



CAMPOMORONE



CERANESI



MIGNANEGO



SANT'OLCESE



SERRA RICCO'

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

PIANO URBANISTICO INTERCOMUNALE ALTA VALPOLCEVERA



STRUTTURA

OGGETTO : NORME

DATA: MAGGIO 2023



Progetto elaborato in collaborazione con Città Metropolitana di Genova

I Sindaci : ***Maria Grazia GRONDONA - Comune di Mignanego (capofila amministrativo)***
Giancarlo CAMPORA - Comune di Campomorone
Claudio MONTALDO - Comune di Ceranesi
Sara DANTE - Comune di Sant'Olcese
Angela NEGRI - Comune di Serra Riccò

Piano Urbanistico Intercomunale dell'Alta Val Polcevera

Elaborato da Gruppo di Lavoro Integrato:

| | | |
|--|---|--------------------------------------|
| <i>aspetti urbanistici e paesaggistici :</i> | <i>Elisa Badino Stefania Vernazza</i> | <i>Comune di Mignanego</i> |
| | <i>Alessandro Lucano Roberto Ferrara Angelo Valcarenghi</i> | <i>Comune di Campomorone</i> |
| | <i>Elisa Badino Stefania Vernazza</i> | <i>Comune di Ceranesi</i> |
| | <i>Francesca Schenone Elisa Malaspina</i> | <i>Comune di Sant'Olcese</i> |
| | <i>Francesco Merlo Luca Di Donna Luciano Grasso Stefania Vernazza</i> | <i>Comune di Serra Riccò</i> |
| | <i>Elisabetta Bosio Anna Maria Traversaro Viviana Traverso</i> | <i>Città Metropolitana di Genova</i> |
| <i>aspetti pianificazione territoriale :</i> | <i>Piero Garibaldi Maria Giovanna Lonati</i> | <i>Città Metropolitana di Genova</i> |
| <i>aspetti informatici :</i> | <i>Flavio Rossi</i> | <i>Città Metropolitana di Genova</i> |
| <i>aspetti geologici :</i> | <i>Gianni Santus Irene Stevanato</i> | <i>Comuni</i> |
| <i>aspetti naturalistici ed agronomici:</i> | <i>Paolo Derchi Fabio Palazzo</i> | <i>Comuni</i> |

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| CAPO 1 - NORME GENERALI | 6 |
| TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI | 6 |
| Art.1: Elementi fondativi del Piano..... | 6 |
| Art.2: Applicazione del Piano ed elementi costitutivi | 7 |
| Art.3: Descrizione Fondativa: contenuti fondamentali ed elaborati essenziali..... | 8 |
| Art.4: Documento degli Obiettivi: Obiettivi Invariabili ed Obiettivi Orientabili..... | 12 |
| Art.5: Struttura del Piano: elaborati di struttura ed elaborati a corredo | 13 |
| Art.6: Articolazione del territorio comunale (Ambiti, eventuali Distretti, Territori boschivi, prativi e naturali, Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali) | 16 |
| Art.7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano Intercomunale | 20 |
| Art.8: Dotazione territoriale minima complessiva prevista dal Piano e dotazioni territoriali minime previste dal Piano per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi. | 24 |
| ▫ CAMPOMORONE | 25 |
| ▫ CERANESI | 25 |
| ▫ MIGNANEGO | 26 |
| ▫ SANT'OLCESE | 26 |
| ▫ SERRA RICCÒ | 27 |
| Art.9: Capacità turistico-ricettiva prevista dal Piano e relativa disciplina..... | 27 |
| Art.10: Fabbisogno di residenza primaria e quota di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) | 27 |
| Art.11: Flessibilità del Piano | 29 |
| Art.12: Previsioni del Piano preordinate all'espropriazione per pubblica utilità | 29 |
| Art.13: Disciplina degli interventi per decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio | 29 |
| Art.14: Aree con vincoli di inedificabilità assoluta | 29 |
| Art.15: Rapporto Ambientale e VAS del PUC INT | 30 |
| Art.16: Verifiche intermedie del PUC INT in attuazione del programma di monitoraggio approvato a fini VAS | 31 |
| TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE | 32 |
| Art.17: Parametri urbanistici utilizzati dal Piano rispetto a quelli contenuti nel Regolamento Edilizio comunale | 32 |
| Art.18: Ulteriori definizioni tecniche utilizzate dal Piano e non disciplinate nel REC (es. edifici di pregio urbani e rurali, edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione o costituzione di credito edilizi) | 32 |
| Art.19: Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale | 33 |
| Art.20: Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare | 33 |
| Art.21: Destinazioni d'uso | 33 |
| Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi | 34 |
| Art.23: Dotazioni territoriali obbligatorie negli insediamenti non residenziali soggetti a PUO/permesso di costruire convenzionato in applicazione dell'art. 8 del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 234 | 34 |
| Art.24: Modalità di misurazione delle distanze tra pareti finestrate di edifici frontistanti | 34 |
| Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali | 34 |
| Art.26: Impianti tecnologici speciali | 34 |
| Art.27: Infrastrutture energetiche e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili | 35 |
| Art.28: Distributori di carburanti | 35 |
| Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante | 35 |
| Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente | 35 |
| 30.1 Aspetti geologici | 35 |
| 30.1.1 Salvaguardia dal rischio di dissesto idro-geologico | 36 |
| 30.1.2 - Misure di tutela da adottare nei casi in cui gli interventi si localizzino su aree interessate da criticità idro-geo-morfologiche..... | 37 |

| | |
|---|-----|
| 30.1.3 – Misure di tutela da adottare per la gestione delle acque meteoriche, migliorare la qualità dell'aria e prevenire le “isole di calore” in ambiente urbano | 38 |
| 30.2 - Misure da adottare per la tutela del verde urbano | 40 |
| 30.3 – Misure da adottare nei TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE e TERRITORI AGRICOLI e TERRITORI BOSCATI | 41 |
| 30.4 - Aspetti naturalistici/biodiversità | 41 |
| 30.4.1 - Misure da adottare all'interno delle zone ZSC: | 41 |
| 30.4.2 - Misure di tutela della Rete Ecologica Regionale (RER) che attraversa il territorio intercomunale: | 42 |
| 30.4.3 – Misure e raccomandazioni comuni agli ambiti e ai territori | 44 |
| 30.5 - Misure da adottare nei casi in cui gli interventi comportino incremento della produzione di rifiuti | 45 |
| 30.6 - Misure da adottate per la tutela e miglioramento dell'acustica dei luoghi | 46 |
| Art.31: Rinvio ai Regolamenti Edilizi Comunali | 46 |
| TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO | 47 |
| Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano | 47 |
| Art.33: Contenuti minimi delle convenzioni urbanistiche e degli atti d'obbligo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di miglioramenti ambientali | 47 |
| Art. 34: Regole per la conversione in corrispettivo economico del valore delle aree non cedute al Comune e del costo delle relative opere di urbanizzazione dovute per l'assolvimento degli obblighi di dotazione funzionale degli insediamenti, negli interventi di nuova costruzione previsti dal PUC INT e soggetti a permesso di costruire convenzionato (“monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard”) | 52 |
| Art.35: Regole per la costituzione dei crediti edilizi e Registro comunale | 53 |
| Art.36: Regole per l'applicazione della perequazione urbanistica | 54 |
| Art.37: Regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale | 55 |
| Art.38: Regole per l'applicazione della compensazione urbanistica | 55 |
| Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana | 56 |
| TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI | 57 |
| Art.40: Titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del precedente piano/strumento urbanistico | 57 |
| Art.41: Regole per l'assorbimento di SUA/PUO vigenti e di quelli in corso di attuazione nella normativa del PUC INT e decadenza degli SUA/PUO non attuati | 57 |
| Art.42: Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano | 57 |
| CAPO 2 - SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI | 58 |
| AMBITI DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI INCLUSI NEI TESSUTI URBANI – 1.CE TSU – Campomorone | 58 |
| AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI ISOLATI – 2.CE TSI – Tutti i Comuni | 73 |
| AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI URBANI E COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO – 3.CE TUP – Campomorone / Mignanego | 90 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI – 9.RQ TE – Tutti i Comuni | 108 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE - 10.RQ TRA - Tutti i Comuni | 137 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI DISORGANIZZATI – 11.RQ TPD – Tutti i Comuni | 149 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE – 12.RQ TPRA - Campomorone / Ceranesi / Mignanego / Sant'Olcese | 164 |
| AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA – 13.RQ-TPA – Tutti i Comuni | 176 |
| AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE – 14.RQ-TP – Tutti i Comuni | 207 |
| AMBITO DI COMPLETAMENTO DI TESSUTI URBANI E PRODUTTIVI URBANI – 16.CO TUP – Mignanego / Sant'Olcese | 229 |
| AMBITI DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI – 17.CO TE - Campomorone | 247 |
| AMBITI DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI – 17.CO TE – Ceranesi | 274 |
| AMBITI DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI – 17.CO TE – Mignanego | 301 |
| AMBITI DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI – 17.CO TE – Sant'Olcese | 331 |
| CAPO 3 – SCHEDA NORMATIVE DEI TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI | 364 |
| TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI – 19.T-PB / NF – Tutti i Comuni | 364 |

| | |
|---|-----|
| CAPO 4- SCHEDE NORMATIVE DEL SISTEMA COMPLESSIVO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO | 384 |
| PARTE 1 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ ED I PARCHEGGI..... | 384 |
| PARTE 2 - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PREVISTE DAL PUC INT..... | 406 |
| CAPO 5- DISCIPLINA GEOLOGICA | 422 |
| 1. PREMESSE..... | 422 |
| 1.1 Inquadramento Normativo..... | 423 |
| 1.2 Conformità alle Norme Tecniche sulle Costruzioni..... | 423 |
| 1.3 Conformità alle Norme Tecniche di Progettazione Antisismica..... | 424 |
| 1.4 Adeguamento del PUC ai Piani di Bacino..... | 426 |
| 3. PRESCRIZIONI GENERALI..... | 427 |
| 2.2 Responsabilità e Obblighi..... | 429 |
| 2.3 Definizione di Interventi..... | 429 |
| 2.3.1 Interventi ricadenti in aree a diversa suscettività..... | 429 |
| 2.3.2 Interventi minimi..... | 430 |
| 2.3.3 Interventi in aree urbanizzate..... | 431 |
| 3. DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA A CORREDO DEI PROGETTI..... | 431 |
| 3.1 Relazione Geologica di Compatibilità Geologica Progettuale..... | 432 |
| 3.2 Relazione Geologica Preliminare..... | 432 |
| 3.3 Relazione Geologica Esecutiva..... | 433 |
| 3.4 Relazione Geologica di Fine lavori..... | 435 |
| 3.5 Relazione Geologica per riperimetrazione e/o riclassificazione frane..... | 436 |
| 3.6 Relazione di stima idrogeologica..... | 438 |
| 4. NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE..... | 442 |
| 4.1 CLASSE DI SUSCETTIVITA' 1 - (suscettività d'uso non condizionata)..... | 444 |
| 4.2 CLASSE DI SUSCETTIVITA' 2 - (suscettività d'uso moderatamente condizionata)..... | 446 |
| 4.3 CLASSE DI SUSCETTIVITA' 3 - (suscettività d'uso condizionata)..... | 448 |
| 4.4 CLASSE DI SUSCETTIVITA' 4 - (suscettività d'uso parzialmente limitata)..... | 451 |
| 4.5 CLASSE DI SUSCETTIVITA' 5 - (suscettività d'uso limitata)..... | 454 |
| 4.6 NORME DI SALVAGUARDIA..... | 457 |
| 4.6.1 Norme di salvaguardia idraulica..... | 457 |
| 4.6.2 Norme di salvaguardia geologica-geomorfologica..... | 457 |
| 4.6.3 Norme di salvaguardia idrogeologica aree carsiche..... | 458 |
| ALLEGATI ALLE NORME: | 468 |
| AREE CARSICHE : MANUALE | 468 |
| SCHEDE EDIFICI DI PREGIO - PARTI DESCRITTIVE E NORMATIVE | 468 |

CAPO 1 - NORME GENERALI

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1: Elementi fondativi del Piano

Il Piano Urbanistico Intercomunale dell'Alta Val Polcevera - di seguito denominato PUC INT - si propone prioritariamente come “progetto di territorio” dell'Alta Valpolcevera, territorio che il P.T.C. della Città Metropolitana di Genova identifica come dell'intero ambito “Alto Polcevera” per il decennio successivo alla sua approvazione, definito in esito alle analisi e agli obiettivi della pianificazione intercomunale, e alla sintesi, da una parte del confronto con la pianificazione di livello regionale e metropolitano e, dall'altra, della partecipazione dei residenti, degli attori locali, dei rappresentanti di gruppi, associazioni, comunità locali e dai portatori d'interesse della vallata.

Il PUC INT si fonda sul principio della partecipazione della comunità locale alle scelte di assetto del territorio e alla loro attuazione, per coniugare gli interessi pubblici diffusi con quelli individuali privati.

Gli elementi fondativi del PUC, che scaturiscono da tutte le analisi condotte con la Descrizione Fondativa e che hanno dettato la definizione degli Obiettivi fondamentali del Piano stesso, non modificabili nel periodo della sua gestione attraverso le procedure di aggiornamento – art. 43 della l.r. 36/1997 e sm., sono i seguenti :

- La definizione di una normativa unificata relativa a:
 - riqualificazione delle aree produttive esistenti con incentivi alle imprese per l'attuazione degli interventi
 - riqualificazione dei borghi e centri degradati e dei water-front intercomunali
 - incentivazione delle attività agricole
 - incentivazione delle attività agrituristiche e di promozione degli sport all'aria aperta (M.T.B, escursionismo ...);
- La tutela della sicurezza e della salute delle persone con la difesa del territorio, attraverso la protezione dell'ambiente, degli insediamenti e delle infrastrutture dai dissesti idrogeologici, anche attraverso la riduzione del consumo di suolo;
- L'incentivazione dei processi di rigenerazione delle aree connotate da scarsa organizzazione dei tessuti edificati e bassa qualità e identità urbana per realizzare “spazi urbani sostenibili” che, a partire dalla riqualificazione degli spazi pubblici, adottino criteri progettuali orientati alla sostenibilità, integrando i temi del contenimento del consumo di suolo, del risparmio energetico, della gestione della risorsa idrica, dei rifiuti, della mobilità sostenibile;
- Il recupero dei borghi degradati e le aree degradate in particolare al margine dei corsi d'acqua e individuazione di criteri progettuali per il miglioramento del waterfront di Campomorone, Ceranesi, Manesseno di Sant'Olcese
- La riqualificazione delle aree produttive esistenti con incentivi alle imprese per l'attuazione degli interventi
- La rigenerazione / conversione di edifici produttivi non più in uso
- La promozione delle attività commerciali, delle produzioni locali, il miglioramento dell'organizzazione dei mercati, specie di quelli d'interesse sovracomunale: possono essere esempi un Mercato intercomunale settimanale da localizzare ad esempio a Campomorone; la previsione di aree dove accogliere un mercato settimanale a “km. zero” e a rotazione mensile;
- Il recupero del territorio agricolo, in ragione delle riscontrate potenzialità di sviluppo delle attività agrarie tradizionalmente presenti, oggi in stato di declino, attività che costituisce al contempo fattore di contrasto del dissesto idrogeologico conseguente anche al diffuso abbandono delle pratiche colturali storiche;

- Lo sviluppo della fruizione degli ambiti di elevato valore naturalistico presenti, quale asse di pianificazione trasversale che mette a sistema l'offerta attuale e la potenza con proposte di integrazione dei servizi compatibili con l'esigenza di tutela dei luoghi.
- Il rafforzamento dell'offerta di servizi scolastici di livello superiore e di valenza intercomunale
- La calibrazione sulla domanda effettiva la dotazione di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.): nello specifico il Comune di Mignanego, anche a seguito della verifica delle verifiche condotte
- La messa a sistema degli impianti sportivi sovracomunali potenziamento e ottimizzazione dei servizi cimiteriali, ponendo attenzione alle nuove esigenze;
- Il miglioramento della mobilità d'ambito e dell'accessibilità ai servizi territoriali: rafforzamento dell'interscambio pubblico/privato, potenziamento e riqualificazione delle viabilità intercomunali, carrabili e pedonali - percorsi urbani e rete sentieristica; sviluppo della "mobilità dolce" attuando le strategie del PUMS metropolitano e le disposizioni della Legge n.2/2018 (mobilità ciclabile) in particolare per gli standards da prevedere nella pianificazione urbanistica relativi alle attrezzature di supporto alle reti di mobilità ciclabile.
- La garanzia del mantenimento di buoni livelli di qualità ambientale, con riferimento allo stato del suolo, dell'acqua e dell'aria, in coerenza con gli obiettivi dell'Agenda 2030
- Il raccordo del PUC INT con le finalità del Codice di protezione D LGS n. 1/2018 attraverso individuazione di una o più aree utili, per dimensione, localizzazione ed accessibilità ad assolvere le esigenze legate alla protezione civile e l'estensione al territorio dell'ambito dell'utilizzo delle tecniche di regimazione e depurazione delle acque piovane di cui al progetto pilota "rain garden".

Art.2: Applicazione del Piano ed elementi costitutivi

Il Piano è esteso alla totalità del territorio dell'Ambito Polcevera.

Gli elementi costitutivi del Piano sono:

- Documento degli Obiettivi

- **Descrizione Fondativa** che integra gli elementi descrittivi del PTC metropolitano, contiene gli elementi di orientamento della struttura del PUC INT ed è composta di una Relazione descrittiva e di analisi corredata delle tavole rappresentative dei vari elementi e profili esaminati;

- **Struttura del PUC INT** composta dei seguenti elaborati descrittivi, cartografici e normativi:

* **Relazione di STRUTTURA** - scelte urbanistiche qualificanti in rapporto agli obiettivi del Piano - definizione del carico urbanistico a livello comunale - rapporto degli ambiti rispetto alle zone omogenee del DM 1444/1968 comprensiva di allegati

* **Elaborati cartografici con individuazione e perimetrazione degli**

Ambiti di Conservazione

Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Completamento

Ambiti di Riqualificazione riservati alla produzione agricola e quelli destinati al presidio ambientale

Territori prativi, boschivi e naturali

Sistema delle Infrastrutture e delle Dotazioni territoriali esistenti e di previsione

* **Elaborati normativi**

Norme Generali

Schede Normative degli Ambiti e dei Territori

Schede Normative del Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali

Schede degli Edifici di Pregio

Disciplina Geologica e microzonazione sismica di Livello 1.

- * **Relazione geologica**
- * **Relazione Illustrativa Microzonazione Sismica - MOPS**
- * **Studio di Incidenza sulle Zone Speciali di Conservazione - ZSC**
- * **Rapporto Ambientale**
- * **Sintesi non Tecnica**

Costituiscono ***elementi di livello sovracomunale*** per la cui eventuale modifica tutti i Comuni debbono partecipare ad un procedimento concertativo (art 58 della l.r. 36/1997 e smi.), da attivarsi da parte dell'Amministrazione promotrice previa deliberazione dell'organo competente di tutti i Comuni:

- ***Norme Generali***
- ***Elementi prescrittivi della Schede Normative degli Ambiti, ad esclusione dei SUB Ambiti, e dei Territori pratici, boschivi e naturali***
- ***Infrastrutture e Servizi di livello sovracomunale – Previsioni e relativa disciplina***
- ***Norme Geologiche***

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

La Descrizione Fondativa del PUC INT è costituita da una Relazione e da un insieme di tavole grafiche che rappresentano i principali caratteri fisici e paesistici del territorio dell'Ambito Polcevera e dei Comuni che lo compongono, scaturiti da tutte le analisi di settore che sono state sviluppate in merito ai diversi profili studiati, dai processi storici di formazione dei sistemi insediativo ed economico, da quelli geologico/idrogeologico, naturalistico, e dallo stato di attuazione dei diversi Strumenti Urbanistici Generali previgenti (PRG per i Comuni di Campomorone, Mignanego, Sant'Olcese, Serra Riccò e PUC per Ceranesi).

La Descrizione Fondativa è stata elaborata facendo propri ed approfondendo contenuti ed elaborati contenuti nel vigente P.T.C. della Città Metropolitana di Genova, in particolare concernenti le indicazioni relative al territorio dell'Ambito 1.4 Polcevera.

La **Descrizione Fondativa del PTC metropolitano è stata così integrata a livello comunale nonché di Ambito complessivo** con i seguenti elaborati testuali e cartografici:

DESCRIZIONE FONDATIVA – elaborati

RELAZIONE GENERALE - Integrazione della Descrizione Fondativa del PTC Metropolitano ed elementi di orientamento per la Struttura

ALBUM FOTOGRAFICO - ALLEGATO alla Relazione Generale della Descrizione Fondativa

RELAZIONE GEOLOGICA ILLUSTRATIVA

ELABORATI GRAFICI di studio ed analisi

Tavole 1 - Strumenti Urbanistici generali vigenti

Tav 1 CA Campomorone PRG vigente

scala 1:8000

Tav 1 CE Ceranesi PUC vigente

scala 1:9000

| | |
|--|---------------|
| Tav 1 MI Mignanego PRG vigente | scala 1:8000 |
| Tav 1 SO Sant'Olcese PRG vigente | scala 1:8000 |
| Tav 1 SE Serra Riccò PRG vigente | |
| Tav 2 PTCP assetto insediativo a livello di Ambito | scala 1:15000 |
| Tav 2 CA Campomorone Sovrapposizione PRG vigente - PTCP assetto insediativo | scala 1:8000 |
| Tav 2 CE Ceranesi Sovrapposizione PUC vigente - PTCP assetto insediativo | scala 1:9000 |
| Tav 2 MI Mignanego Sovrapposizione PRG vigente - PTCP assetto insediativo | scala 1:8000 |
| Tav 2 SO Sant'Olcese Sovrapposizione PRG vigente - PTCP assetto insediativo | scala 1:8000 |
| Tav 2 SE Serra Riccò Sovrapposizione PRG vigente - PTCP assetto insediativo | |
| Tav 3 Analisi e criteri localizzativi degli insediamenti sparsi (IS MA) a livello di Ambito | scala 1:15000 |
| Tav 4 Pianificazione metropolitana a livello di Ambito | scala 1:15000 |
| Tav 5 Elementi di tutela paesaggistica a livello d'Ambito | scala 1:15000 |
| Tav 5 CA Campomorone Elementi di tutela paesaggistica | scala 1:8000 |
| Tav 5 CE Ceranesi Elementi di tutela paesaggistica | scala 1:9000 |
| Tav 5 MI Mignanego Elementi di tutela paesaggistica | scala 1:8000 |
| Tav 5 SO Sant'Olcese Elementi di tutela paesaggistica | scala 1:8000 |
| Tav 5 SE Serra Riccò: Elementi di tutela paesaggistica | scala 1:8000 |
| Tav 5.1 CA Campomorone Sovrapposizione PRG vigente- Elementi di tutela paesaggistica | scala 1:8000 |
| Tav 5.1 CE Ceranesi Sovrapposizione PUC vigente- Elementi di tutela paesaggistica | scala 1:9000 |
| Tav 5.1 MI Mignanego Sovrapposizione PRG vigente- Elementi di tutela paesaggistica | scala 1:8000 |
| Tav 5.1 SO Sant'Olcese Sovrapposizione PRG vigente- Elementi di tutela paesaggistica | scala 1:8000 |
| Tav 5.1 SE Serra Riccò Sovrapposizione PRG vigente- Elementi di tutela paesaggistica | scala 1:8000 |
| Tav 6 Biodiversità e aree protette a livello di Ambito | scala 1:15000 |
| Tav 6 CA Campomorone Sovrapposizione PRG vigente- Biodiversità e aree protette | scala 1:8000 |
| Tav 6 CE Ceranesi Sovrapposizione PUC vigente - Biodiversità e aree protette | scala 1:9000 |
| Tav 6 MI Mignanego Sovrapposizione PRG vigente - Biodiversità e aree protette | scala 1:8000 |
| Tav 6 SO Sant'Olcese Sovrapposizione PRG vigente - Biodiversità e aree protette | scala 1:8000 |
| Tav 6 SE Serra Riccò Sovrapposizione PRG vigente- Elementi di tutela paesaggistica | scala 1:8000 |
| Tav 7 Aspetti agroforestali – qualità catastali storiche a livello di Ambito | scala 1:15000 |
| Tav 7-1 Aspetti agroforestali e naturalistici – rete ecologica e qualità castali storiche a livello di Ambito | scala 1:15000 |
| Tav 8 Dissesti e criticità a livello di Ambito | scala 1:15000 |
| Tav 8 CA Campomorone Dissesti e criticità | scala 1:8000 |
| Tav 8 CE Ceranesi Dissesti e criticità | scala 1:9000 |
| Tav 8 MI Mignanego Dissesti e criticità | scala 1:8000 |

| | |
|--|----------------------|
| Tav 8 SO Sant'Olcese Dissesti e criticità | scala 1:8000 |
| Tav 8 SE Serra Riccò Dissesti e criticità | scala 1:8000 |
| | |
| Tav 8.1 CA Campomorone Sovrapposizione PRG vigente - Dissesti e criticità | scala 1:8000 |
| Tav 8.1 CE Ceranesi Sovrapposizione PUC vigente - Dissesti e criticità | scala 1:9000 |
| Tav 8.1 MI Mignanego Sovrapposizione PRG vigente - Dissesti e criticità | scala 1:8000 |
| Tav 8.1 SO Sant'Olcese Sovrapposizione PRG vigente - Dissesti e criticità | scala 1:8000 |
| Tav 8.1 SE Serra Riccò Sovrapposizione PRG vigente - Dissesti e criticità | scala 1:8000 |
| | |
| Tav 9A CA Carta delle Pendenze - Campomorone | scala 1:8000 |
| Tav 9A CE Carta delle Pendenze - Ceranesi | scala 1:9000 |
| Tav 9A MI Carta delle Pendenze - Mignanego | scala 1:8000 |
| Tav 9A SO Carta delle Pendenze - Sant'Olcese | scala 1:8000 |
| Tav 9A SE Carta delle Pendenze - Serra Riccò | scala 1:8000 |
| Tav 9B CA Carta Geologica - Campomorone | scala 1:8000 |
| Tav 9B CE Carta Geologica - Ceranesi | scala 1:9000 |
| Tav 9B MI Carta Geologica - Mignanego | scala 1:8000 |
| Tav 9B SO Carta Geologica - Sant'Olcese | scala 1:8000 |
| Tav 9B SE Carta Geologica - Serra Riccò | scala 1:8000 |
| Tav 9C CA Carta Geomorfologica - Campomorone | scala 1:8000 |
| Tav 9C CE Carta Geomorfologica - Ceranesi | scala 1:9000 |
| Tav 9C MI Carta Geomorfologica - Mignanego | scala 1:8000 |
| Tav 9C SO Carta Geomorfologica - Sant'Olcese | scala 1:8000 |
| Tav 9C SE Carta Geomorfologica - Serra Riccò | scala 1:8000 |
| Tav 9D CA Carta Idrogeologica - Campomorone | scala 1:8000 |
| Tav 9D CE Carta Idrogeologica - Ceranesi | scala 1:9000 |
| Tav 9D MI Carta Idrogeologica - Mignanego | scala 1:8000 |
| Tav 9D SO Carta Idrogeologica - Sant'Olcese | scala 1:8000 |
| Tav 9D SE Carta Idrogeologica - Serra Riccò | scala 1:8000 |
| Tav 9E CA Carta Litotecnica - Campomorone | scala 1:8000 |
| Tav 9E CE Carta Litotecnica - Ceranesi | scala 1:9000 |
| Tav 9E MI Carta Litotecnica - Mignanego | scala 1:8000 |
| Tav 9E SO Carta Litotecnica - Sant'Olcese | scala 1:8000 |
| Tav 9E SE Carta Litotecnica - Serra Riccò | scala 1:8000 |
| | |
| Tav 10 Vincolo idrogeologico aree carsiche e Abitati da Consolidare a livello di Ambito | scala 1:15000 |
| | |
| Tav 11 Zonizzazione acustica a livello di Ambito | scala 1:15000 |
| Tav 11 CA Campomorone Sovrapposizione PRG vigente - Zonizzazione acustica | scala 1:8000 |
| Tav 11 CE Ceranesi Sovrapposizione PUC vigente - Zonizzazione acustica | scala 1:9000 |
| Tav 11 MI Mignanego Sovrapposizione PRG vigente - Zonizzazione acustica | scala 1:8000 |
| Tav 11 SO Sant'Olcese Sovrapposizione PRG vigente - Zonizzazione acustica | scala 1:8000 |
| Tav 11 SE Serra Riccò Sovrapposizione PRG vigente - Zonizzazione acustica | scala 1:8000 |

Tavole 12 - Strumenti Urbanistici generali vigenti – Stato di attuazione

| | |
|---|--------------|
| Tav 12 CA Campomorone Stato di Attuazione del PRG vigente | scala 1:8000 |
| Tav 12 CE Ceranesi Stato di Attuazione del PUC vigente | scala 1:9000 |
| Tav 12 MI Mignanego Stato di Attuazione del PRG vigente | scala 1:8000 |
| Tav 12 SO Sant'Olcese Stato di Attuazione del PRG vigente | scala 1:8000 |
| Tav 12 SE Serra Riccò Stato di Attuazione del PRG vigente | scala 1:8000 |

Tavole 13 – Attività produttive (noti ai Comuni di CA – CE – MI – SO)

| | |
|---|--------------|
| Tav 13 CA Campomorone Attività produttive | scala 1:8000 |
| Tav 13 CE Ceranesi Attività produttive | scala 1:9000 |
| Tav 13 MI Mignanego Attività produttive | scala 1:8000 |
| Tav 13 SO Sant'Olcese Attività produttive | scala 1:8000 |

Tav 14 Infrastrutture e Mobilità pubblica di Ambito **scala 1:15000**

Tavole 15 - Servizi, Reti e Patrimonio

| | |
|---|--------------|
| Tav 15 CA Campomorone Servizi, Reti e Patrimonio con tabelle dati | scala 1:8000 |
| Tav 15 CE Ceranesi Servizi, Reti e Patrimonio con tabelle dati | scala 1:9000 |
| Tav 15 MI Mignanego Servizi, Reti e Patrimonio con tabelle dati | scala 1:8000 |
| Tav 15 SO Sant'Olcese Servizi, Reti e Patrimonio con tabelle dati | scala 1:8000 |
| Tav 15 SE Serra Riccò Servizi, Reti e Patrimonio con tabelle dati | scala 1:8000 |

Tavole 16 – Centri abitati

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Tav 16 CA Campomorone Centri abitati | scala 1:8000 |
| Tav 16 CE Ceranesi Centri abitati | scala 1:9000 |
| Tav 16 MI Mignanego Centri abitati | scala 1:8000 |
| Tav 16 SO Sant'Olcese Centri abitati | scala 1:8000 |
| Tav 16 SE Serra Riccò Centri abitati | scala 1:8000 |

Tavole 17 – Fasce di rispetto

| | |
|---|--------------|
| Tav 17 CA Campomorone Fasce di rispetto | scala 1:8000 |
| Tav 17 CE Ceranesi Fasce di rispetto | scala 1:9000 |
| Tav 17 MI Mignanego Fasce di rispetto | scala 1:8000 |
| Tav 17 SO Sant'Olcese Fasce di rispetto | scala 1:8000 |
| Tav 17 SE Serra Riccò Fasce di rispetto | scala 1:8000 |

Tav 18 Elementi di valore del territorio a livello d'Ambito **scala 1:15000**

| | |
|---|--------------|
| Tav 18 CA Campomorone Elementi di valore del territorio | scala 1:8000 |
| Tav 18 CE Ceranesi Elementi di valore del territorio | scala 1:9000 |
| Tav 18 MI Mignanego Elementi di valore del territorio | scala 1:8000 |
| Tav 18 SO Sant'Olcese Elementi di valore del territorio | scala 1:8000 |
| Tav 18 SE Serra Riccò Elementi di valore del territorio | scala 1:8000 |

Tav 19 Elementi di criticità del territorio a livello d'Ambito

| | |
|--|---------------|
| Tav 19 CA Campomorone Elementi di criticità del territorio | scala 1:15000 |
| Tav 19 CE Ceranesi Elementi di criticità del territorio | scala 1:8000 |
| Tav 19 MI Mignanego Elementi di criticità del territorio | scala 1:9000 |
| Tav 19 SO Sant'Olcese Elementi di criticità del territorio | scala 1:8000 |
| Tav 19 SE Serra Riccò Elementi di criticità del territorio | scala 1:8000 |

ALLEGATI

TABELLE su:

Dotazioni Territoriali - Attuazione dei Piani Vigenti - Attività Produttive

Art.4: Documento degli Obiettivi: Obiettivi Invariabili ed Obiettivi Orientabili

Il documento degli obiettivi urbanistici, paesaggistici e di sostenibilità ambientale che il PUC INT intende assumere è redatto, come previsto dall'art. 26 della LUR n.36/1997 e s.m.i., in relazione alle diverse componenti dell'assetto territoriale, in coerenza con i risultati e le conoscenze scaturite dalle analisi della Descrizione fondativa, tenendo conto delle indicazioni contenute negli atti di pianificazione di livello regionale e metropolitano.

Gli Obiettivi delineano quindi gli elementi fondamentali di riferimento per la definizione complessiva del Piano, delle sue priorità e delle modalità di sviluppo operativo e sono stati individuati a livello generale di Ambito e a livello specifico per Comune ove rivestono carattere di Obiettivi/Azioni, così come meglio definiti nel *Documento degli Obiettivi*, elaborato costitutivo del PUC INT, oltre che nelle allegate *Schede degli Obiettivi e delle Azioni a livello di Comuni*.

Di seguito si riportano gli Obiettivi come sopra articolati e suddivisi, con individuazione tra gli **OBIETTIVI DI AMBITO** di quelli qualificati come **OBIETTIVI INVARIABILI**, rispetto ai quali eventuali modifiche della Struttura del Piano comportano l'applicazione dell'art. 44 della l.r. 36/1997 e sm., e quelli qualificati come **OBIETTIVI ORIENTABILI**, rispetto ai quali eventuali modifiche della Struttura del Piano comportano l'applicazione dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e sm.

OBIETTIVI GENERALI A LIVELLO DI AMBITO

- A.** Definire di una normativa unificata relativa a:
- riqualificazione delle aree produttive esistenti con incentivi alle imprese per l'attuazione degli interventi
 - riqualificazione dei borghi e centri degradati e dei water-front intercomunali
 - incentivazione delle attività agricole
 - incentivazione delle attività agrituristiche e di promozione degli sport all'aria aperta (M.T.B, escursionismo ecc.);
- B.** Assicurare sicurezza e salute delle persone con la difesa del territorio, attraverso la protezione dell'ambiente, degli insediamenti e delle infrastrutture dai dissesti idrogeologici, anche attraverso la riduzione del consumo di suolo;
- C.** Favorire i processi di rigenerazione delle aree connotate da scarsa organizzazione dei tessuti edificati e bassa qualità e identità urbana per realizzare "spazi urbani sostenibili" che, a partire dalla riqualificazione degli spazi pubblici, adottino criteri progettuali orientati alla sostenibilità, integrando i temi del contenimento del consumo di suolo, del risparmio energetico, della gestione della risorsa idrica, dei rifiuti, della mobilità sostenibile;
- D.** Riqualificare i borghi degradati e le aree degradate in particolare al margine dei corsi d'acqua e individuazione di criteri progettuali per il miglioramento del waterfront di Campomorone, Ceranesi, Sant'Olcese e Serra Riccò

- E. Riqualificazione delle aree produttive esistenti con incentivi alle imprese per l'attuazione degli interventi
- F. Rigenerazione / conversione di edifici produttivi non più in uso
- G. Sviluppare le attività commerciali, promuovendo le produzioni locali, e migliorare l'organizzazione dei mercati, specie di quelli di interesse sovracomunale: possono essere esempi un Mercato intercomunale settimanale da localizzare ad esempio a Campomorone; previsione in ogni Comune di un'area dove accogliere un mercato settimanale a "km. zero" e a rotazione mensile;
- H. Recupero del territorio agricolo, in ragione delle riscontrate potenzialità di sviluppo delle attività agrarie tradizionalmente presenti, oggi in stato di declino, attività che costituisce al contempo fattore di contrasto del dissesto idrogeologico conseguente anche al diffuso abbandono delle pratiche colturali storiche;
- I. Sviluppo della fruizione degli ambiti di elevato valore naturalistico presenti. quale asse di pianificazione trasversale che mette a sistema l'offerta attuale e la potenza con proposte di integrazione dei servizi compatibili con l'esigenza di tutela dei luoghi.
- J. Rafforzare l'offerta di servizi scolastici di livello superiore e di valenza intercomunale
- K. Calibrare sulla domanda effettiva la dotazione di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.): nello specifico il Comune di Mignanego, anche a seguito della verifica sulle domande presenti nel territorio del Comune di Genova
- L. La messa a sistema degli impianti sportivi sovracomunali
- M. Potenziamento e ottimizzazione dei servizi cimiteriali, ponendo attenzione alle nuove esigenze: localizzazione presso un Comune di un'area idonea ad accogliere le dispersioni ceneri e nuove forme di inumazione; impianto di cremazione; localizzazione presso un Comune di un'area idonea per la realizzazione di un cimitero per animali;
- N. Miglioramento della mobilità d'ambito e dell'accessibilità ai servizi territoriali: rafforzamento dell'interscambio pubblico/privato, potenziamento e riqualificazione delle viabilità intercomunali, carrabili e pedonali - percorsi urbani e rete sentieristica; sviluppo della "mobilità dolce" attuando le strategie del PUMS metropolitano e le disposizioni della Legge n.2/2018 (mobilità ciclabile) in particolare per gli standards da prevedere nella pianificazione urbanistica relativi alle attrezzature di supporto alle reti di mobilità ciclabile.
- O. Garantire il mantenimento di buoni livelli di qualità ambientale, con riferimento allo stato del suolo, dell'acqua e dell'aria, in coerenza con gli obiettivi dell'Agenda 2030
- P. Raccordare il PUC INT con le finalità del Codice di protezione D LGS n. 1/2018, seppure non con individuazione di aree utili in sito, con raccordo alle aree destinate alla protezione civile più prossime al territorio dell'Alta Val Polcevera, nonché con utilizzo delle tecniche di regimazione e depurazione delle acque piovane di cui al progetto pilota "rain garden".

Tra gli Obiettivi a livello di Ambito complessivo del PUC INT sono qualificati per la loro significatività come

OBIETTIVI INVARIABILI quelli indicati con le lettere: **A – B - C – F – H – I – J – K – O**

Nel *Documento Degli Obiettivi* sono indicati gli obiettivi/azioni locali per ciascun Comune

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

Gli elaborati costitutivi della **Struttura del Piano**, predisposti ai sensi dell'art. 27 della l.r. 36/1997 e s.m., **sono composti di:**

Tavole grafiche con Articolazione del Territorio in Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione, di Completamento, Territori prativi, boschivi e naturali, Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture

NORME composte di:

- Norme Generali
- Schede Normative degli Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione, di Completamento, dei Territori prativi, boschivi e naturali
- Schede Normative del Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali

- Norme Geologiche e microzonazione sismica di Livello 1.

Allegato - Schede degli Edifici di Pregio (aspetti normativi e descrittivi)

Relazione di Struttura ai sensi dell'art. 27 lettere d) e) f) g) della l.r.36/1997 e sm.

Relazione Illustrativa Microzonazione Sismica - MOPS

Rapporto ambientale

Sintesi Non Tecnica

Studio di Incidenza

ELABORATI GRAFICI della STRUTTURA

Tav. 1 - Articolazione del territorio - Tavola d'insieme di AMBITO

| | |
|---|----------------|
| Tav. 1-CA - Articolazione del territorio CTR - Tavola d'insieme Campomorone | scala 1 : 8000 |
| Tav. 1-CE - Articolazione del territorio CTR - Tavola d'insieme Ceranesi | scala 1 : 9000 |
| Tav. 1-MI - Articolazione del territorio CTR - Tavola d'insieme Mignanego | scala 1 : 8000 |
| Tav. 1-SO - Articolazione del territorio CTR - Tavola d'insieme Sant'Olcese | scala 1 : 8000 |
| Tav. 1-SE - Articolazione del Territorio CTR - Tavola d'insieme Serra Riccò | scala 1:8000 |

| | |
|--|----------------|
| Tav. 2-CA-1 - Articolazione del Territorio su CTR - Campomorone sud | scala 1: 5.000 |
| Tav. 2-CA-2 - Articolazione del Territorio su CTR - Campomorone nord | scala 1: 5.000 |
| Tav. 2-CE-1 - Articolazione del Territorio su CTR - Ceranesi est | scala 1: 5.000 |
| Tav. 2-CE-2 - Articolazione del Territorio su CTR - Ceranesi ovest | scala 1: 5.000 |
| Tav. 2-MI-1 - Articolazione del Territorio su CTR - Mignanego nord | scala 1: 5.000 |
| Tav. 2-MI-2 - Articolazione del Territorio su CTR - Mignanego sud | scala 1: 5.000 |
| Tav. 2-SO-1 - Articolazione del Territorio su CTR - Sant'Olcese est | scala 1: 5.000 |
| Tav. 2-SO-2 - Articolazione del Territorio su CTR - Sant'Olcese ovest | scala 1: 5.000 |
| Tav. 2-SE- 1 - Articolazione del Territorio su CTR - Serra Riccò Sud | scala 1:5000 |
| Tav. 2-SE- 2 - Articolazione del Territorio su CTR - Serra Riccò Ovest | scala 1:5000 |

| | |
|--|----------------|
| Tav. 3-CA-1- Articolazione del Territorio su CATASTO - Campomorone sud | scala 1: 5.000 |
| Tav. 3-CA-2- Articolazione del Territorio su CATASTO - Campomorone nord | scala 1: 5.000 |
| Tav. 3-CE-1- Articolazione del Territorio su CATASTO - Ceranesi est | scala 1: 5.000 |
| Tav. 3-CE-2- Articolazione del Territorio su CATASTO - Ceranesi ovest | scala 1: 5.000 |
| Tav. 3-MI-1- Articolazione del Territorio su CATASTO - Mignanego sud | scala 1: 5.000 |
| Tav. 3-MI-2- Articolazione del Territorio su CATASTO - Mignanego nord | scala 1: 5.000 |
| Tav. 3-SO-1- Articolazione del Territorio su CATASTO - Sant'Olcese est | scala 1: 5.000 |
| Tav. 3-SO-2- Articolazione del Territorio su CATASTO - Sant'Olcese ovest | scala 1: 5.000 |
| Tav. 3-SE- 1 - Articolazione del Territorio su CATASTO - Serra Riccò Sud | scala 1:5000 |
| Tav. 3-SE- 2 - Articolazione del Territorio su CATASTO - Serra Riccò Ovest | scala 1:5000 |

Tav. 4 - Servizi e Infrastrutture su CTR di Ambito

| | |
|---|----------------|
| Tav. 4-CA - Servizi e Infrastrutture su CTR | scala 1: 8.000 |
|---|----------------|

| | |
|--|-------------------------|
| Tav. 4-CE - Servizi e Infrastrutture su CTR | scala 1: 9.000 |
| Tav. 4-MI - Servizi e Infrastrutture su CTR | scala 1: 8.000 |
| Tav. 4-SO - Servizi e Infrastrutture su CTR | scala 1: 8.000 |
| Tav. 4-SE - Servizi e Infrastrutture su CTR | scala 1: 8.000 |
| | |
| Tav. 5-CA - Edifici di pregio da conservare Campomorone | scala 1: 8.000 |
| Tav. 5-CE - Edifici di pregio da conservare Ceranesi | scala 1: 9.000 |
| Tav. 5-MI - Edifici di pregio da conservare Mignanego | scala 1: 8.000 |
| Tav. 5-SO - Edifici di pregio da conservare Sant'Olcese | scala 1: 8.000 |
| Tav. 5-SE - Edifici di pregio da conservare Sant'Olcese | scala 1: 8.000 |
| | |
| Tav. 6-CA - Analisi e criteri aggregativi degli Insediamenti Sparsi in IS-MA del PTCP Campomorone | scala 1: 8.000 - 1:2000 |
| Tav. 6-CE - Analisi e criteri aggregativi degli Insediamenti Sparsi in IS-MA del PTCP - Ceranesi | scala 1: 9.000 - 1:2000 |
| Tav. 6-MI - Analisi e criteri aggregativi degli Insediamenti Sparsi in IS-MA del PTCP - Mignanego | scala 1: 8.000 - 1:2000 |
| Tav. 6-SO - Analisi e criteri aggregativi degli Insediamenti Sparsi in IS-MA del PTCP - Sant'Olcese | scala 1: 8.000 - 1:2000 |
| Tav. 6-SE - Analisi e criteri aggregativi degli Insediamenti Sparsi in IS-MA del PTCP - Sant'Olcese | scala 1: 8.000 - 1:2000 |
| | |
| Tav. 7 – MICROZONAZIONE SISMICA – Elaborazione in collaborazione con Regione Liguria a livello comunale | |
| - CA – Campomorone - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica | |
| - CE – Ceranesi - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica | |
| - MI – Mignanego - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica | |
| - SO – Sant'Olcese - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica | |
| - SE – Serra Riccò - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica | |
| | |
| Tav. 8-CA - Carta dei Vincoli | scala 1: 8.000 |
| Tav. 8-CE - Carta dei Vincoli | scala 1: 9.000 |
| Tav. 8-MI - Carta dei Vincoli | scala 1: 8.000 |
| Tav. 8-SO - Carta dei Vincoli | scala 1: 8.000 |
| Tav. 8-SE - Carta dei Vincoli | scala 1: 8.000 |
| | |
| Tav. 9 -CA - Carta suscettività d'uso del territorio | scala 1: 8.000 |
| Tav. 9 -CE - Carta di suscettività d'uso del territorio | scala 1: 9.000 |
| Tav. 9 -MI - Carta di suscettività d'uso del territorio | scala 1: 8.000 |
| Tav. 9 -SO - Carta di suscettività d'uso del territorio | scala 1: 8.000 |
| Tav. 9 -SE - Carta di suscettività d'uso del territorio | scala 1: 8.000 |
| | |
| Tav. 10-CA – Carta Sovrapposizione Struttura - Qualità catastali agricole | scala 1: 8.000 |
| Tav. 10-CE – Carta Sovrapposizione Struttura - Qualità catastali agricole | scala 1: 9.000 |
| Tav. 10-MI – Carta Sovrapposizione Struttura - Qualità catastali agricole | scala 1: 8.000 |
| Tav. 10-SO – Carta Sovrapposizione Struttura - Qualità catastali agricole | scala 1: 8.000 |

| | | |
|---|-------|----------|
| Tav. 10-SE – Carta Sovrapposizione Struttura - Qualità catastali agricole | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 11-CA - Sovrapposizione della Struttura con Elementi di Tutela Paesaggistica | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 11-CE - Sovrapposizione della Struttura con Elementi di Tutela Paesaggistica | scala | 1: 9.000 |
| Tav. 11-MI - Sovrapposizione della Struttura con Elementi di Tutela Paesaggistica | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 11-SO - Sovrapposizione della Struttura con Elementi di Tutela Paesaggistica | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 11-SE - Sovrapposizione della Struttura con Elementi di Tutela Paesaggistica | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 12-CA - Sovrapposizione della Struttura con Rete Ecologica Regionale (RER) - ZSC | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 12-CE - Sovrapposizione della Struttura con Rete Ecologica Regionale (RER) - ZSC | scala | 1: 9.000 |
| Tav. 12-MI - Sovrapposizione della Struttura con Rete Ecologica Regionale (RER) - ZSC | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 12-SO - Sovrapposizione della Struttura con Rete Ecologica Regionale (RER) - ZSC | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 12-SE - Sovrapposizione della Struttura con Rete Ecologica Regionale (RER) - ZSC | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 13-CA - Sovrapposizione della Struttura con Suscettività d'uso del territorio | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 13-CE - Sovrapposizione della Struttura con Suscettività d'uso del territorio | scala | 1: 9.000 |
| Tav. 13-MI - Sovrapposizione della Struttura con Suscettività d'uso del territorio | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 13-SO - Sovrapposizione della Struttura con Suscettività d'uso del territorio | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 13-SE - Sovrapposizione della Struttura con Suscettività d'uso del territorio | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 14-CA - Sovrapposizione della Struttura con il PTCP Assetto Insediativo | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 14-CE - Sovrapposizione della Struttura con il PTCP Assetto Insediativo | scala | 1: 9.000 |
| Tav. 14-MI - Sovrapposizione della Struttura con il PTCP Assetto Insediativo | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 14-SO - Sovrapposizione della Struttura con il PTCP Assetto Insediativo | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 14-SE - Sovrapposizione della Struttura con il PTCP Assetto Insediativo | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 15-CA - Sovrapposizione della Struttura con Zonizzazione acustica, elettrodotti | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 15-CE - Sovrapposizione della Struttura con Zonizzazione acustica, elettrodotti | scala | 1: 9.000 |
| Tav. 15-MI - Sovrapposizione della Struttura con Zonizzazione acustica, elettrodotti | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 15-SO - Sovrapposizione della Struttura con Zonizzazione acustica, elettrodotti | scala | 1: 8.000 |
| Tav. 15-SE - Sovrapposizione della Struttura con Zonizzazione acustica, elettrodotti | scala | 1: 8.000 |

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

Il PUC INT, tenuto conto dei caratteri insediativi e paesaggistici e della relativa suscettività alla trasformazione, in attuazione delle scelte di assetto del territorio, e con riferimento alle tipologie indicate nelle Linee Guida regionali definite in applicazione dell'art. 4 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, ripartisce il territorio comunale in:

***Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione e di Completamento
Territori Prativi, Boschivi e Naturali
Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture***

Nella seguente tabella si riportano Codici e Descrizioni delle diverse articolazioni del territorio dell'Ambito e dei Comuni che ne fanno parte oltre che il loro rapporto con le rispettive classificazioni quali Zone Omogenee individuate dal DM 1968, nonché le componenti del PTCP regionale che interessano ciascun ambito

| N. Rif. | CODICE | DESCRIZIONE | ZONA OMOGENEA | PTCP INSEDIATIVO |
|---------|---------|--|---------------|--|
| 1 | CE_TSU | AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI INCLUSI IN TESSUTI URBANI (presente in Campomorone) | A | TU / ID-MO-A |
| 2 | CE_TSI | AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI ISOLATI | A | NI-CO / IS-MA /ID-MA / ID-CO ID MO-A |
| 3 | CE_TUP | AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI URBANI E COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO | A | ID-MA IS-MO-B |
| 9 | RQ_TE | AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI  Sub ambiti (SUB n° _) | B/C | NI-CO / IS-MA ID-MA / ID-CO ID MO-A IS-MO-B / TU |
| 10 | RQ_TRA | AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE  | B/C | NI-CO / IS-MA ID-MA / ID-CO ID MO-A / TU |
| 11 | RQ_TPD | AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI DISORGANIZZATI | D | IS-MA / ID-MA ID MO-A ANI-MA |
| 12 | RQ_TPRA | AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE  | D | IS-MA ID MO-A |
| 13 | RQ_TPA | AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA | D | ANI-CE ANI-MA NI-CO / IS-MA IS-MO-B ID-MA / ID-CO ID MO-A / TRZ |
| 14 | RQ_TP | AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE | E | NI-CO / IS-MA IS-MO-B ID-MA / ID-CO ID MO-A PU / TU AE / AI-CO TRZ |
| 16 | CO_TUP | AMBITI DI COMPLETAMENTO DI TESSUTI URBANI E PRODUTTIVI URBANI | C/D | IS-MA ID-MA ID MO-A |

| | | | | |
|----|---------|---|-----|---|
| | |  Sub ambiti (SUB n° _) | | |
| 17 | CO_TE | AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI  Sub ambiti (SUB n° _) | C/D | NI-CO / IS-MA IS-MO-B ID-CO / ID-MA ID MO-A PU / TU |
| 19 | T_PB NF | TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI  19. T_PB Territori prativi, boschivi e naturali  19. T_NF Territori naturali fluviali e perfluviali | E | ME ANI-CE ANI-MA AI-CO |
| 20 | S_ISP | SISTEMA COMPLESSIVO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO  20. S_ISP Sistema complessivo dei servizi pubblici e di uso pubblico (esistenti)  20. S_ISP Sistema complessivo dei servizi pubblici e di uso pubblico (di progetto) Infrastrutture  Autostrada  Ferrovia  Viabilità esistente  Viabilità esistente di cui è previsto il potenziamento  Viabilità di progetto  Rete escursionistica / sentieristica  Percorsi pedonali da recuperare  Pista ciclabile di progetto | F | |

Il PUC INT individua inoltre nelle tavole della Struttura, in particolare per gli Ambiti RQ_TE, RQ_TPA, CO TE e CO TUP, ove presenti nei diversi territori comunali, alcuni Sub AMBITI ove la disciplina delle relative Schede Normative individuano puntuali interventi di nuova edificazione, definiti sulla base di specifici e puntuali indici di edificabilità, mirati in taluni casi a consentire più vasti interventi di correlate riqualificazioni con realizzazione di associate opere pubbliche necessarie e puntualmente individuate.

Art.7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano Intercomunale

Il carico urbanistico complessivo del Piano, determinato con le modalità indicate all'art. 6 del Regolamento regionale n. 2/2017, è precisato nelle seguenti tabelle, che definiscono il Carico Urbanistico Complessivo (esistente e previsioni) con riferimento all'intero Ambito Polcevera

Qui a fianco la tabella del CARICO URBANISTICO COMPLESSIVO del PUC INT per l'intero territorio dell'Alta Val Polcevera

Seguono analoghe tabelle relative ai 5 Comuni dell'Alta Val Polcevera

| PUC INT - AMBITO ALTA VAL POLCEVERA | | |
|---|---------------|---------------|
| CARICO URBANISTICO COMPLESSIVO DEL PUC INT - U.C.U. | | |
| Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 - FASE 1 | | TOTALI |
| P.to 1) UCU RESIDENZIALE | | |
| a) UCU da vani e coefficiente di occupazione : vedi All. A | 35.294 | |
| b) UCU da sup. agib. esercizi di vicinato : vedi All. A | 1.062 | |
| Totale UCU residenziale | 36.356 | |
| c) UCU residenziale di previsione (1 ab. ogni 25 mq. di S.A.) | 1.683 | 38.039 |
| P.to 2) UCU TURISTICO RICETTIVA | | |
| UCU turistico ricettiva da n° POSTI LETTO | 25 | |
| UCU turistico ricettiva di previsione (n. posti letto) | 0 | 25 |
| P.to 3) UCU PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA E COMMERCIALE (per MSV con esclusione degli esercizi di vicinato) | | |
| SUPERFICIE esistente | | |
| UCU produttiva (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | - | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | - | |
| Totale UCU produttiva artigianale, industriale, turistica e commerciale | 1.816 | |
| UCU produttiva di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 298 | 2.114 |
| P.to 4) UCU PRODUTTIVA AGRICOLA | | |
| SUPERFICIE COPERTA dei fabbricati destinati alla produzione esistente | 4.240 | |
| UCU agricola (n° 1 addetto ogni 1.000 mq. di superficie coperta) | 4 | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | 0,5 | |
| Totale UCU produttiva agricola | 2 | |
| UCU agricola di previsione (1 addetto ogni 1.000 mq. di S.A.) | 62 | 64 |
| P.to 5) UCU GRANDI E MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA E DIREZIONALI | | |
| SUPERFICIE AGIBILE /S.N.V. esistente | 0 | |
| UCU grandi/medie strutture (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 10 | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | 0 | |
| Totale UCU medie strutture commerciali di vendita direzionali | 0 | |
| UCU medie strutture di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 10 | 10 |
| P.to 6) UCU SERVIZI TERRITORIALI SOVRA-COMUNALI E LOCALI | | |
| SUPERFICIE AGIBILE esistente | | |
| UCU servizi (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A. + n° utenti) | | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti/utenti in entrata | | |
| Totale UCU servizi territoriali sovra-comunali | 527 | |
| UCU servizi di previsione (1 add./utente ogni 100 mq. di S.A.) | 80 | 607 |
| TOTALE UCU | | 40.859 |

COMUNE DI CAMPOMORONE

CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO COMPLESSIVO - U.C.U.

| Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 - FASE 1 | | TOTALI |
|---|-------|--------------|
| P.to 1) UCU RESIDENZIALE | | |
| a) UCU da vani e coefficiente di occupazione : vedi All. A | 8.062 | |
| b) UCU da sup. agib. esercizi di vicinato : vedi All. A | 196 | |
| Totale UCU residenziale | 8.258 | |
| c) UCU residenziale di previsione (1 ab. ogni 25 mq. di S.A.) | 389 | 8.647 |
| P.to 2) UCU TURISTICO RICETTIVA | | |
| UCU turistico ricettiva da n° POSTI LETTO | 0 | |
| UCU turistico ricettiva di previsione (n. posti letto) | 0 | 0 |
| P.to 3) UCU PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA E COMMERCIALE (per MSV con esclusione degli esercizi di vicinato) | | |
| SUPERFICIE esistente | | |
| UCU produttiva (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 682 | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | -0,5 | |
| Totale UCU produttiva artigianale, industriale, turistica e commerciale | 341 | |
| UCU produttiva di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 30 | 371 |
| P.to 4) UCU PRODUTTIVA AGRICOLA | | |
| SUPERFICIE COPERTA dei fabbricati destinati alla produzione esistente | | |
| UCU agricola (n° 1 addetto ogni 1.000 mq. di superficie coperta) | | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | | |
| Totale UCU produttiva agricola | 0 | |
| UCU agricola di previsione (1 addetto ogni 1.000 mq. di S.A.) | 24 | 24 |
| P.to 5) UCU GRANDI E MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA E DIREZIONALI | | |
| SUPERFICIE AGIBILE /S.N.V. esistente | | |
| UCU grandi/medie strutture (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | | |
| Totale UCU medie strutture commerciali di vendita direzionali | 0 | |
| UCU medie strutture di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 0 | 0 |
| P.to 6) UCU SERVIZI TERRITORIALI SOVRA-COMUNALI E LOCALI | | |
| SUPERFICIE AGIBILE esistente | | |
| UCU servizi (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A. + n° utenti) | | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti/utenti in entrata | | |
| Totale UCU servizi territoriali sovra-comunali | 53 | |
| UCU servizi di previsione (1 add./utente ogni 100 mq. di S.A.) | 84 | 137 |
| TOTALE UCU | | 9.179 |

COMUNE DI CERANESI

CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO COMPLESSIVO - U.C.U.

| Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 - FASE 1 | | TOTALI |
|---|-------|--------------|
| P.to 1) UCU RESIDENZIALE | | |
| a) UCU da vani e coefficiente di occupazione : vedi All. A | 5.157 | |
| b) UCU da sup. agib. esercizi di vicinato : vedi All. A | 112 | |
| Totale UCU residenziale | 5.269 | |
| c) UCU residenziale di previsione (1 ab. ogni 25 mq. di S.A.) | 293 | 5.562 |
| P.to 2) UCU TURISTICO RICETTIVA | | |
| UCU turistico ricettiva da n° POSTI LETTO | 0 | |
| UCU turistico ricettiva di previsione (n. posti letto) | 0 | 0 |
| P.to 3) UCU PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA E COMMERCIALE (per MSV con esclusione degli esercizi di vicinato) | | |
| SUPERFICIE esistente | | |
| UCU produttiva (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 900 | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | 0,6 | |
| Totale UCU produttiva artigianale, industriale, turistica e commerciale | 540 | |
| UCU produttiva di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 64 | 604 |
| P.to 4) UCU PRODUTTIVA AGRICOLA | | |
| SUPERFICIE COPERTA dei fabbricati destinati alla produzione esistente | | |
| UCU agricola (n° 1 addetto ogni 1.000 mq. di superficie coperta) | | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | | |
| Totale UCU produttiva agricola | 0 | |
| UCU agricola di previsione (1 addetto ogni 1.000 mq. di S.A.) | 8 | 8 |
| P.to 5) UCU GRANDI E MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA E DIREZIONALI | | |
| SUPERFICIE AGIBILE /S.N.V. esistente | | |
| UCU grandi/medie strutture (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | | |
| Totale UCU medie strutture commerciali di vendita direzionali | 0 | |
| UCU medie strutture di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 0 | 0 |
| P.to 6) UCU SERVIZI TERRITORIALI SOVRA-COMUNALI E LOCALI | | |
| SUPERFICIE AGIBILE esistente | | |
| UCU servizi (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A. + n° utenti) | 81 | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti/utenti in entrata | 0,9 | |
| Totale UCU servizi territoriali sovra-comunali | 73 | |
| UCU servizi di previsione (1 add./utente ogni 100 mq. di S.A.) | 14 | 87 |
| TOTALE UCU | | 6.261 |

COMUNE DI MIGNANEGO

CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO COMPLESSIVO - U.C.U.

| Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 - FASE 1 | | TOTALI |
|---|-------|--------------|
| P.to 1) UCU RESIDENZIALE | | |
| a) UCU da vani e coefficiente di occupazione : vedi All. A | 5.381 | |
| b) UCU da sup. agib. esercizi di vicinato : vedi All. A | 169 | |
| Totale UCU residenziale | 5.550 | |
| c) UCU residenziale di previsione (1 ab. ogni 25 mq. di S.A.) | 303 | 5.853 |
| P.to 2) UCU TURISTICO RICETTIVA | | |
| UCU turistico ricettiva da n° POSTI LETTO | 0 | |
| UCU turistico ricettiva di previsione (n. posti letto) | 0 | 0 |
| P.to 3) UCU PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA E COMMERCIALE (per MSV con esclusione degli esercizi di vicinato) | | |
| SUPERFICIE esistente | | |
| UCU produttiva (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 346 | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | 0,5 | |
| Totale UCU produttiva artigianale, industriale, turistica e commerciale | 173 | |
| UCU produttiva di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 61 | 234 |
| P.to 4) UCU PRODUTTIVA AGRICOLA | | |
| SUPERFICIE COPERTA dei fabbricati destinati alla produzione esistente | | |
| UCU agricola (n° 1 addetto ogni 1.000 mq. di superficie coperta) | | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | | |
| Totale UCU produttiva agricola | 0 | |
| UCU agricola di previsione (1 addetto ogni 1.000 mq. di S.A.) | 8 | 8 |
| P.to 5) UCU GRANDI E MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA E DIREZIONALI | | |
| SUPERFICIE AGIBILE /S.N.V. esistente | | |
| UCU grandi/medie strutture (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | | |
| Totale UCU medie strutture/commerciali di vendita direzionali | 0 | |
| UCU medie strutture di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 0 | 0 |
| P.to 6) UCU SERVIZI TERRITORIALI SOVRA-COMUNALI E LOCALI | | |
| SUPERFICIE AGIBILE esistente | | |
| UCU servizi (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A. + n° utenti) | 22 | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti/utenti in entrata | 0,5 | |
| Totale UCU servizi territoriali sovra-comunali | 19 | |
| UCU servizi di previsione (1 add./utente ogni 100 mq. di S.A.) | 96 | 115 |
| TOTALE UCU | | 6.210 |

COMUNE DI SANT'OLCESE

CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO COMPLESSIVO U.C.U.

| Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 - FASE 1 | | TOTALI |
|---|---------|--------------|
| P.to 1) UCU RESIDENZIALE | | |
| a) UCU da vani e coefficiente di occupazione : vedi All. A | 7.209 | |
| b) UCU da sup. agib. esercizi di vicinato : vedi All. A | 369 | |
| Totale UCU residenziale | 7.578 | |
| c) UCU residenziale di previsione (1 ab. ogni 25 mq. di S.A.) | 351 | 7.929 |
| P.to 2) UCU TURISTICO RICETTIVA | | |
| UCU turistico ricettiva da n° POSTI LETTO | 0 | |
| UCU turistico ricettiva di previsione (n. posti letto) | 0 | 0 |
| P.to 3) UCU PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA E COMMERCIALE (per MSV con esclusione degli esercizi di vicinato) | | |
| SUPERFICIE esistente | | |
| UCU produttiva (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 106.709 | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | 1.067 | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | 0,5 | |
| Totale UCU produttiva artigianale, industriale, turistica e commerciale | 534 | |
| UCU produttiva di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 56 | 590 |
| P.to 4) UCU PRODUTTIVA AGRICOLA | | |
| SUPERFICIE COPERTA dei fabbricati destinati alla produzione esistente | | |
| UCU agricola (n° 1 addetto ogni 1.000 mq. di superficie coperta) | 4240 | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | 4 | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | 0,5 | |
| Totale UCU produttiva agricola | 2 | |
| UCU agricola di previsione (1 addetto ogni 1.000 mq. di S.A.) | 12 | 14 |
| P.to 5) UCU GRANDI E MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA E DIREZIONALI | | |
| SUPERFICIE AGIBILE /S.N.V. esistente | | |
| UCU grandi/medie strutture (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | | |
| Totale UCU medie strutture/commerciali di vendita direzionali | 0 | |
| UCU medie strutture di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 0 | 0 |
| P.to 6) UCU SERVIZI TERRITORIALI SOVRA-COMUNALI E LOCALI | | |
| SUPERFICIE AGIBILE esistente | | |
| UCU servizi (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A. + n° utenti) | 2.191 | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti/utenti in entrata | 387 | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti/utenti in entrata | 0,6 | |
| Totale UCU servizi territoriali sovra-comunali | 232 | |
| UCU servizi di previsione (1 add./utente ogni 100 mq. di S.A.) | 26 | 258 |
| TOTALE UCU | | 8.791 |

COMUNE DI SERRA RICCO'

CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO ESISTENTE - U.C.U.

| Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 - FASE 1 | | TOTALI |
|---|--------------|---------------|
| P.to 1) UCU RESIDENZIALE | | |
| a) UCU da vani e coefficiente di occupazione : vedi All. A | 9.485 | |
| b) UCU da sup. agib. esercizi di vicinato : vedi All. A | 216 | |
| Totale UCU residenziale | 9.701 | |
| c) UCU residenziale di previsione (1 ab. ogni 25 mq. di S.A.) | 177 | 9.878 |
| P.to 2) UCU TURISTICO RICETTIVA | | |
| UCU turistico ricettiva da n° POSTI LETTO | 25 | |
| UCU turistico ricettiva di previsione (n. posti letto) | 0 | 25 |
| P.to 3) UCU PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA E COMMERCIALE (per MSV con esclusione degli esercizi di vicinato) | | |
| SUPERFICIE esistente | | |
| UCU produttiva (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 456 | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | 0,5 | |
| Totale UCU produttiva artigianale, industriale, turistica e commerciale | 228 | |
| UCU produttiva di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 27 | 255 |
| P.to 4) UCU PRODUTTIVA AGRICOLA | | |
| SUPERFICIE COPERTA dei fabbricati destinati alla produzione esistente | | |
| UCU agricola (n° 1 addetto ogni 1.000 mq. di superficie coperta) | | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | | |
| Totale UCU produttiva agricola | 0 | |
| UCU agricola di previsione (1 addetto ogni 1.000 mq. di S.A.) | 22 | 22 |
| P.to 5) UCU GRANDI E MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA E DIREZIONALI | | |
| SUPERFICIE AGIBILE /S.N.V. esistente | | |
| UCU grandi/medie strutture (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | | |
| Totale UCU medie strutture commerciali di vendita direzionali | 9 | |
| UCU medie strutture di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 0 | 9 |
| P.to 6) UCU SERVIZI TERRITORIALI SOVRA-COMUNALI E LOCALI | | |
| SUPERFICIE AGIBILE esistente | | |
| UCU servizi (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A. + n° utenti) | | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti/utenti in entrata | 0,8 | |
| Totale UCU servizi territoriali sovra-comunali | 150 | |
| UCU servizi di previsione (1 add./utente ogni 100 mq. di S.A.) | 8 | 158 |
| TOTALE UCU | | 10.347 |

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

L'Ambito dell'Alta Val Polcevera, e quindi i Comuni di Campomorone, Ceranesi, Mignanego, Sant'Olcese e Serra Riccò che ne fanno parte, appartengono alla classe dei Comuni di retrocosta e urbani interni, così come individuati e definiti all'art. 3 del Regolamento regionale n. 2/2017, in quanto collocato in una delle principali vallate dell'entroterra del territorio ligure, la cui importanza risulta ancora più significativa in quanto costituisce il retrocosta del capoluogo regionale – Genova – ed il suo collegamento con i territori dell'oltre appennino. Pertanto in attuazione di quanto disposto dall'art. 3 la dotazione minima per Unità di Carico Urbanistico (UCU) prevista dal PUC INT pari a 18 mq/UCU così articolata nelle diverse tipologie:

| | |
|--|---|
| Aree ed edifici per l'istruzione: | il PUC INT individua le aree destinate ad Istruzione come già esistenti e in esercizio (min mq. 4,50/UCU) |
| Aree ed edifici di interesse comune: | min. mq. 4,50/UCU |
| Aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva: | min. mq. 8,0/UCU |
| Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi: | min. mq. 2,50/UCU |

Il PUC INT definisce al riguardo le dotazioni pubbliche esistenti e di nuova previsione nella misura del rapporto con le U.C.U. complessive nelle seguenti misure, evidenziate sia a livello di Ambito Complessivo, sia per ciascun COMUNE:

➤ **A LIVELLO DI AMBITO COMPLESSIVO ALTA VAL POLCEVERA**

| | Superfici | | | CU | CU | CU | CU | CU | CU | CU TOTALE | Dotazioni PUC INT Mq/CU | Dotazioni minime da regolamento Mq/CU |
|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------|----------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-----|----------------------|-----------|-------------------------|---------------------------------------|
| | dotazioni esistenti | dotazioni previsione | dotazioni TOTALI | Residen. | Posti letto Turistico Ricettivo | Addetti Produtt. /commerc./turistico | Addetti Produtt. Agricolo | MSV | Servizi territoriali | | | |
| Istruzione | 69.431 | 14.993 | 84.424 | 2.439 * | | | | | | 2.439 | 34,60 | 4,50 |
| Interesse Comune | 344.892 | 47.787 | 392.679 | 38.039 | 25 | 2.114 | 64 | 10 | 607 | 40.859 | 9,61 | 2,00 |
| Parcheggi Verde | 118.115 | 40.464 | 168.970 | 38.039 | 25 | 2.114 | 64 | 10 | 607 | 40.859 | 4,14 | 2,50 |
| Sport | 296.073 | 242.855 | 538.928 | 38.039 | 25 | 2.114 | 64 | 10 | 607 | 40.859 | 13,18 | 9,00 |
| TOTALE | 828.511 | 356.490 | 1.185.001 | | | | | | | 40.859 | 29,00 | 18 |

Nelle seguenti tabelle il dettaglio degli standards urbanistici complessivamente previsti dal Progetto di PUC INT per ciascun Comune

➤ **CAMPOMORONE**

| | Superfici | | | CU | CU | CU | CU | CU | CU | CU TOTALE | Dotazioni PUC INT | Dotazioni minime da regolamento |
|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------|----------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----|----------------------|-----------|-------------------|---------------------------------|
| | dotazioni esistenti | dotazioni previsione | dotazioni TOTALI | Residen. | Posti letto Turistico Ricettivo | Addetti Produt /commerc/turistico | Addetti Produt. Agricolo | MSV | Servizi territoriali | | Mq/CU | Mq/CU |
| Istruzione | 14.896 | 0 | 14.896 | 821 (*) | | | | | | 821 | 18,14 | 4,50 |
| Interesse Comune | 100.638 | 11.398 | 112.036 | 8.647 | 0 | 371 | 24 | 0 | 84 | 9.179 | 12,20 | 2,00 |
| Parcheggi | 17.585 | 10.962 | 28.547 | 8.647 | 0 | 371 | 24 | 0 | 84 | 9.179 | 3,11 | 2,50 |
| Verde | | | | | | | | | | | | |
| Sport | 66.075 | 101.106 | 167.181 | 8.647 | 0 | 371 | 24 | 0 | 84 | 9.179 | 18,21 | 9,00 |
| TOTALE | 199.194 | 123.466 | 322.660 | | | | | | | 9.179 | 35,15 | 18 |

➤ **CERANESI**

| | Superfici | | | CU | CU | CU | CU | CU | CU | CU TOTALE | Dotazioni PUC INT | Dotazioni minime da regolamento |
|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------|----------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----|----------------------|-----------|-------------------|---------------------------------|
| | dotazioni esistenti | dotazioni previsione | dotazioni TOTALI | Residen. | Posti letto Turistico Ricettivo | Addetti Produt /commerc/turistico | Addetti Produt. Agricolo | MSV | Servizi territoriali | | Mq/CU | Mq/CU |
| Istruzione | 4.445 | 3.210 | 7.655 | 231 | | | | | | 231 | 33,13 | 4,50 |
| Interesse Comune | 40.785 | 25.249 | 66.034 | 5.562 | 0 | 604 | 8 | 0 | 87 | 6.261 | 10,54 | 2,00 |
| Parcheggi | 22.936 | 1.468 | 24.404 | 5.562 | 0 | 604 | 8 | 0 | 87 | 6.261 | 3,90 | 2,50 |
| Verde | | | | | | | | | | | | |
| Sport | 23.500 | 64.750 | 88.250 | 5.562 | 0 | 604 | 8 | 0 | 87 | 6.261 | 14,10 | 9,00 |
| TOTALE | 91.666 | 94.677 | 186.343 | | | | | | | 6.261 | 29,76 | 18 |

➤ **MIGNANEGO**

| | Superfici | | | CU | CU | CU | CU | CU | CU | CU TOTALE | Dotazioni PUC INT | Dotazioni minime da regolamento |
|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------|----------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----|----------------------|-----------|-------------------|---------------------------------|
| | dotazioni esistenti | dotazioni previsione | dotazioni TOTALI | Residen. | Posti letto Turistico Ricettivo | Addetti Produt /commerc/turistico | Addetti Produt. Agricolo | MSV | Servizi territoriali | | Mq/CU | Mq/CU |
| Istruzione | 7.769 | 0 | 7.769 | 355 | | | | | | 355 | 21,80 | 4,50 |
| Interesse Comune | 83.364 | 3.170 | 86.534 | 5.853 | 0 | 234 | 8 | 0 | 115 | 6.210 | 13,82 | 2,00 |
| Parcheggi Verde | 8.749 | 8.424 | 17.173 | 5.853 | 0 | 234 | 8 | 0 | 115 | 6.210 | 2,74 | 2,50 |
| Sport | 36.310 | 19.600 | 55.910 | 5.853 | 0 | 234 | 8 | 0 | 115 | 6.210 | 9,00 | 9,00 |
| TOTALE | 136.192 | 31.194 | 167.386 | | | | | | | 6.210 | 26,73 | 18 |

➤ **SANT'OLCESE**

| | Superfici | | | CU | CU | CU | CU | CU | CU | CU TOTALE | Dotazioni PUC INT | Dotazioni minime da regolamento |
|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------|----------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----|----------------------|-----------|-------------------|---------------------------------|
| | dotazioni esistenti | dotazioni previsione | dotazioni TOTALI | Residen. | Posti letto Turistico Ricettivo | Addetti Produt /commerc/turistico | Addetti Produt. Agricolo | MSV | Servizi territoriali | | Mq/CU | Mq/CU |
| Istruzione | 10.847 | 7.209 | 18.056 | 532 | | | | | | 532 | 33,93 | 4,50 |
| Interesse Comune | 79.725 | 1.861 | 81.586 | 7.929 | 0 | 590 | 14 | 0 | 258 | 8.791 | 9,28 | 2,00 |
| Parcheggi Verde | 17.344 | 11.828 | 29.172 | 7.929 | 0 | 590 | 14 | 0 | 258 | 8.791 | 3,32 | 2,50 |
| Sport | 103.020 | 19.500 | 122.520 | 7.929 | 0 | 590 | 14 | 0 | 258 | 8.791 | 13,94 | 9,00 |
| TOTALE | 210.936 | 40.398 | 251.334 | | | | | | | 8.791 | 28,59 | 18 |

➤ **SERRA RICCÒ**

| | Superfici | | | CU | CU | CU | CU | CU | CU | CU TOTALE | Dotazioni PUC INT | Dotazioni minime da regolamento |
|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------|----------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----|----------------------|-----------|-------------------|---------------------------------|
| | dotazioni esistenti | dotazioni previsione | dotazioni TOTALI | Residen. | Posti letto Turistico Ricettivo | Addetti Produt /commerc/turistico | Addetti Produt. Agricolo | MSV | Servizi territoriali | | Mq/CU | Mq/CU |
| Istruzione | 31.474 | 4.574 | 36.048 | 500 | | | | | | 500 | 72,00 | 4,50 |
| Interesse Comune | 40.380 | 6.109 | 46.489 | 9.878 | 25 | 255 | 22 | 9 | 158 | 10.347 | 4,49 | 2,00 |
| Parcheggi Verde | 51.501 | 18.173 | 69.674 | 9.878 | 25 | 255 | 22 | 9 | 158 | 10.347 | 6,73 | 2,50 |
| Sport | 67.168 | 37.899 | 105.067 | 9.878 | 25 | 255 | 22 | 9 | 158 | 10.347 | 10,15 | 9,00 |
| TOTALE | 190.523 | 66.755 | 257.278 | | | | | | | 10.347 | 24,86 | 18 |

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

All'interno del territorio dell'Ambito non sono presenti attività turistico ricettive attive appartenenti alle tipologie di cui alla l.r. 32/2014 ad eccezione di quelle di cui all'art.16 e segnatamente del tipo: bed & breakfast, case e appartamenti per vacanze, il cui UCU è ricompreso in quello residenziale.

Non sono previste nuove strutture turistico ricettive di tipo alberghiero di cui agli art. 5-11-12-13 della l.r. 32/2014.

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

All'interno del territorio dell'Ambito a seguito di verifiche presso tutti i Comuni effettuate in attuazione dell'art.26, comma 1, lett.a) della L.R. 38/2007 e s.m. e i., non è stato rilevato fabbisogno di nuove superfici da destinare ad ERP, essendo infatti presenti già allo stato attuale strutture a ciò dedicate in fase di ristrutturazione da parte dei soggetti preposti oltre a quelle già in uso per tale destinazione.

E' stata peraltro individuata la localizzazione di alcuni nuovi interventi destinati alla residenzialità primaria, localizzati uno in Comune di Campomorone nel Centro Capoluogo e uno in Comune di Mignanego nella località Vetrerie, previsioni fatte proprie dal PUC INT e di valenza per l'intero Ambito dell'Alta Val Polcevera: si tratta di progetti presentati al "PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE – D.INTERM. 395/2020", che hanno ottenuto già le necessarie approvazioni

1) Comune di Campomorone intervento sull'edificio dell'ex Saliera nel Centro Capoluogo

Si tratta dell'antico edificio dell'ex "Saliera", in parte già proprietà di ARTE, per il quale il progetto definito ed approvato ha previsto, oltre alla sistemazione al piano terra del "Mercato del Contadino" per i prodotti locali, la realizzazione di un intervento di riqualificazione / restauro finalizzato al Social Housing a favore soprattutto di giovani coppie e di operatori del vicino ITT, con realizzazione di n. 28 nuovi alloggi di diversa metratura al fine di ospitare le diverse esigenze:

| | | | | |
|--|------------|---|---------------------------------|--|
| <i>Superficie pertinenziale complessiva :</i> | <i>mq</i> | <i>1.041</i> | | |
| <i>Superficie Utile agibile a fini residenziali (SU) :</i> | <i>mq.</i> | <i>1.400</i> | <i>per ERP - Social Housing</i> | |
| <i>SU per alloggio :</i> | <i>n.</i> | <i>10 alloggi da mq. 50 (simplex) per n. 2 ab. cad.</i> | <i>= n. 20 abitanti</i> | |
| | <i>n.</i> | <i>6 alloggi da mq. 75 (duplex) per n. 3 ab. cad.</i> | <i>= n. 18 abitanti</i> | |
| | <i>n.</i> | <i>5 alloggi da mq. 90 (duplex) per n. 4 ab. cad.</i> | <i>= n. 20 abitanti</i> | |
| <i>Alloggi totali per ERP :</i> | <i>n.</i> | <i>21 alloggi complessivi ERP / Social Housing</i> | | |
| <i>Abitanti insediabili :</i> | <i>n.</i> | <i>58 abitanti complessivi</i> | | |

2) Comune di Mignanego nella località Vetriere – recupero di un "scheletro in C.A."

Si tratta di un edificio di proprietà ARTE, costituito da una struttura in C.A. su due livelli fuori strada e di uno seminterrato, con previsione da progetto della Riqualificazione integrale dell'esistente "Scheletro di c.a.", con realizzazione di n. 17 nuovi alloggi di diversa metratura al fine di ospitare le diverse esigenze:

| | | | | |
|--|------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <i>Superficie pertinenziale complessiva :</i> | <i>mq</i> | <i>2.370</i> | | |
| <i>Superficie Utile agibile a fini residenziali (SU) :</i> | <i>mq.</i> | <i>862</i> | <i>per ERP</i> | |
| <i>SU per alloggio :</i> | <i>n.</i> | <i>9 alloggi da mq. 38</i> | <i>per n. 1 ab. cad.</i> | <i>= n. 9 abitanti</i> |
| | <i>n.</i> | <i>2 alloggi da mq. 50</i> | <i>per n. 4 ab. cad.</i> | <i>= n. 4 abitanti</i> |
| | <i>n.</i> | <i>4 alloggi da mq. 60</i> | <i>per n. 6+3 ab.</i> | <i>= n. 9 abitanti</i> |
| | <i>n.</i> | <i>2 alloggi da mq. 90</i> | <i>per n. 5 ab. cad.</i> | <i>= n. 10 abitanti</i> |
| <i>Alloggi totali per ERP :</i> | <i>n.</i> | <i>17 alloggi complessivi ERP</i> | | |
| <i>Abitanti insediabili :</i> | <i>n.</i> | <i>32 abitanti complessivi</i> | | |

In Totale quindi il PUC INT individua a favore dell'ERP e dell'Edilizia Sociale di nuova realizzazione :

| | | | | |
|--|------------|--------------|---|--|
| <i>Superficie Utile agibile a fini residenziali (SU) :</i> | <i>mq.</i> | <i>2.262</i> | <i>per ERP / Social housing</i> | |
| <i>Alloggi totali per ERP :</i> | <i>n.</i> | <i>38</i> | <i>alloggi nuovi complessivi per ERP / Social housing</i> | |
| <i>Abitanti insediabili :</i> | <i>n.</i> | <i>90</i> | <i>abitanti</i> | |

L'eventuale quota dovuta per le realizzazione di interventi urbanistici ed edilizi comportanti l'insediamento di edilizia residenziale di cui all'art. 26 bis, comma1 della stessa L.R. 38/2007, potrà quindi essere monetizzata e indirizzata a favore della realizzazione e soprattutto del futuro mantenimento e ottimale funzionamento di tali interventi, che potranno accogliere le future richieste di residenzialità primaria per tutti e 5 i Comuni, quale contributo aggiuntivo ai possibili contributi che verranno assegnati ai progetti stessi.

Art.11: Flessibilità del Piano

La flessibilità del Piano è determinata secondo le disposizioni dell'art. 43, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m.: nella disciplina urbanistica degli Ambiti, dei Territori Naturali e del Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture, di cui alle relative schede normative, sono indicati gli elementi di flessibilità, che non possono in ogni modo comportare incremento dell' UCU, né modifiche alle dotazioni territoriali come definite dal PUC INT in senso riduttivo, salvo che in sede di progettazione esecutiva per la realizzazione di opere pubbliche siano necessarie modifiche motivate da esigenze tecniche ed al fine del miglior inserimento ambientale e funzionale delle opere stesse in rapporto anche alle attività a carattere produttivo o ad altre tipologie di Servizi presenti al contorno.

Una speciale flessibilità che caratterizza il PUC INT riguarda lo sviluppo delle attività di "effettiva produzione agricola", peculiarità dell'Alta Val Polcevera, al fine di darne concreto incentivo, talché sui territori classificati, a seguito di studio dedicato, come "Aree a vocazione agricola" e perimetrati sulle tavole di Struttura nn. 10 - Carta di Sovrapposizione Struttura - Qualità catastali agricole : Individuazione degli areali a vocazione agricola, nel caso di presentazione di domanda per la localizzazione di una nuova attività di effettiva produzione agrosilvopastorale e/oallevamento, presentata da soggetto legittimato e con stipula di apposita Convenzione, predisposta ai sensi del successivo art. 33, è ammessa l'applicazione della disciplina relativa agli ambiti RQ TPA - Ambito di riqualificazione di Territori di produzione agricola, in alternativa alla disciplina della zona interessata, senza che ciò comporti aggiornamento o variante al PUC INT in ragione delle caratteristiche e delle potenzialità già riscontrate per tali aree.

L'eventuale introduzione di un UCU derivante dall'applicazione di tale flessibilità è già stato valutato dal PUC INT e risultato sostenibile anche sotto il profilo ambientale.

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

Le previsioni del PUC INT preordinate all'espropriazione per pubblica utilità sono quelle relative al sistema complessivo dei servizi pubblici e di uso pubblico di previsione ed alle infrastrutture in adeguamento e di nuova previsione.

Art.13: Disciplina degli interventi per decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio

Nelle aree i cui vincoli preordinati all'esproprio siano decaduti ai sensi e per gli effetti dell'art.9 del DPR 327/2001 e s.m.i., si applica la disciplina stabilita all'art. 84, comma 1, della l.r. 16/2008 e s.m..

Art.14: Aree con vincoli di inedificabilità assoluta

Le aree individuate con "vincoli di inedificabilità assoluta" comprendono le parti del territorio soggette a specifica disciplina, riservate alla formazione di fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture, alla conservazione di risorse territoriali e ad altre esigenze previste dalle Leggi vigenti. Costituiscono quindi aree inedificabili o soggette a limitazioni nell'utilizzo quelle relative a:

- a) fasce di rispetto stradale (Codice della strada e Schede normative del PUC INT);
- b) fasce di rispetto autostradale (Codice della strada)
- c) fasce di rispetto ferroviario - fatta salva l'acquisizione di deroga (DPR 753/1980)
- d) fasce di rispetto cimiteriale; (TU leggi sanitarie e successiva deroga)
- e) fasce di rispetto dagli elettrodotti - fatta salva l'acquisizione di deroga (L. n. 36/2001 e DPCM 8/7/2003)

- f) aree percorse dal fuoco; (legge 353/2000)
- g) aree di protezione delle risorse idropotabili per usi civili; (D Lgs. 152/2006)
- h) fasce di inedificabilità assoluta dei corsi d'acqua pubblici ai sensi del Regolamento regionale n. 3/2011

Con riferimento alle aree ricomprese all'interno delle fasce sopra richiamate, in linea generale:

- nelle aree inedificabili, si demanda a quanto previsto nel dettaglio per singola categoria;
- è altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade e parcheggi superficiali;
- le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo;
- le aree ricomprese negli ambiti di rispetto, fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione all'oggetto del vincolo, sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

Nel dettaglio delle fasce di seguito indicate si precisa altresì quanto segue:

- fasce di rispetto dalle sorgenti idropotabili: In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal Dlgs 152/2006 e ss. mm. con particolare riferimento all'articolo 94 nonché con le indicazioni del Piano di Tutela delle Acque regionale
- fasce di rispetto cimiteriale: al contorno dei cimiteri la fascia di rispetto cimiteriale, così come individuata anche sulle tavole di Struttura, è pari a 200 m nel caso dei cimiteri di Sant'Olcese e di 50 m. per i restanti Comuni di Campomorone, Ceranesi, Mignanego e Serra Riccò, fascia così ridimensionata a seguito di apposito studio condotto nel corso della formazione del PUC INT e di approvazione rilasciata dalla competente ASL 3 con appositi pareri - *Deroga Prot. n. 183608 del 13/12/2021 relativa ai cimiteri di Campomorone, Ceranesi e Mignanego, con successiva Deroga Prot. n. 64537 del 22/04/2022 relativa ai cimiteri di Serra Riccò.*
- fasce di rispetto da linee e cabine elettriche ad Alta Tensione: ai sensi del DPCM 08 maggio 2003 e DM 29/05/2008, sulle tavole sia della DF serie nn. 17 che della Struttura serie tavole nn. 15 – Sovrapposizione STR con Fasce di Rispetto Elettrodotti - sono stati individuati gli ipotetici *corridoi di attenzione* - qualificabili come fasce di rispetto del campo elettromagnetico denominati proprio "fasce di prima approssimazione" - così come individuati sulle Tavole riportate nel portale regionale dedicate al tematismo in parola "*Rete elettrodotti alta tensione e corridoi di attenzione - ed. 2019*" ove sono riportati i tracciati / perimetri di
 - *Elettrodotti alta tensione*
 - *Corridoi di attenzione*

Nel caso di interventi di nuova edificazione deve comunque essere richiesta la valutazione preventiva all'Ente gestore caso per caso, ai fini di assicurare la protezione della popolazione dall'esposizione ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete generati da linee e cabine elettriche ad alta tensione.

Art.15: Rapporto Ambientale e VAS del PUC INT.

Il Rapporto Ambientale è stato elaborato ed approvato, da Regione Liguria, contestualmente allo stesso PUC INT. Nelle schede normative degli Ambiti, e dei Territori sono contenute le misure di mitigazione ambientale derivanti dagli esiti del procedimento di VAS che si è complessivamente formato con una prima fase di Consultazione / Scoping, avviata a seguito della predisposizione e presentazione del prescritto Rapporto Preliminare, e con la fase conclusiva della Valutazione Ambientale.

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

In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 45 della l.r. 36/1997 e sm., commi 1 e 2, al fine della rilevazione degli impatti significativi del PUC INT sull'ambiente, è prevista l'effettuazione di verifiche intermedie relativamente alle ricadute dell'attuazione delle previsioni del Piano e al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, da effettuarsi ogni due anni.

Tali verifiche vengono effettuate da parte delle Civiche Amministrazioni con applicazione della Tabella "Piano di Monitoraggio" allegata al Rapporto Ambientale (approvato in sede di VAS del PUC INT ai sensi della l.r. 32/2012), nella quale sono indicati per ciascun obiettivo di piano, gli indicatori di riferimento da analizzare ed il corrispondente trend atteso.

I risultati delle verifiche biennali così condotte verranno registrati e validati con determinazione dirigenziale, alla quale potrà far seguito l'introduzione di eventuali ed opportune misure correttive in caso di scostamento dai target stabiliti. Nel caso in cui le misure correttive individuate come necessarie nel corso delle suddette verifiche comportino aggiornamento o variante al PUC INT (l.r. 36/1997 - art. 43 o art. 44), le stesse saranno adottate / approvate previa acquisizione della prescritta deliberazione del Consiglio Comunale, in attuazione delle disposizioni della ridetta l.r. 36/1997.

TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE

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

Il PUC INT, rispetto al “Quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione” contenute nei Regolamenti Edilizi Comunali (REC), approvati dai Comuni appartenenti all’Ambito in aggiornamento all’entrata in vigore delle nuove disposizioni nazionali e regionali con le rispettive deliberazioni :

- * Campomorone con D.C.C. n. 69 del 11/11/2017
- * Ceranesi con D.C.C. n. 39 del 09/11/2017
- * Mignanego con D.C.C. n. 31 del 13/11/2017
- * Sant’Olcese con D.C.C. n. 47 del 11/11/2017 revisionato con DCC n.13/2019
- * Serra Riccò con D.C.C. n. 32 del 10/11/2017

ha individuato come parametri aventi rilevanza urbanistica quelli già definiti nel Regolamento Tipo Regionale fatti propri nei Regolamenti dei 5 Comuni dell’alta Val Polcevera, per la cui precisa definizione si rimanda quindi agli stessi REC :

| N. | Voce | Acronimo | N. | Voce | Acronimo |
|----|---|----------|----|--------------------------------|----------|
| 1 | <i>Superficie territoriale</i> | ST | 14 | <i>Superficie utile</i> | SU |
| 2 | <i>Superficie fondiaria</i> | SF | 15 | <i>Superficie accessoria</i> | SA |
| 3 | <i>Indice di edificabilità territoriale</i> | IT | 16 | <i>Superficie complessiva</i> | SC |
| 4 | <i>Indice di edificabilità fondiario</i> | IF | 17 | <i>Superficie calpestabile</i> | Scalp |
| 5 | <i>Carico urbanistico</i> | CU | 19 | <i>Volume totale</i> | V |
| 6 | <i>Dotazioni Territoriali</i> | DT | 25 | <i>Numero dei Piani</i> | Np |
| 8 | <i>Superficie coperta</i> | SC | 26 | <i>Altezza lorda</i> | Hl |
| 11 | <i>Indice (Rapporto) di Copertura</i> | IC | 28 | <i>Altezza dell’edificio</i> | H |
| 12 | <i>Superficie totale</i> | ST | 29 | <i>Altezza utile</i> | Hu |
| 13 | <i>Superficie lorda</i> | SL | 30 | <i>Distanze</i> | D |

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

Oltre ai parametri di cui sopra il PUC INT ha altresì individuato :

- 1) *Edifici di pregio*: sono gli edifici di valore storico documentato, interessati da specifici vincoli storico-culturali, ed edifici di qualità architettonica connotante l’immagine urbana o rurale meritevoli di conservazione come individuati nelle Tavola n. 5 della Struttura e nelle relative Schede, per i quali non è ammessa la demolizione;

- 2) Edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione o costituzione di credito edilizio: gli edifici che si trovano nelle condizioni indicate all'art. 29ter, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m. e all'art. 9 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2), qualificabili come struttura edificata, anche se parzialmente diruta, cioè munita di pareti perimetrali in muratura e di cui sia dimostrata la preesistenza all'adozione del PUC INT; per tali edifici devono essere verificate una o più delle seguenti condizioni:
- a) esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino,
 - b) incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico,
 - c) accertate criticità statico-strutturali concretanti rischio per la pubblica e privata incolumità o degrado funzionale / igienico sanitario che richiedano un insieme sistematico di opere o interventi,
 - d) situazioni di interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere e servizi di pubblica utilità.
- Nel caso di interventi ove è ammessa la demolizione totale o parziale dei fabbricati come sopra individuati, il PUC stabilisce anche i parametri per l'utilizzazione del corrispondente credito edilizio in funzione della destinazione d'uso degli edifici da demolire ed individua gli ambiti e i distretti nei quali tale credito può essere trasferito, anche con tempistiche di utilizzo differite, e fissa nelle schede dedicate le relative percentuali di utilizzo per l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti secondo la rispettiva disciplina.
- 3) Arredi degli spazi esterni: come definiti nelle schede normative del "SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE".

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

Si rimanda all'Elaborato denominato "Edifici di pregio da conservare", nonché alle Tavole della serie n. 5 della Struttura, al cui interno sono individuati gli edifici che per caratteristiche tipologiche, architettoniche per materiali e finiture rivestono valore storico - testimoniale dell'edificato presente nelle aree urbane ed in quelle rurali del territorio dei Comuni dell'Ambito; tali caratteristiche sono evidenziate e definite nelle singole Schede di ciascun edificio con apposita descrizione e rappresentazione fotografica. Ogni scheda è quindi suddivisa in due parti di cui la prima a carattere descrittivo e la seconda a carattere normativo / prescrittivo a cui gli interventi ammessi dal PUC INT devono fare puntuale riferimento.

Oltre a quanto sopra rientrano tra gli edifici di valore storico-testimoniale le costruzioni caratterizzate da muratura portante e perimetrale in pietra, con presenza di elementi in pietra / legno caratteristici quali portali, stipiti, trabeazioni, o facenti parte della cultura agraria / contadina quali fienili, essicatoi, mulini, diffusi sul territorio comunale e non facilmente localizzabili nella cartografia del piano.

Per tali edifici possono essere applicate le premialità indicate al seguente art. 37.

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

Si rimanda alle schede di cui all'art. 19

Art.21: Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso che il PUC INT prevede nelle schede normative degli Ambiti/Territori boschivi-prativi-naturali sono determinate in applicazione dell'art. 13 della l.r. 16/2008 e s.m.; ai sensi del comma 2 dello stesso articolo, il PUC INT stabilisce eventuali limitazioni relativamente ad interventi comportanti il passaggio da una forma di utilizzo all'altra all'interno della stessa categoria funzionale soltanto in caso di interventi di sostituzione edilizia - nuova costruzione previa demolizione e successiva ricostruzione - e di nuova costruzione di edifici oppure per assicurare la compatibilità di tali interventi con la normativa in materia di tutela dell'ambiente.

Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi

La disciplina sostanziale degli interventi ammessi dal PUC INT è quella prevista nelle schede normative relative a ciascuno degli Ambiti/Distretti/Territori boschivi-prativi-naturali che costituiscono la struttura dello stesso Piano.

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

Le dotazioni territoriali obbligatorie sono definite e determinate dal PUC INT per ciascuna tipologia in attuazione di quanto stabilito all'art. 8 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 .

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

Per la misurazione delle distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti si applica quanto disposto all'art. 11 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 ed alla definizione di cui alla voce n. 30 del "Quadro delle definizioni uniformi" del REC di ciascun Comune.

Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali

Appartengono a tale categoria le costruzioni, le installazioni e le apparecchiature tecnologiche relative alla distribuzione dell'acqua ed alla successiva raccolta e depurazione, dell'energia elettrica comprese le relative cabine di trasformazione, e gli impianti della pubblica illuminazione, del gas compresi i relativi eventuali serbatoi di stoccaggio locale, delle reti di comunicazione elettronica e dei relativi apparati tecnologici, alla raccolta dei rifiuti domestici, quali isole ecologiche, destinati a servire direttamente il territorio comunale, le stazioni di ricarica per auto elettriche.

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

- le costruzioni devono conformarsi ai caratteri dell'ambito di Piano in cui si collocano, mediante la realizzazione di opere aggiuntive per la mitigazione della visibilità, al fine di assicurare il migliore inserimento nel territorio circostante;
- gli apparati tecnologici a vista ed i relativi supporti strutturali, devono essere tinteggiati con tonalità che si armonizzino e si confondano nel paesaggio in cui si inseriscono e opportunamente mitigati con schermatura a verde;
- ove sia necessario eseguire scavi per la posa in opera di condotte, il terreno deve essere successivamente ricomposto con il rispetto dell'andamento originario e l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica, e dove tali scavi interessino aree urbane pavimentate, devono essere ricostruite le pavimentazioni nel rispetto della specifica disciplina dell'Ambito relativa alle sistemazioni delle aree scoperte;
- è ammessa la realizzazione di strade di servizio agli impianti le cui caratteristiche di gestione lo richiedano, con fondo sterrato e di larghezza non superiore a 3 metri, dotate delle necessarie opere per la raccolta e la regimazione delle acque superficiali.

Art.26: Impianti tecnologici speciali

Si tratta di tutte le costruzioni, le installazioni e le apparecchiature tecnologiche relative a reti ed impianti principali di conduzione, produzione e trasformazione energetica, quali elettrodotti, condotte idrauliche di grande portata, oleodotti, metanodotti.

Per la realizzazione ed il mantenimento di tali impianti si rimanda alle specifiche norme di settore.

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

Si fa rinvio alle disposizioni di cui al D.Lgs. 387/2003 e dei DPCM 08 maggio 2003 e DM 29/05/2008,

Gli interventi di nuova costruzione posti in prossimità di elettrodotti devono rispettare le distanze di prima approssimazione (DPA) fornite dall'ente gestore in relazione alla potenza.

Art.28: Distributori di carburanti

La modifica degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi impianti è consentita nel rispetto della L.R. n. 1/2007 e ss.mm.ii. "Testo unico in materia di commercio" e degli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione di carburanti stradali e autostradali" approvati dalla Regione Liguria, con DCR n. 27 in data 29.10.2009, ai sensi dell'art. 3 della legge stessa e ss.mm.ii.

Nel dettaglio del Comune di Serra Riccò si rimanda a quanto previsto nella scheda Settore RQ_TE – Sub Settore di loc. Castagna – che consente il trasferimento del distributore di carburante esistente in Loc. Castagna in prossimità della S.P. 3 e dalla stessa accessibile.

Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante

Sul territorio dell'intero Ambito del PUC INT, così come lungo i relativi confini, **non sono presenti stabilimenti** classificati come "**a rischio di incidente industriale rilevante**" soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015.

Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente

Fermo restando il rinvio ai Piani di Bacino e ai piani delle Aree Protette, che vincolano la pianificazione urbanistica con effetto di integrazione della stessa e, in caso di contrasto, di prevalenza su di essa, oltre che alle puntuali misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nello Studio di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali che il PUC INT riporta nelle Schede Normative dei diversi Ambiti/Distretti/Territori boschivi-prativi-naturali, sono definite le seguenti specifiche norme a cui si deve fare puntuale riferimento.

30.1 Aspetti geologici

L'intero territorio dell'Alta Val Polcevera è interessato dai seguenti Piani di Bacino:

- Bacino del Torrente Polcevera ove ricade la maggior parte dei territori dei 5 Comuni dell'Alta Val Polcevera, di Campomorone, Ceranesi, Mignanego, Sant'Olcese, Serra Riccò
- Bacino del Torrente Bisagno ove ricade una contenuta porzione a sud del territorio di Sant'Olcese
- Bacino del Torrente Varenna ove ricade una contenuta porzione a sud del territorio di Ceranesi
- Bacino del PO ove ricadono contenute porzioni dei territori dei comuni Ceranesi, Campomorone e Mignanego, localizzati a nord dello spartiacque tra i versanti tirrenico e padano ed ove si applicano le disposizioni del Bacino del PO - Variante Bacini Padani / VBP

| COMUNE | P. di B. Torrente Bisagno | P. di B. Torrente Polcevera | P. di B. Torrente Varenna | P. di B. VBP Variante Bacini Padani - PAI fiume Po |
|-------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|
| Campomorone | | X | | X |
| Ceranesi | | X | X | X |
| Mignanego | | X | | X |
| Sant'Olcese | X | X | | |
| Serra Riccò | | X | | |

TABELLA A - Stralcio dalle Norme geologiche

30.1.1 Salvaguardia dal rischio di dissesto idro-geologico

Ai fini della salvaguardia dal rischio di dissesto idro-geologico sono quindi recepite nella disciplina del Piano Urbanistico Intercomunale le disposizioni dettate da tali Piani di bacino, e da quanto approfondito con gli studi condotti in sede di elaborazione del PUC INT e co le relative Norme Geologiche di Attuazione contenute in apposito fascicolo allegato alle presenti Norme.

Le Norme Geologiche sono articolate in una parte generale che comprende il richiamo di normative e limitazioni vigenti derivanti direttamente dalla VBP e dal Regolamento Regionale 14 luglio 2011 n. 3, e ss. mm., recante "Disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua" e successive modifiche e integrazioni e dispone indicazioni generali (quali ad esempio: interventi minimi, contenuti delle relazioni e delle indagini, impermeabilizzazione ecc.), ed in una seconda parte a carattere normativo specifico riferita alle classi ed alle sottoclassi individuate; le norme geologiche sono quindi articolate in

- Premesse con inquadramento normativo
- Prescrizioni generali
- Indicazioni sulla Documentazione geologica a corredo dei progetti Norme geologiche
- Norme geologiche di attuazione
- Norme di salvaguardia

Le singole Schede normative di ciascun ambito – territorio – sistema segnalano poi nel dettaglio la presenza all'interno degli stessi di condizioni di rischio a carattere idraulico e/o geologico derivanti dalla localizzazione negli stessi di areali i cui tematismi comportano vincoli di particolare rilievo nella fruibilità del territorio.

In corrispondenza della presenza di tali segnalazioni, che sono graficamente rilevabili nella loro consistenza corografica nelle tavole della Struttura del PUC INT ed in particolare in quelle della "Susceptività d'uso del territorio" – serie della Tavole n. 9 - in quelle di "Sovrapposizione della Struttura con Susceptività d'uso del territorio" – serie delle tavole n. 13, sono quindi operanti le norme dettate dal PUC INT, fermo restando il carattere di prevalenza rispetto a queste le pertinenti disposizioni contenute nei Piani di Bacino vigenti, che interessano i 5 Comuni, riprese estesamente all'interno delle Norme Geologiche.

Nelle singole schede e nelle tavole vengono indicate inoltre le limitazioni derivanti dalle aree di tutela e di rispetto legate all'eventuale presenza di sorgenti o pozzi destinati all'alimento umano.

In attuazione alle disposizioni del DPR 380/2001 al fine della completa redazione del PUC INT, e antecedentemente alla sua adozione, è stato acquisito il parere prescritto dall' art.89 del DPR 380/2001, espresso dalla Regione Liguria – Dipartimento AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE – Settore ASSETTO DEL TERRITORIO – di cui al fascicolo 2021/13.12.7.0.0/6-8, rilasciato con PEC prot. 2123/2022 e le cui risultanze sono state fatte proprie nella Struttura del PUC INT.

Le Norme geologiche, oltre alle indicazioni generali in ordine agli elementi documentali geologici da produrre a corredo delle pratiche edilizie ed alla identificazione degli interventi minimi richiedenti minori elementi conoscitivi, specificano nel dettaglio per singole sottoclassi identificate nella carta di zonizzazione relativa alla suscettività d'uso (facente parti degli atti del PUNC INT come tavole nn. 9 “Carta della suscettività d'uso del territorio”), specifiche disposizioni relative a eventuali limitazioni d'uso del territorio e particolari prescrizioni in ordine a particolari condizioni di criticità da valutarsi anche con riferimento al rischio sismico.

L'eventuale recupero ai fini abitativi di volumi ubicati a piano terra ricadenti in fascia B deve essere comunque condizionato all'adozione di opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi e misure di auto-protezione tali da garantire la mitigazione della vulnerabilità degli stessi volumi nonché la difesa passiva dagli allagamenti. Si ricorda inoltre che qualunque intervento ammesso deve essere comunque volto alla tutela dell'incolumità pubblica e resta fermo che non sono consentiti gli interventi di recupero ai fini abitativi nei casi di volumi interrati o semi-interrati

Per quanto attiene agli aspetti della **sismica** i comuni dell'Alta Val Polcevera, ricadono tutti uniformemente nella “Zona 3”, ovvero nella categoria a rischio sismico “medio”, ed al riguardo il PUC INT è stato corredato di tutti i necessari studi con redazione delle correlate “Carte delle microzone omogenee in prospettiva sismica” e normative dedicate.

Sulle Tavole delle PUC INT sono altresì perimetrati gli areali che nei territori di Campomorone e di Ceranesi ricadono nelle zone di protezione di cui al comma 6 dell'art. 21 del PTA, ove le previsioni ammesse dal PUC INT ed ogni opera che possa determinare l'impermeabilizzazione del terreno, dovranno essere precedute da una analisi dettagliata geologica, geomorfologica e idrogeologica del territorio, secondo quanto stabilito nelle Norme Geologiche di Attuazione p.to 4.6.3 - Norme di salvaguardia idrogeologica aree carsiche; tale analisi deve essere finalizzata alla verifica della presenza o meno di forme naturali quali, grotte, doline, inghiottitoi e/o indicatori e indici ambientali di potenziale criticità dei corpi idrici sotterranei.

In presenza di colatoi e/o di elementi naturali che possano convogliare le acque naturali nel sottosuolo, non sono ammessi interventi che determinino l'impermeabilizzazione del suolo, ai sensi degli art. 21 e 22 delle norme del PTA, così come indicato puntualmente nelle schede normative di Ambiti e Territori

30.1.2 - Misure di tutela da adottare nei casi in cui gli interventi si localizzino su aree interessate da criticità idro-geo-morfologiche

Per tutti gli interventi di cui agli artt.35-36-38-39 delle presenti Norme che comportino la demolizione di volumetrie / superfici utili in aree interessate da fenomeni di criticità idro-geo-morfologiche, con o senza relativa delocalizzazione in altro sito, le opere di sistemazione della aree liberate devono garantire un indice di permeabilità dei suoli superiore a quello esistente; solo nel caso in cui non sia possibile assicurare il prescritto aumento della permeabilità dei suoli la stessa non potrà in alcun modo essere inferiore all'esistente.

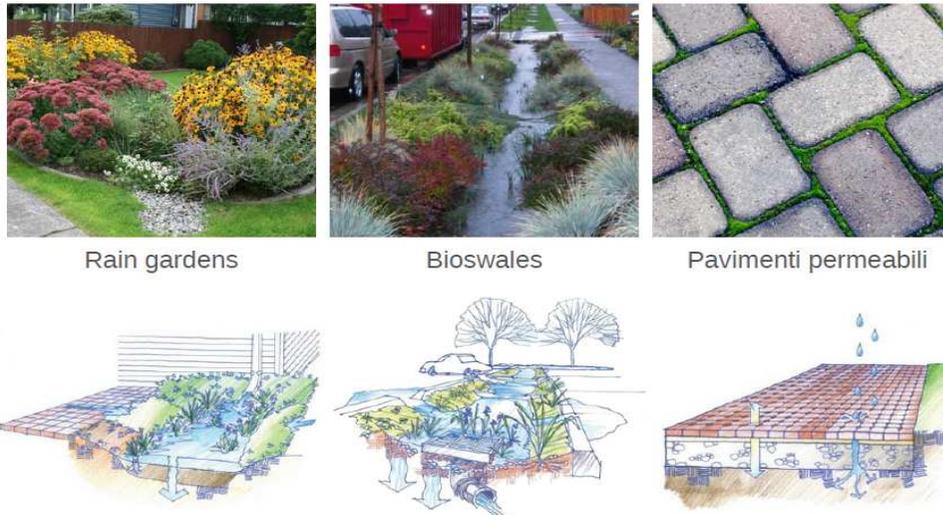
Al fine di assicurare la migliore permeabilità del terreno le aree scoperte e quelle derivanti dalle demolizioni devono essere sistemate in ragione della criticità idraulica delle aree in questione, privilegiando quindi la sistemazione a fondo naturale, con autobloccanti, con ghiaietto stabilizzato, le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche. Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.

30.1.3 – Misure di tutela da adottare per la gestione delle acque meteoriche, migliorare la qualità dell'aria e prevenire le “isole di calore” in ambiente urbano

Sono previste misure orientate a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, attraverso azioni finalizzate alla mitigazione degli effetti negativi dei cambiamenti climatici e all'incremento della resilienza, quali la riduzione del rischio idrogeologico, il miglioramento della qualità dell'aria e della biodiversità, la riduzione delle isole di calore urbano, ecc.

Sono individuati, a titolo esemplificativo, i seguenti sistemi e tipologie di intervento per la realizzazione di “infrastrutture verdi/blu” e interventi di “forestazione urbana”.

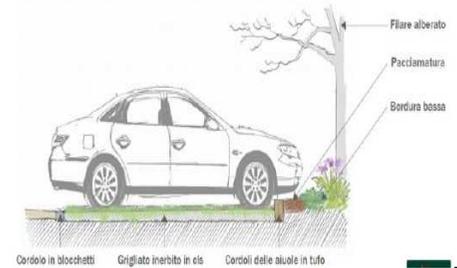
Sistemi per aumentare la permeabilità delle pavimentazioni



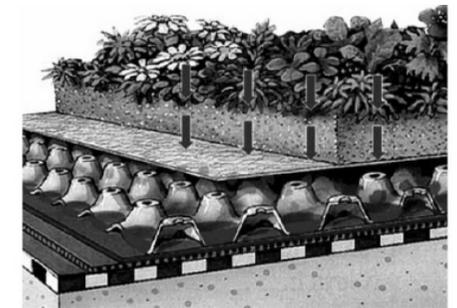
Sistemi di controllo vegetati che agiscono sul controllo della quantità, della qualità dell'acqua e sulle funzioni abbinata alla presenza di vegetazione (sia di tipo ecologico che estetico).

1. Il **rain garden** soluzione tecnologica “blu-e-verde” (se il rain garden è ben dimensionato, buona parte dell'acqua piovana che riceve viene trattenuta dal terreno e utilizzata dalle piante, riducendo così il carico sulla rete di smaltimento e operando una bio-depurazione, cioè trattenendo e assorbendo le sostanze inquinanti, probabilmente sono presenti in quanto trasportate dalla pioggia sia dall'atmosfera che dalle superfici di raccolta (terrazze, strade, ecc.).
2. Le vegetated o **bioswales** trincee poco profonde, canali aperti o pendii erbosi che possono sostituire gli impianti a condotti nel trasporto dell'acqua piovana, usati per rallentare la velocità del deflusso superficiale svolgendo anche un'azione depurativa di trattenimento dei detriti più grossolani.
3. Le **pavimentazioni permeabili** che garantiscono il traffico veicolare e pedonale, permettendo allo stesso tempo il passaggio dell'acqua piovana che viene può essere anche temporaneamente trattenuta in attesa di infiltrarsi nel terreno o di essere convogliata all'impianto fognario. La pioggia attraversa lo strato di copertura e giunge in un sottofondo di ghiaia o pietrisco dove l'acqua viene trattenuta temporaneamente in attesa di essere assorbita dal suolo. Si distinguono in:
 - pavimentazioni porose: l'acqua si infiltra attraverso tutta la superficie del materiale. Ad esempio: i sistemi inerbiti rinforzati, la ghiaia o le superfici sterrate, il conglomerato bituminoso e il cemento drenanti.
 - pavimentazioni permeabili: costituite da materiali di per sé impenetrabili all'acqua, ma disposti in modo che tra gli spazi vuoti sulla superficie sia possibile il passaggio dell'acqua. Ad esempio: i sistemi modulari in calcestruzzo inerbiti.

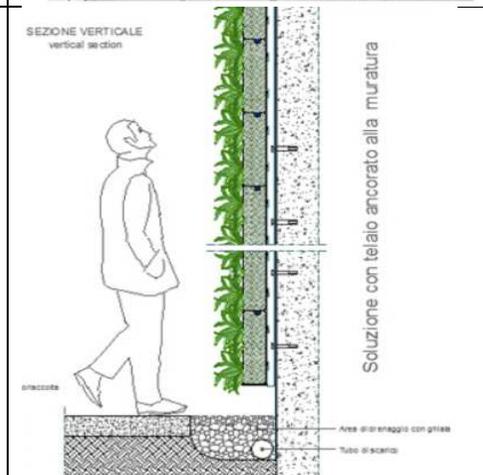
Parcheggi alberati, che aiutano a ridurre le emissioni di inquinanti e abbassano la temperatura a livello del terreno.



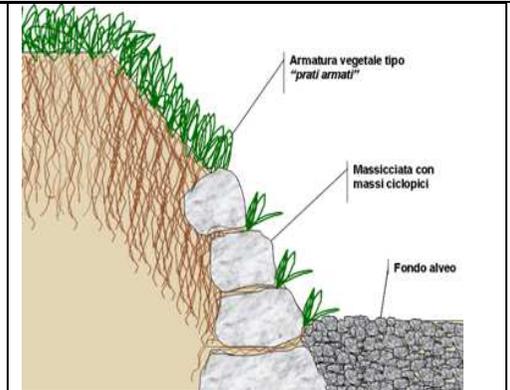
Coperture verdi, che consentono la crescita della vegetazione su edifici, parcheggi, strade interrato, etc, sono soluzioni interessanti che offrono la maggior parte dei benefici delle infrastrutture verdi e blu: infatti assorbono le acque piovane, riducono la temperatura, creano nuovi habitat per animali e piante e aumentano la funzionalità degli edifici.



Facciate verdi, che migliorano le prestazioni energetiche degli edifici e migliorano anche la qualità dell'aria.



Riqualificazione dei waterfront fluviali urbani, che attraverso l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, migliorano l'assetto spondale degli argini fluviali, ripristinandone le condizioni di naturalità compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica.



30.2 - Misure da adottare per la tutela del verde urbano

Gli interventi pubblici relativi alla sistemazione di aree esterne in ambito urbano devono essere mirati alla manutenzione delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza a fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità.

Gli interventi di riqualificazione urbana devono prevedere il progetto della sistemazione del verde volto a migliorare in termini qualitativi e quantitativi la copertura vegetazionale presente – si rimanda al riguardo anche ai contenuti di cui al precedente punto 30.1.3.

Il progetto dovrà comunque :

- Mantenere ed eventualmente integrare la vegetazione autoctona e gli elementi lineari che contribuiscono alla conservazione dei caratteri paesaggistici tradizionali ed alla continuità ecologica (muri in pietra, filari, siepi, ecc.);
- Privilegiare, in particolare nei contesti contraddistinti da prevalente carattere di naturalità, l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica per le opere di sistemazione idrogeologica, geotecnica e idraulica;

In generale l'impostazione del progetto segue i criteri NBS Nature Based Solutions sostanzialmente consistono nell'aumento, miglioramento e valorizzazione di aree verdi, al fine di generare una serie di benefici e servizi ecosistemici quali, per esempio, miglioramento della qualità dell'aria (intercettando polveri ed altri inquinanti atmosferici), regolazione del microclima urbano, contenimento dell'isola di calore in città, regolazione dei flussi idrici meteorici, fornitura di opportunità di svago/ricreazione, miglioramento della qualità della vita, conservazione della biodiversità, assorbimento di gas climalteranti e molto altro ancora.

VERDE ESISTENTE

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi deve essere posta assoluta attenzione a non compromettere le caratteristiche architettoniche e formali del giardino o del parco dove sono ammessi interventi per garantire la tutela della vegetazione e migliorare lo stato fito-sanitario delle alberature.

Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi senza alterare in modo significativo se inserite in un parco o giardino.

Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, pilastri, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.

Le zone gerbide che rivestono interesse paesistico o che assolvono a funzioni ambientali e di rete ecologica, devono essere preservate nella loro naturale condizione.

30.3 – Misure da adottare nei TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE e TERRITORI AGRICOLI e TERRITORI BOSCATI

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con 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 o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza.

Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere di "ingegneria naturalistica". Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.

Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.

Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.

I sostegni delle recinzioni devono essere realizzati in legno o metallo infissi nel terreno senza fondazioni continue e cordoli a vista, sono consentite reti metalliche di colore verde scuro.

I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzati facendo ricorso a prati armati, eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.

30.4 - Aspetti naturalistici/biodiversità

30.4.1 - Misure da adottare all'interno delle zone ZSC:

Per gli INTERVENTI che ricadono all'intero della Zone ZSC che interessano l'Alta Val Polcevera

- Comuni di Campomorone e di Ceranesi : Zona Speciale di Conservazione - Praglia - Pracaban - Monte Leco –Punta Martin (ex SIC IT1331501)
- Comuni di Sant'Olcese e di Serra Riccò : Zona Speciale di Conservazione Rio Ciaè (ex SIC IT1330893)

valgono le indicazioni delle "Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza (VIncA) - Direttiva 92/43/CEE HABITAT" - articolo 6, paragrafi 3 e 4, come recepite dalla Regione Liguria relativamente a prevalutazione, screening completo sito-specifico, valutazione.

Le singole Schede normative degli ambiti – territori segnalano nel dettaglio tale presenza rimandando alle tavole dedicate che le individuano nonché le condizioni e da applicare in caso di interventi, prescrivendo nel dettaglio che tutte le progettazioni ricadenti nelle ZSC, propedeutiche all'ottenimento dei titoli edilizi, dovranno essere sottoposte alla valutazione ed all'approvazione dell'Ente di Gestione.

30.4.2 - Misure di tutela della Rete Ecologica Regionale (RER) che attraversa il territorio intercomunale:

Per gli INTERVENTI che ricadono negli Ambiti e nei Territori interessati dalla presenza della Rete Ecologica Regionale (RER) devono essere adottati i seguenti accorgimenti:

▪ riduzione dell'effetto barriera

- le barriere vegetali e le recinzioni non devono impedire il passaggio di animali (piccoli mammiferi, ungulati); devono pertanto essere evitate superfici continue, e devono essere piantumate con essenze autoctone;
- gli interventi di adeguamento della viabilità esistente devono comprendere anche la realizzazione di sottopassi faunistici realizzati sotto la sede stradale con tubi di cemento o canali sotterranei; affinché siano efficaci occorre predisporre vegetazione agli ingressi ed altri elementi di "invito".

▪ modalità di realizzazione dei sistemi di illuminazione notturna

- devono essere adottati sistemi ad elevata efficienza (es. lampade ai vapori di sodio ad alta pressione), con corpi illuminanti totalmente schermati, in cui la lampada è completamente incassata in una armatura montata orizzontalmente, che impedisce la propagazione di radiazioni luminose verso l'alto o al di sopra della linea dell'orizzonte;
- in caso di utilizzo di torri-faro deve essere evitato l'impiego di fari simmetrici montati inclinati che disperdono grandi quantità di luce a bassi angoli sopra l'orizzonte, mentre possono essere utilizzati proiettori asimmetrici montati orizzontalmente, che non producono inquinamento luminoso.

▪ piantumazioni accessorie finalizzate all'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi

- le piantumazioni accessorie possono interessare le vie di ingresso, le fasce perimetrali e le superfici di pertinenza dell'area interessata dall'intervento, ma non devono interferire in nessun modo con gli elementi vegetazionali naturali eventualmente presenti nelle zone limitrofe;
- nel caso in cui le opere siano visibili da punti di osservazione privilegiati (strade, percorsi ciclo - pedonali sentieristica, ecc.) i sestii di impianto devono essere tali da garantire una rapida mascheratura dell'intervento edilizio e delle eventuali recinzioni ed opere accessorie;
- la selezione delle specie da impiegare, sia per le essenze arboree che arbustive, deve essere indirizzata verso elementi autoctoni già presenti contestualizzando la scelta alle condizioni stagionali riscontrate caso per caso; l'impiego di specie estranee e di specie esotiche è tassativamente escluso.

▪ modalità di interventi nei corridoi per specie di ambiente acquatico

- deve essere previsto il mantenimento della naturalità dei corsi d'acqua e degli habitat terrestri che li circondano;

– deve essere previsto il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea, in una fascia di almeno 20 metri adiacente i corpi idrici, con funzione di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e di sicurezza idraulica ed idrogeologica. Come misura di mitigazione è possibile prevedere l'approfondimento degli stagni in via di interrimento.

▪ modalità di interventi nei corridoi per specie di ambiente aperto

– per conservare e migliorare lo status delle popolazioni di specie di ambiente aperto (in particolare *Lanius collurio*, *Coprimulgus europaeus* e la Chiropterofauna) è prescritta la conservazione degli ambienti a mosaico (es. incentivazione delle attività di pascolo, gestione agroforestale attenta al mantenimento di habitat che offrano possibilità di riparo, nidificazione ed alimentazione, mantenimento di ambienti a mosaico con presenza di arbusti / margini ecotonali / arbusteti spinosi). E' inoltre prescritta la riduzione dell'uso di pesticidi e fitofarmaci in ambito agricolo e la mitigazione del disturbo antropico.

▪ modalità di progettazione e cantierizzazione degli interventi edilizi

– prima dell'apertura del cantiere deve essere effettuato un sopralluogo per valutare l'eventuale presenza nelle aree d'intervento o nelle zone immediatamente limitrofe, di siti di nidificazione delle specie protette riportate nello Studio d'Incidenza allegato al Piano;

– nel caso in cui sia riscontrata la presenza di siti di nidificazione di tali specie deve essere definita la calendarizzazione delle opere di cantierizzazione, in modo da evitare che il cantiere sia attivo nei periodi di nidificazione (generalmente periodo primaverile-estivo);

– devono essere predisposti idonei siti di nidificazione artificiali (es cassette nido e simili) nel caso in cui quelli esistenti possano essere danneggiati dagli interventi in progetto;

– gli interventi edilizi (sia sul nuovo che sull'esistente) non devono prevedere la realizzazione di nuove vetrate di dimensioni superiori a 3 mq, poste a livello del suolo sopra i 3 metri; in alternativa può essere prevista la sostituzione dei vetri trasparenti o riflettenti con altri opachi, traslucidi, disegnati, scanalati, rigati, sabbiati oppure la predisposizione di persiane, tende, grate a rete o simili che rendano visibile l'ostacolo all'avifauna;

– deve essere impedito l'intrappolamento ed il ferimento di animali in camini e canne fumarie mediante la sistemazione di una rete metallica a maglia elettrosaldata da 2 cm intorno alle aperture del comignolo in modo da evitare agli uccelli di entrare nella canna fumaria e nidificare;

– gli interventi di ampliamento dell'esistente e di nuova edificazione mirati ad attività di presidio e di fruizione attiva del territorio ammessi dalla disciplina del PUC INT, siano realizzati in modo da non produrre impatti in fase di cantiere e siano evitate opere di pulizia/manutenzione dei rivi nonché di difesa spondale conseguenti la realizzazione degli eventuali interventi edilizi.

▪ modalità di realizzazione di nuove linee elettriche

– per le linee elettriche a bassa e media tensione, qualora non sia possibile l'interramento dei cavi, devono essere installati posatoi e dissuasori sulle linee:

- posatoi di tipologia semplice, costituita da due barre verticali unite tra di loro da una barra orizzontale; la distanza tra il posatoio ed i conduttori deve essere di almeno 0,75m;
- dissuasori consistenti nel collocamento di elementi verticali costituiti da barre o punte smussate, da posizionarsi sulla cima dei pali; lo spazio di manovra deve essere ridotto in maniera consistente; varianti alle barre possono essere "ventagli" di punte, oppure triangoli in legno o PVC.

– per eventuali linee elettriche ad alta tensione devono essere disposti segnalatori lungo la linea tra quelli di seguito elencati:

- spirali in polipropilene di colore rosso, bianco e/o giallo, disposte sui conduttori neutri ogni 10 metri in posizione alternata (effetto visivo laterale ogni 5 metri);
- sfere colorate in poliuretano di colore bianco e rosso, oppure giallo con striscia verticale nera; le sfere devono avere un diametro di circa 30 cm ed essere disposte ogni 60 metri intervallate su due fili (effetto visivo laterale ogni 30 m);
- bande e/o strisce nere in neo propene di dimensioni indicative 35x5 cm, dotate di una striscia fosforescente di 5x4 cm.

▪ trattamento dei reflui civili

– per gli impianti di depurazione di nuova realizzazione devono essere utilizzati i seguenti sistemi: fitodepurazione con flusso sub-superficiale, fosse settiche o vasche Imhoff; sono, invece, da evitare i sistemi di dispersione per sub irrigazione.

30.4.3 – Misure e raccomandazioni comuni agli ambiti e ai territori

Si riportano di seguito puntuali raccomandazioni da adottare nel caso di interventi specifici

- **Miglioramento waterfront di Campomorone, Ceranesi, Sant'Olcese / Manesseno**- per la tutela del corridoio per specie in ambienti acquatici
 - le attività siano effettuate in modo da arrecare il minor disturbo possibile alle specie animali presenti. Nello specifico, se dovessero essere previste pratiche di intervento in alveo, le stesse dovranno essere sospese nel periodo compreso tra aprile e luglio e qualora gli interventi si rivelassero indispensabili dovrà essere mantenuta la continuità del corso d'acqua in modo da assicurare la possibilità di spontaneo allontanamento degli animali, quali *Telestes muticellus* e *Barbus plebejus* (allegato II della Direttiva Habitat);
 - l'eventuale accesso in alveo avvenga esclusivamente nella porzione maggiormente degradata e caratterizzata da scarse/assenti condizioni di naturalità, al fine di arrecare meno impatti possibili alla vegetazione igrofila presente;
 - non sia alterata l'eventuale vegetazione arborea autoctona presente (anche in forma di rinnovazione), soprattutto se rappresentata da pioppi, salici, ontani, e comunque dalla presenza di elementi vegetali costitutivi delle cenosi riparie, non solo riferiti alle specie arboree ma anche arbustive;
 - in caso di inserimento di nuove piante la scelta delle essenze si basi sulla verifica delle essenze autoctone diffuse e distribuite nell'area con la possibilità di prevedere che la piantumazione avvenga mediante utilizzo di specie arboree prelevate nelle aree limitrofe, e sia svolta in coerenza con quanto specificato nelle linee guida di cui alla D.G.R. 1716/12 che proibisce interventi sulla vegetazione riparia lungo corsi d'acqua nei periodi dal 1° marzo al 30 giugno e dal 15 agosto al 15 settembre;
 - gli interventi, assicurino il mantenimento degli habitat acquatici e di quelli collegati (ripari), le loro connessioni funzionali e, in particolare la continuità del corso d'acqua;
 - siano previsti interventi di mitigazione dell'espansione delle specie alloctone invasive (es. robinia, ailanto, Bambuseae, *Amorpha fruticosa*, ecc). Da questo punto di vista si sottolinea come i corridoi ecologici di acque correnti rappresentino le vie preferenziali lungo le quali si sviluppano e si diffondono le specie aliene pertanto rappresentano sotto questo aspetto ecosistemi fragili e vulnerabili, meritevoli di specifiche azioni di ripristino.

- **Riqualificazione area limitrofa Lago Busalletta** - per evitare disturbo alle specie in ambienti acquatici ivi presenti e contribuire all'eliminazione delle specie alloctone si raccomanda di
 - arrecare il minor disturbo possibile alle specie animali presenti;
 - assicurare il mantenimento degli habitat acquatici e di quelli collegati (ripari), le loro connessioni funzionali e, in particolare la continuità del corso d'acqua (anche tramite idonee vie di passaggio);
 - porre attenzione a non alterare la vegetazione arborea autoctona presente (anche in forma di rinnovazione), soprattutto se rappresentata da pioppi, salici, ontani o da altri elementi vegetali costitutivi delle cenosi riparie, non solo riferiti alle specie arboree ma anche a quelle arbustive;
 - prestare particolare attenzione, agli interventi nelle prime decine di metri di fascia riparia, dove si sviluppano prevalentemente habitat perfluviali.
 - in un'ottica di riqualificazione naturalistica, è opportuna un'azione finalizzata all'eliminazione delle specie alloctone, si faccia riferimento prevalentemente alle specie vegetali (es. Robinia, Ailanto, Bambuseae, *Amorpha fruticosa*, ecc), ma anche ad eventuali specie aliene (IAS) animali rilevabili lungo l'asta fluviale (es. *Trachemys*, ecc.)

- **Potenziamento allevamento bovino dell'area Pian di Isola:** per indirizzare le attività di pascolo in modo coerente con la presenza di una tappa di attraversamento di specie di ambienti aperti si raccomanda di
 - Programmare l'attività zootecnica in zone differenti per evitare il sovrapascolo e quindi impoverire e banalizzare il valore pastorale dell'area,
 - Limitare fenomeni di eutrofizzazione derivanti dalle deiezioni animali;
 - Limitare eventuale concimazione ad aree circoscritte

- **Rinaturalizzazione parziale e nuovo Centro sportivo Cava Castellaro e prosecuzione attività estrattive:**
 - in ragione della relazione di contiguità con l'area ZSC "Praglia - Pracaban - M. Leco - P. Martin" e la presenza nelle aree limitrofe di un habitat di interesse prioritario (boschi pannonicici di *Quercus pubescens* (cod.Nat 2000 91H0*) habitat ricondotto alla tipologia 91AA* sulla base delle indicazioni fornite dal Ministero dell'ambiente e una formazione mista tra pinete mediterranee di pini mesogeni endemici (cod. Natura 2000 - 9540) e boschi e boscaglie di latifoglie (codice ligure H.1), si ricorda che devono essere acquisite le autorizzazioni dell'Ente gestore.
 - inoltre, stante la vicinanza delle aree in questione ad una tappa di attraversamento di ambienti aperti per le specie *Caprimulgus europaeus*, *Emberiza hortulana* e *Lanius collurio*, nonché delle segnalazioni nelle aree limitrofe di specie significati e nell'area di cava della presenza di chiroteri (*Pipistrellus pipistrellus*, *Hypsugo savii*, *Pipistrellus kuhlii*, *Pipistrellus nathusii*, si raccomanda di effettuare approfondimenti e verifiche analoghe

- **Parco acquatico dei laghi del Gorzente:**
 - in ragione dell'individuazione dell'area in questione come zona Umida Lago Lungo - Laghi del Gorzente, all'interno della Zona Speciale di Conservazione "Praglia – Pracaban Monte Leco - Punta Martin", e che nelle aree limitrofe sono presenti diverse cenosi quali Lande e arbusteti (cod. ligure - D) e Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) (cod. Natura 2000 - 91E0), nonché l'habitat misto composto da Boschi e boscaglie di latifoglie insieme a formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (*Festuco -Brometalia*) (cod. Natura 2000 - 6210), gli interventi consentiti dal PUC INT devono essere approfonditi provvedendo ad una descrizione degli aspetti naturalistici presenti, dei possibili impatti e delle opere di mitigazione previste

- **Aree rurali di Isoverde :**
 - in sede di progettazione si raccomanda di effettuare una ricognizione preventiva rispetto ad interventi interessanti il patrimonio edilizio esistente che potrebbe ospitare siti di svernamento per chiroteri o anche soltanto rifugi estivi predisponendo, nel caso, misure atte a limitare le incidenze su questi animali
 - per tutti gli interventi sia altresì prevista una gestione cantieristica corretta dal punto di vista della salvaguardia della biodiversità, ponendo particolare attenzione nella gestione delle eventuali specie aliene invasive (IAS), nonché corrette modalità di smaltimento delle sostanze carburanti e lubrificanti dei mezzi meccanici utilizzati

30.5 - Misure da adottare nei casi in cui gli interventi comportino incremento della produzione di rifiuti

In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche che comportino comunque un incremento della produzione di rifiuti, i soggetti attuatori degli interventi devono dimostrare, sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori, di aver adottato tutte le misure previste in materia dai Regolamenti Edilizi Comunali e dai Regolamenti per la gestione del Servizio Raccolta dei Rifiuti al momento vigenti, al fine dell'incremento della raccolta differenziata e del riciclaggio dei materiali, allegando alla comunicazione di fine lavori comprovante documentazione.

30.6 - Misure da adottate per la tutela e miglioramento dell'acustica dei luoghi

Preventivamente all'attuazione delle previsioni del Piano devono essere eseguite analisi e definite le conseguenti mitigazioni di eventuali interferenze :

- all'interno delle fasce di pertinenza del tracciato autostradale (fascia A -100m dal tracciato; fascia B – 250 m dal tracciato), con particolare riferimento all'insediamento di funzioni acusticamente sensibili e dovendo assicurare rapporti di coerenza con gli interventi previsti dai piani di risanamento prodotti dai gestori;
- all'interno delle fasce di pertinenza della ferrovia ai sensi del D.P.R. 459/98 che pone in carico dei titolari di concessione edilizia gli interventi di tipo passivo necessari al rispetto dei limiti di legge, ove peraltro sarebbe più opportuno interdire l'edificabilità di funzioni acusticamente sensibili;
- per mitigare il rumore proveniente dai siti produttivi ove è consentito l'utilizzo di barriere acustiche. La struttura delle barriere e le sue dimensioni scaturiscono dallo studio acustico, tenuto conto delle distanze tra sorgente e ricettore, entità del rumore e caratteristiche del luogo. Per ridurre la pressione sonora possono essere impiegati muri, terrapieni, vegetazione ed altre strutture artificiali (barriere) in calcestruzzo, legno, materiale plastico, rivestimenti fonoassorbenti oppure i cosiddetti biomuri, strutture ibride che uniscono un sostegno artificiale (calcestruzzo o metallo) con rivestimento naturale.

Art.31: Rinvio ai Regolamenti Edilizi Comunali

"Quadro delle definizioni uniformi" contenute nei REC dei Comuni dell'Ambito:

oltre all'indicazione delle definizioni aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 17 e le ulteriori definizioni tecniche di cui all'art. 18, per tutte le definizioni di valenza edilizia il PUC INT fa rinvio a Regolamenti Edilizi Comunali - REC (approvati con le deliberazione dei Consigli Comunali richiamate al precedente art. 17) e successivamente modificati, a seguito dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni nazionali e regionali, con DCC n. 07/19 del 25/03/2019.

TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano

Gli interventi si dividono tra:

1. quelli realizzabili sulla base di permesso di costruire convenzionato, il cui schema di convenzione è soggetto all'approvazione della Giunta Comunale ai sensi dell'art.49, comma 4, della L.R. 36/1997, ovvero permesso di costruire diretto, segnalazione certificata di inizio attività, comunicazione inizio lavori asseverata e altre modalità definite dalla l.r. 16/2008 e s.m.i. e dalla normativa nazionale (DPR 380/2001 e s.m.i.);
2. quelli realizzabili sulla base di Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.), la cui approvazione è disciplinata dall'art. 51 della l.r. 36/1997 e s.m.i..

Le presenti norme definiscono, nelle diverse Schede normative, i casi cui è ammesso l'intervento edilizio diretto e quando è obbligatorio il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato o al Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.).

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

- 1) **Convenzione per interventi edilizi negli Ambiti di Conservazione, Riqualficazione, Completamento destinati prevalentemente alla residenza**: valgono le disposizioni di cui all'art. 49 della l.r. 36/1997 e s.m. ed in particolare sono da applicarsi le seguenti disposizioni.

Negli ambiti dove il Piano stabilisce le prestazioni obbligatorie per l'integrazione o l'inserimento delle opere di urbanizzazione, eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, necessarie per far fronte all'incremento del peso insediativo ed a pregresse carenze, nonché per la realizzazione di opere di riqualificazione degli spazi pubblici, ovvero dove la domanda del permesso di costruire deve essere accompagnata da un Atto unilaterale d'obbligo alla stipula di una Convenzione attuativa, i contenuti dell'Atto che i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a sottoscrivere debbono riguardare:

- a. specificazione dell'oggetto della Convenzione, da riferirsi alle opere di edificazione di interesse del soggetto proponente, e delle relative opere di urbanizzazione stabilite dal Piano;
- b. cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione di interesse esclusivo ed, eventualmente, la proposta di aree che possono essere dichiarate dal Comune di interesse generale, agli effetti di cui all'Art.12, comma 2, della L.R. 25/1995, in quanto corrispondenti a specifici obiettivi di urbanizzazione indicati dal Piano; in luogo alla cessione delle aree al Comune, può essere apposto, qualora richiesto dal Comune, il solo vincolo di uso pubblico permanente, da trasciversi ai pubblici registri immobiliari a favore del Comune;
- c. esecuzione delle relative opere di urbanizzazione, in conformità alle disposizioni del D.lgs n. 50/2016 e s.m.i., in funzione delle prestazioni obbligatorie indicate dal Piano, ed alla loro cessione al Comune;
- d. fissazione dei termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, fermo restando che il termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione non può essere successivo alla ultimazione dei lavori di edificazione di interesse del soggetto proponente;
- e. garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione e cessione al Comune delle aree e delle relative opere di urbanizzazione;
- f. progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, comprensiva del relativo computo metrico estimativo per la determinazione dei relativi costi di esecuzione;
- g. calcolo del contributo di urbanizzazione dovuto al Comune per la realizzazione degli interventi edificatori di interesse del soggetto proponente, con applicazione della tariffa urbanistica di cui all'art. 13 della L.R. 25/1995, aumentata della quota indicata alla voce D2 della relativa tabella comunale;

- h. determinazione dello scomputo del costo delle opere di urbanizzazione eseguite da parte del soggetto proponente – comprensivo del valore delle relative aree da cedere al Comune valutato a prezzo di esproprio in quanto trattasi di aree destinate dal Piano alla realizzazione di pubblici servizi – dagli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune, fino alla concorrenza dell'importo indicato sub S nella tabella comunale relativa alla determinazione della tariffa urbanistica, fermo restando che l'eventuale quota residua del contributo dovuto, in funzione della categoria di destinazione d'uso degli interventi edificatori, è scomputabile soltanto a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione ritenute e dichiarate dal Comune di interesse generale;
- i. modalità di controllo, d'intesa con il Comune, della esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione, al fine della successiva cessione al Comune o apposizione del vincolo di uso pubblico;
- j. sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione, precisandosi che il mancato rispetto dei termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione o la loro realizzazione con variazioni essenziali rispetto al progetto approvato ed allegato alla Convenzione comporta la decadenza della medesima Convenzione e, quindi, la dichiarazione di decadenza del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di interesse del soggetto proponente;
- k. fissazione dei termini entro i quali il Comune deve provvedere al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per gli interventi di edificazione di interesse del soggetto proponente.

La proposta di Convenzione attuativa avente i contenuti obbligatori dianzi indicati, è approvata con deliberazione della Giunta comunale, è sottoscritta dalle parti ed è trascritta, a cura del soggetto attuatore, nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria, prima del rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edificatori, relativi alla opere di urbanizzazione e di interesse del soggetto proponente.

Nel caso in cui il soggetto proponente non disponga delle aree sufficienti per corrispondere alle prestazioni di urbanizzazione obbligatorie stabilite dal Piano in rapporto al tipo di intervento edificatorio da realizzarsi, secondo la specifica disciplina di Ambito, trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo Art. 34.

2) **Ambiti di Riqualificazione e di Completamento dei tessuti produttivi**

Negli ambiti a destinazione produttiva la domanda del permesso di costruire deve essere accompagnata da un Atto unilaterale d'obbligo alla stipula di una Convenzione attuativa, per cui valgono, oltre alle disposizioni di cui al seguente art. 35 relative agli standards urbanistici dovuti, le seguenti specifiche disposizioni in merito ai contenuti di tale Atto che i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a sottoscrivere:

- a. impegno a sottoporre qualsiasi variante successiva alla originaria approvazione comunale, anche solo incidente sul processo produttivo senza realizzazione di interventi edilizi, alla preventiva approvazione comunale con impegno a non apportare alcuna variante in difetto di consenso comunale;
- b. impegno ad adeguare costantemente l'impianto alla migliore tecnologia disponibile al fine di contenere entro i più ristretti limiti l'incidenza igienico-sanitaria ed ambientale del complesso produttivo;
- c. impegno ad adottare tutte le cautele tecniche ed operative perché dall'attività svolta non derivi danno o pericolo alla salute e all'igiene né odori o rumori anche soltanto fastidiosi o molesti;
- d. impegno a consentire in ogni momento a incaricati del Comune, della A.S.L. e di ogni altro Ente preposto di ispezionare il complesso produttivo e di accedere alla documentazione legale riguardante l'attività produttiva;
- e. prestazione di adeguata fidejussione bancaria o assicurativa, di natura aggiuntiva a quelle eventualmente prescritte da altri Enti, a prima richiesta a garanzia degli impegni assunti con il Comune ed il cui importo, stabilito ed aggiornato dal Comune, deve essere automaticamente adeguato annualmente a cura del soggetto privato in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT sul costo della vita, con obbligo di immediata reintegrazione in caso di utilizzo o incameramento. Con adeguato preavviso l'importo della garanzia potrà essere discrezionalmente aumentato dall'A.C. causa problematiche create dall'attività ovvero diminuito, fino all'azzeramento decorsi almeno cinque anni dalla sottoscrizione della convenzione, per evidenti e sostanziali migliorie, interventi per la sicurezza e la qualificazione ambientale dell'insediamento;

- f. ferma la responsabilità dell'impresa e/o società per tutti i danni causati all'ambiente ed ai singoli beni pubblici e privati dall'insediamento produttivo e/o dall'attività in esso svolta o connessa, e salvo quanto previsto dall'art. 18 della legge 08.07.1986 n. 349 e dal D.Lgs.152/2006 e s.m.i., impegno a stipulare un contratto di assicurazione - oltre a quelli previsti da altri Enti o da disposizioni legislative - con primaria compagnia assicurativa per un massimale, che dovrà essere annualmente ed automaticamente rivalutato a cura del soggetto privato secondo le variazioni sul costo della vita degli indici ISTAT, di volta in volta stabilito dal Comune e rapportato al volume di affari dell'impresa e/o società ed alla tipologia dei materiali trattati dalla stessa, a copertura di ogni danno che l'ambiente ed i singoli beni appartenenti al Comune possano subire dalla presenza dell'impianto produttivo e/o dallo svolgimento dell'attività dell'insediamento produttivo e/o ad esso connessa, anche se verificatosi per caso fortuito o per forza maggiore;
- g. impegno a trasmettere al Comune, entro il 30 aprile di ogni anno, tutti i dati quantitativi e qualitativi dell'attività svolta nell'anno precedente (desunti dai registri ufficiali e dalla denuncia M.U.D.A.). In caso di aumento dei quantitativi o di variazione delle consentite attività svolte, il Comune potrà adeguare il massimale assicurativo di cui in precedenza;
- h. impegno a trasmettere al Comune entro trenta giorni dai termini legali di approvazione, copia del bilancio, della nota integrativa, dei dettagli, della relazione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale corredato dall'elenco degli azionisti;
- i. impegno a preventivamente informare il Comune circa lo statuto, le cariche sociali ed amministrative, la compagine sociale, eventuali gruppi di riferimento o patti di sindacato dell'Azienda insedianda nonché di ogni eventuale successiva variazione ai dati di cui sopra o di trasferimento quote di capitale. Circa i trasferimenti di capitale che comportino il passaggio del controllo della Società, o il costituirsi o il variare di eventuali patti di sindacato o modifiche statutarie relative a poteri di straordinaria amministrazione il Comune si riserva il diritto di gradimento;
- j. assunzione di ogni impegno da parte del soggetto privato per se e per ogni aventi causa, nella proprietà o nella gestione, siano gli atti di trasferimento, dell'una e dell'altra, totali o parziali;
- k. impegno della società insedianda a riconoscere che il mancato rispetto degli obblighi della convenzione comporta previsione di automatica decadenza della stessa, degli atti di assenso comunale all'esercizio nonché sospensione immediata dell'attività con l'escussione delle garanzie prestate.

3) **Interventi in Ambiti di Riqualficazione dei Territori per la produzione agricola:**

Valgono le disposizioni di cui all'art. 35, comma 3, della l.r. 36/1997 e s.m. ed in particolare:

Il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la realizzazione di insediamenti per lo svolgimento di attività di produzione agro-silvo-pastorale, è subordinato alla stipula ed alla registrazione di una convenzione per disciplinare lo svolgimento delle relative attività produttive.

Tale convenzione, tenuto conto di quanto previsto all'art. 35, nonché in applicazione dei Criteri già stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Genova per il riconoscimento delle aree di effettiva produzione agricola (Struttura del Piano, Capitolo 10.1), che vengono oggi aggiornati attraverso l'applicazione dei dati indicati nelle Tabelle della Produzione Standard (PS) definite a livello Nazionale e fatte proprie dalla Regione Liguria (cfr. Scheda Ambito RQ_TPA di seguito riportata), nonché delle indicazioni del PTR Liguria riferite ai territori ivi individuati come "ENTROTERRA, deve prevedere:

- a. l'esercizio effettivo dell'attività' di produzione agricola e/o di allevamento;
- b. l'effettiva conservazione della destinazione agricola produttiva, ed eventualmente residenziale, degli edifici da realizzare;
- c. l'impegno a vendere o a dare in locazione o comunque in uso le opere realizzate solo a soggetti qualificati, alle stesse condizioni ed obblighi di cui al titolare del permesso di costruire;
- d. l'impegno alla realizzazione di quanto previsto nel Piano pluriennale di utilizzazione aziendale;

- e. l'impegno a comunicare l'avvenuta cessione o locazione dell'azienda;
- f. l'impegno a mantenere la destinazione dei fabbricati aziendali realizzati con il piano pluriennale di utilizzazione aziendale, per un periodo non inferiore ad anni 20;
- g. l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea, con riferimento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m.
- h. le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti (fideiussione di durata commisurata all'attuazione completa del piano aziendale).

Per le attività zootecniche si devono, altresì, indicare:

- a. la rete viaria di accesso al podere;
- b. le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti;
- c. relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
- d. progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione;
- e. relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie).

4) Interventi in Ambiti di Riqualificazione dei Territori di Presidio: valgono le disposizioni di cui all'art. 36, comma 3, della l.r. 36/1997 e s.m. ed in particolare

il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per il recupero con cambio d'uso residenziale di edifici esistenti e per la costruzione di nuovi edifici residenziali, è subordinato alla stipula ed alla registrazione di una convenzione avente i contenuti di seguito indicati, al fine di assicurare lo svolgimento delle attività di presidio ambientale.

Tale convenzione deve in particolare prevedere:

- a. l'impegno a mantenere per almeno 10 anni il presidio del territorio, così come indicato nel progetto di presidio all'uopo predisposto sulla base delle indicazioni della C. A. e riguardante le tematiche che seguono;
- b. l'impegno allo sviluppo dell'agricoltura ecocompatibile, ed a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per l'ultimazione dei lavori di recupero o di nuova costruzione residenziale ammessi, tutte le opere di restauro ambientale indicate nel medesimo progetto edilizio (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto fusto, eliminazione vegetazione infestante) previste per il recupero delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici dell'intero lotto di intervento, ivi comprese le aree anche soltanto asservite.
- c. l'impegno, ove siano presenti all'interno del lotto minimo essenze arboree da frutto, come il castagneto, a mantenere e riqualificare l'assetto vegetazionale presente nel rispetto delle essenze presenti;
- d. con riferimento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m.;

- e. il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della L.R. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della tabella relativa alla determinazione degli oneri di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di restauro ambientale e paesaggistico;
 - f. l'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione della proprietà da stabilire nella convenzione, le attività di presidio ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, così come indicate nel progetto di presidio di cui al primo punto ed a prestare le relative garanzie fidejussorie, da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune;
 - g. le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato, ivi compresa la possibilità di svincolo parziale della fidejussione al 50% qualora dopo 5 anni la C. A. verifichi il corretto e meritevole adempimento agli obblighi di presidio sottoscritti.
- 5) **Interventi da attuarsi nei Territori boschivi-prativi-naturali** : per la realizzazione di tali interventi dovrà essere predisposta e sottoscritta una Convenzione che dovrà contenere i seguenti elementi prioritari:
- a. l'impegno a mantenere per almeno 20 anni il controllo del territorio, così come indicato nel progetto di recupero all'uopo predisposto unitamente al progetto per la realizzazione degli interventi previsti dal PUC INT nell'Ambito;
 - b. l'impegno a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per l'ultimazione dei lavori, tutte le opere di recupero ambientale indicate nel medesimo progetto (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto fusto, eliminazione vegetazione infestante) finalizzate al superamento delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici per un intorno significativo da concordare con il Comune;
 - c. il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della l.r. n. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della Tabella relativa alla determinazione del contributo di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di recupero ambientale;
 - d. l'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione dell'area come più sopra indicata da stabilire nella convenzione, le attività di controllo ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, ed a prestare le relative garanzie fidejussorie, da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune;
 - e. con riferimento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m;
 - f. le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato.
- 6) **Interventi che ricadono nell'Organizzazione del Sistema del Verde metropolitano**: tali interventi devono essere conformi alla disciplina di cui all'art.11 delle norme di attuazione del PTC metropolitano vigente, nonché alla disciplina specifica individuata dallo stesso PTC; nel caso del PUC INT è presente in particolare l'**Area di Villa Serra a Manesseno di Sant'Olcese**, appartenente all'Ambito 1.4. Alto Polcevera ed alla Categoria del Sistema del Verde "**Parchi Urbani del PTCP compresi nei territori urbanizzati (PU)**" le cui **caratteristiche peculiari e disciplina di area** da applicare sono definite nella relativa Scheda alla quale si rimanda e che di seguito in sintesi si riporta:

➤ **Scheda "1.4_PU_01 Villa Serra a Manesseno di Sant'Olcese":**

CARATTERISTICHE PECULIARI:

Tipologia vegetazionale prevalente

Il parco è costituito da un'alternanza di macchie boschive ad alto fusto a radure prative, contornate da arbusti secondo il disegno del parco all'inglese. Al margine del parco antistante alla villa spiccano un alto pino domestico (*Pinus pinea*) e una sequoia (*Sequoia Sempervirens*). Altre specie rare, in genere conifere, si ritrovano nel fitto boschetto: due rarissimi esemplari di *Taxodium Distichum*, originari della Florida, una *Tsuga Canadensis* e molte varietà di aceri tra cui *Acer Negando*. Accanto alle sopraccitate specie rare si accompagnano, in un disegno compositivo a boschetti o a piccoli filari, esemplari di tigli, querce, platani (*Platanus platanoides*), aceri, lecci (*Quercus ilex*), faggi.

Strutturazione

parco all'inglese, realizzato alla metà dell'ottocento, si estende per nove ettari sul fondovalle pianeggiante del Rio Comago. Percorsi a serpentina, assi visivi e coni prospettici accompagnano il visitatore tra boschetti ed ampie radure erbose alla scoperta di laghi, ruscelli, cascate ed un prezioso impianto di specie arboree esotiche

Presenza di degrado, elementi incongrui ed eventuali fattori di pressione ambientale

assente

DISCIPLINA DI AREA

(Valutazione in merito alle condizioni di fattibilità degli interventi stabiliti dal comma 4 art. 36 del PTCP)

In ragione dei rilevanti valori vegetazionali presenti e dei caratteri complessivi dell'area nonché del compiuto grado di strutturazione, connotati da unicità ed irriproducibilità, se non con sostanziale alterazione dei valori stessi e della loro immagine d'insieme, non sussistono i requisiti per sostenere l'introduzione di elementi e/o funzioni modificativi o innovativi; non è da ritenersi, pertanto, praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area stessa

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

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

- 1) il Comune motiva le ragioni per cui dispone la realizzazione di opere di urbanizzazione con una localizzazione diversa da quella dell'area di intervento e comunque in relazione funzionale con la stessa area di intervento, oppure in ambito idoneo a soddisfare fabbisogni di dotazioni funzionali riferibili anche al carico urbanistico determinato dall'intervento oggetto della Convenzione; la realizzazione di opere di urbanizzazione localizzate in area diversa da quella oggetto di intervento comporta quindi la dichiarazione di interesse generale delle stesse opere, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della l.r. 25/1995 e s.m.;

- 2) deve essere quantificata l'estensione delle aree per le dotazioni obbligatorie in funzione delle destinazioni d'uso previste dal progetto e del relativo carico urbanistico (U.C.U. x dotazione dotazioni territoriali minime ai sensi del R.R. 25 luglio 2017, n. 2 = superficie dovuta);
- 3) deve essere effettuata la stima del valore delle aree di cui al punto 2) che non vengono cedute al Comune;
- 4) deve essere effettuata la stima del costo delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore avrebbe dovuto realizzare per soddisfare le dotazioni minime di cui al punto 2), anche assumendo a riferimento i costi unitari delle opere di urbanizzazione che il Comune realizza a sua cura e spese;
- 5) deve essere determinato il valore complessivo dell'importo da "monetizzare" derivante dalla somma delle voci di cui ai punti 3) e 4), cui vanno aggiunti i costi di cui deve farsi carico il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sostitutive: progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva (fatta salva l'ipotesi che tale progettazione sia fornita dal soggetto attuatore dell'intervento privato ed accettata e validata dal Comune), direzione lavori, oneri per la sicurezza, accertamenti archeologici, collaudi, spese amministrative (anche forfettizzate) per la gestione del procedimento comunale, imposte, altre voci indicate dal Comune in funzione delle opere di urbanizzazione sostitutive da realizzare;
- 6) devono essere individuate e localizzate le opere di urbanizzazione sostitutive che il Comune realizzerà, in attuazione del Programma dei lavori pubblici, la cui estensione deve essere congruente con quella con quella di cui al punto 2) ed il cui costo deve essere congruente con quello di cui al punto 4);
- 7) devono essere precisate, nella Convenzione attuativa, le condizioni di fattibilità delle opere di urbanizzazione sostitutive e dichiarata, da parte del Comune, la loro cantierabilità entro un termine prestabilito decorrente dalla sottoscrizione/trascrizione della Convenzione;
- 8) devono essere fissati i tempi per la ultimazione delle opere di urbanizzazione sostitutive, in ogni caso da collaudarsi prima del rilascio dell'agibilità dell'intervento edilizio privato;
- 9) deve essere previsto lo scomputo, sino alla concorrenza dalla voce B (quota opere di urbanizzazione ed aree) della Tariffa urbanistica del Comune da applicarsi all'intervento oggetto del permesso di costruire, dell'importo complessivo di cui al punto 5 (somma delle voci dei punti 3) e 4)), al netto dei costi aggiuntivi ivi indicati;
- 10) la "monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard" dovute in funzione degli interventi di nuova costruzione previsti negli Ambiti di riqualificazione è ammissibile solo per la realizzazione di opere di urbanizzazione sostitutive realizzate dal Comune in aree che siano in stretta relazione funzionale con l'intervento di nuova costruzione e non è ammissibile nei Distretti di trasformazione.

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

Il Registro dei Crediti Edilizi è istituito presso gli Uffici Tecnici dei Comuni appartenenti al PUC INT ; al suo interno vengono annotati la Superficie Lorda e/o il Volume determinati con i criteri di cui ai punti sotto riportati. La potenzialità edificatoria è conservata sino all'adozione di un nuovo Piano o di una integrale variazione del presente Piano, ed è soggetta alla tassazione di legge; nel registro è annotato il soggetto titolare del diritto, gli estremi della Convenzione che ha disposto la cessione, la particella catastale, la SL e/o il V complessivi originari, la destinazione d'uso della superficie / volume demolito, la comunicazione di avvenuta demolizione della SL/V iscritta nel registro, gli estremi del titolo abilitativo con il quale si autorizza l'uso della SL/V originari e le eventuali volture dello stesso titolo, nonché la cancellazione della potenzialità edificatoria dal Registro in occasione della comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il Registro è pubblico e consultabile con le modalità della L. 241/1990; il Comune rende nota l'entità della SL/V integrativa disponibile.

Le regole da applicarsi per la costituzione del credito edilizio, in attuazione di quanto previsto dall'art. 29ter della l.r. 36/1997 e sm., sono le seguenti:

- 1) sono suscettibili di demolizione per la costituzione di credito edilizio gli edifici che si trovano nelle condizioni indicate all'art. 29ter, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m. ed all'art. 9 del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2; non sono suscettibili di demolizione quelli gli edifici individuati nelle Elaborato "Edifici di pregio da conservare" e nelle tavole n. 5 della Struttura;
- 2) nel Registro dovrà essere annotata la Superficie lorda oppure la Volumetria oggetto di demolizione e il relativo credito edilizio da utilizzarsi dovrà essere individuato con lo stesso parametro (mq oppure mc) e destinazione d'uso;

- 3) il PUC INT prevede altresì, come indicato nelle specifiche Schede normative, la possibilità di utilizzare crediti provenienti da destinazioni d'uso produttive anche per la costruzione di edifici residenziali, ma con la riduzione di tale crediti al 30% dell'esistente demolito, applicabile anche nel caso in cui avvenga la diretta demolizione e ricostruzione.
- 4) i progetti degli interventi di demolizione totale o parziale di edifici al fine della costituzione del conseguente credito edilizio, devono contenere il rilievo del Superficie lorda o del volume da demolire al fine della sua quantificazione in applicazione delle definizioni contenute nel REC e devono prevedere la sistemazione finale dell'area o della porzione di edificio oggetto della demolizione secondo le prescrizioni stabilite dal PUC INT;
- 5) a fini di cui al punto 3), il PUC INT stabilisce, nelle regole per la costituzione del credito edilizio di cui al presente articolo, i requisiti costruttivi e formali che devono soddisfare le aree ove avvengono le demolizioni di edifici ed i requisiti costruttivi e tipologici che devono soddisfare gli edifici nei quali avvengono interventi di parziale demolizione;
- 6) gli interventi di demolizione degli edifici esistenti in parola sono soggetti all'obbligo della sottoscrizione da parte del proprietario dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento di un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi nei registri immobiliari, nel quale è costituito:
 - il vincolo di inedificabilità dell'area interessata dalle demolizioni nel caso in cui l'area sia soggetta a vincoli o problematiche idrauliche e geologiche
 - l'obbligo della sistemazione finale dell'area oggetto delle demolizioni come da progetto
 - nel caso di demolizione parziale, il divieto di ampliamento del volume / superficie della porzione dell'edificio rimanente oltre il limite del 20%
- 7) le aree che sono liberate da edifici esistenti oggetto di demolizione, possono essere utilizzate per la realizzazione di dotazioni territoriali o per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, necessarie per la realizzazione di interventi soggetti ovvero per la realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune o Enti/Società pubblici; in questo ultimo caso non si applicano le disposizioni di cui all'art. 29quater della l.r. 36/1997 e s.m. in quanto l'area liberata dalla volumetria preesistente ha già beneficiato della costituzione del relativo credito edilizio;
- 8) il credito edilizio può essere iscritto nel Registro sopra richiamato solo a seguito della comunicazione di fine lavori dell'intervento di demolizione, totale o parziale, dell'edificio esistente per il quale è stato ottenuto il necessario titolo abilitativo; a tale comunicazione deve essere allegata la documentazione fotografica relativa all'area ove è stato demolito l'edificio o una sua porzione che deve essere sistemata conformemente al progetto predisposto per l'intervento di demolizione;
- 9) gli interventi di ampliamento di edifici oltre il limite del 20% e quelli relativi alla costruzione di nuovi edifici che utilizzano, sulla base della disciplina del PUC INT, crediti edilizi iscritti nell'apposito Registro comunale, devono indicare i riferimenti e l'entità dei crediti attinti e nell'intestazione del progetto, del relativo titolo abilitativo e nel cartello indicatore del cantiere deve essere espressamente indicato che si tratta di intervento che prevede l'utilizzo di credito edilizio derivante da precedenti demolizioni;
- 10) contestualmente al rilascio del permesso di costruire per gli interventi di nuova costruzione che utilizzano crediti edilizi, è prevista la cancellazione dal Registro del credito edilizio utilizzato, riportando a tal fine gli estremi del permesso di costruire che ha utilizzato detto credito;
- 11) il credito edilizio ed il relativo Registro comunale sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 29ter, comma 4, della l.r. 36/1997 e s.m.)

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

Valgono le disposizioni di cui all'art. 29 bis della l.r. 36/1997 e s.m., che non si applicano negli Ambiti di presidio ambientale. I criteri e le modalità operative per disciplinare la perequazione urbanistica, al fine dell'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei correlativi oneri a carico dei soggetti attuatori degli interventi previsti dal PUC INT, è applicabile di norma all'attuazione degli interventi previsti dallo stesso negli Ambiti di Riqualificazione dei Tessuti edilizi (RQ_TE in particolare per i sub ambiti) e negli Ambiti di Completamento dei tessuti edilizi (CO_TE in particolare per i sub ambiti)

L'istituto della perequazione è quindi inteso come "strumento di equità fra le parti interessate" alle trasformazioni urbanistiche previste dal Piano, in relazione alla distribuzione delle opportunità e degli oneri da esse derivanti, ed è anche finalizzata al superamento di situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico individuate dal Piano di Bacino e all'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune delle aree destinate alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici.

La perequazione si attua:

- tra soggetti privati attraverso l'applicazione del Credito edilizio
- per interventi previsti nei sub-ambiti degli ambiti di Completamento dei tessuti edificati (CO TE) e di quelli di Riqualificazione (RQ TE) laddove non si disponga della superficie necessaria alla realizzazione delle previsioni del Piano di volta in volta individuate attraverso permesso di costruire convenzionato;
- per realizzare opere pubbliche non individuate dal piano;
- per interventi di messa in sicurezza dal dissesto idraulico e idrogeologico realizzati direttamente dai soggetti privati interessati e/o mediante cessione delle aree necessarie alla realizzazione degli stessi, con individuazione della potenzialità edificatoria da definirsi caso per caso con il progetto.

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

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

A tal fine gli interventi di restauro conservativo, come definito all'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m., possono generare una quantità di SU/Volume, corrispondente a quella della costruzione recuperata, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro ed utilizzabile in ambito di proprietà, purché non gravato da vincolo di inedificabilità assoluta. Il nuovo volume potrà essere realizzato in tutte le zone omogenee di PUC con esclusione di quelle gravate da vincoli di inedificabilità assoluta per soli motivi di rischio idrogeologico.

L'intervento di restauro conservativo, al fine di beneficiare della SU/Volume di cui al comma precedente, non può prevedere alcun l'incremento della SU/Volume dell'edificio recuperato.

La destinazione d'uso dell'edificio recuperato potrà anche essere differente da quella originaria, ma dovrà essere sempre compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'edificio al fine di assicurarne la salvaguardia.

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

Valgono le disposizioni di cui all'art. 29quater della l.r. 36/1997 e s.m..

Al fine di attuare le previsioni relative alle aree ed alle attrezzature per i servizi di urbanizzazione e per la viabilità previsti dal Piano o per l'adeguamento delle infrastrutture ed attrezzature esistenti, ove sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di fabbricati o aree di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa alla acquisizione bonaria o all'eventuale procedimento espropriativo, la Ditta intestataria convenga con il Comune, mediante stipula della Convenzione, la cessione gratuita degli immobili necessari.

In caso di cessione di fabbricati, viene riconosciuta a favore della proprietà cedente una potenzialità edificatoria di entità pari alla S.L. dell'immobile oggetto di cessione, maggiorata del 50%, da localizzarsi negli ambiti individuati nelle singole Schede Normative.

In caso, invece, di cessione di aree scoperte, viene riconosciuta a favore della proprietà cedente, una potenzialità edificatoria di entità corrispondente ad un I.U.I. di

- 0,20 mq/mq per cessione di superfici sino a 500 mq
 - 0,10 mq/mq per cessione di superfici eccedenti i primi 500 mq
- trasferibile negli ambiti RQ_TE, CO_TE, RQ_TPD o CO_TUP

La Convenzione che regola i rapporti tra Comuni ed i soggetti cedenti, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 32, comma 8, della L.R. 36/1997, ha i seguenti contenuti:

1. Individuazione delle aree e/o degli immobili oggetto della cessione al Comune;
2. Individuazione dei soggetti proprietari che sottoscrivono l'atto di cessione gratuita al Comune;
3. Dichiarazione di assenza di liti attive e passive o, comunque, di condizioni ostative alla cessione al Comune degli immobili;
4. Cessione gratuita al Comune delle aree o degli edifici nello stato in cui si trovano;
5. Nel caso di edifici oggetto di cessione, determinazione della S.L. corrispondente, in applicazione delle pertinenti disposizioni del Piano;
6. Determinazione della S.L. che viene riconosciuta al soggetto cedente, in applicazione delle quantificazioni sopra indicate;
7. In caso di non riutilizzo immediato della S.L. riconosciuta al soggetto cedente, iscrizione della stessa nell'apposito Registro dei diritti edificatori comunale, come definito all'art. 35, c. 2 delle presenti Norme;
8. Trascrizione della proprietà delle aree o degli immobili a favore del Comune, a cura e spese della stessa Civica Amministrazione;
9. Obbligo per il Comune di provvedere, a propria cura e spese alla eventuale demolizione degli edifici oggetto della cessione;
10. Facoltà del soggetto cedente di poter trasferire ad altri soggetti la titolarità del diritto edificatorio iscritto al suddetto Registro.

Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana

Valgono le disposizioni di cui all'art. 29quiquies, comma 1, lett. a), della l.r. 36/1997 e s.m., che sono declinate nelle singole schede normative.

In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 29quiquies, comma 1, lett. a), della l.r. 36/1997 e s.m., il Piano, per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nell'area urbana mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione, prevede con puntuali specificazioni nelle singole schede degli ambiti relative alle aree urbane alcune premialità costituite da quote percentuali di incremento del volume geometrico di edifici o complessi di edifici, utilizzabili senza applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa previsto dal PUC INT, ma con osservanza degli altri parametri urbanistici degli immobili, che siano oggetto di interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale. Tali premialità sono stabilite dal PUC INT in misura percentuale rispetto al volume geometrico degli edifici.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

Art.40: Titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del previgente piano/strumento urbanistico

Valgono le disposizioni di cui all'art. 15, comma 4, del DPR n. 380/2001 e s.m. con la precisazione che dalla data di entrata in vigore del Piano, i titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina del previgente Piano Regolatore Generale, decadono, salvo che i relativi lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art.41: Regole per l'assorbimento di SUA/PUO vigenti e di quelli in corso di attuazione nella normativa del PUC INT e decadenza degli SUA/PUO non attuati

Sono recepiti nel PUC INT e confermati gli SUA/PUO approvati nel corso dei previgenti strumenti urbanistici.

Si tratta in particolare di Piani ancora vigenti e di piani o previsioni in corso di attuazione al momento dell'adozione del PUC INT, dei quali viene data conferma e richiamo puntuale nelle discipline degli Ambiti di riferimento in cui ricadono così come ora individuati nel PUC INT, in particolare secondo quanto disciplinato al campo 26 delle relative Schede Normative.

Ad avvenuta realizzazione degli interventi previsti dai SUA / PUO vigenti ed in corso di attuazione, per gli edifici realizzati si applica la disciplina urbanistica indicata nello stesso campo 26.

Art.42: Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano

Si applicano le misure di salvaguardia previste dalla l.r. 36/1997 e s.m. come disciplinate all'articolo 42.

Il Piano Urbanistico Intercomunale - PUC INT entra in vigore secondo quanto disposto dall'art. 38 commi 10, 11 e 12 della L.R.36/1997 e s.m.i.: dalla data di pubblicazione del provvedimento regionale nel BURL nonché del suo inserimento nel sito informatico della Regione, in particolare dalla data dell'ultima delle due pubblicazioni.

CAPO 2 - SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI

AMBITI DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI INCLUSI NEI TESSUTI URBANI – 1.CE TSU – Campomorone

| | | |
|---|---|--|
| 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico | | |
| <p>Sigla Ambito: CE_TSU - Conservazione (CE)</p> | <p>Localizzazione territoriale dell'Ambito: aree di fondovalle di CAMPOMORONE, disposte ai margini della viabilità principale Tale tipologia di Ambito che individua i tessuti urbani con valenza storica si individua esclusivamente nel territorio del <i>Comune di CAMPOMORONE nelle aree appartenenti al Centro Capoluogo e al Centro di Isoverde.</i></p> <p>Descrizione sintetica: Si tratta di tessuti edilizi compatti e nuclei storici inglobati nell'area urbana più ampia dei fondovalle, caratterizzati da un impianto a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, ove prevale l'esigenza di conservare il modello aggregativo che caratterizza l'immagine complessiva del tessuto edificato pur garantendo le condizioni, ove possibile, per recuperare ed eventualmente integrare l'assetto insediativo</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito: 34.696 mq (3,47 ha) Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 1,54 mq SU/mq St Superficie fondiaria dell'Ambito : 13.600 mq (1,36 ha)</p> <p>Superficie lorda edifici : 53.525 mq (5,35 ha) in Campomorone nelle aree del fondovalle sono presenti edifici di rilevante consistenza e le aree così perimetrate sono totalmente Sature Stima della densità fondiaria esistente al momento dell'adozione del PUC: 3,93 mq SU/mq SF</p> <p>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25/07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 1</p> | <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">Zona tipo A</p> |
| <p>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:</p> <p>Paesaggistico - monumentale : No paesaggistico, presenti alcuni edifici con vincolo monumentale</p> <p>Piano di Bacino : P. di B. Torrente Polcevera – aree attraversate dal Torrente Riccò : presenza di aree del CE TSU di Isoverde interessate da FASCIA A e FASCIA B</p> <p>ZSC: NO</p> <p>Rispetto Cimiteriale: NO</p> <p>Rispetto Strada Provinciale : SI - presenza della SP n.6</p> <p>Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): NO</p> <p>Rispetto Autostradale : NO</p> <p>Rispetto Elettrodotta : NO</p> <p>Rispetto Tutela assoluta acquiferi : NO</p> <p>Vincolo idrogeologico: NO</p> | | |
| <p>3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regime Normativo del Livello Territoriale : prevalentemente il territorio appartiene all'Ambito 55 "Alta Val Polcevera"; porzioni marginali di territorio ricompresi negli Ambiti 54 "Valle Stura" (Ceranesi), 53 "Genova" (Ceranesi, S. Olcese), 58 "Scriveria" (Mignanego) all'interno dei quali territori non sono comunque individuati ambiti CE TSU – Indirizzo prevalente per la pianificazione : CONSOLIDAMENTO • Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo : <ul style="list-style-type: none"> - Aree Urbane - Tessuto Urbano TU : ambiti del Capoluogo di Campomorone - Insediamenti Diffusi in regime normativo Modificabilità di tipo A (ID-MO-A): ambiti di Isoverde <p>Proposte di modifica del PTCP: NESSUNA</p> | | |

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:
PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio / 22 febbraio 2022 – Il PTR non individua per i territori dell'Alta Val Polcevera oggetto del PUC INT regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme "CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE / CITTA'", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).

PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova - presenza di Strade Provinciali che interessano gli ambiti RQ TE, in quanto le attraversano o li costeggiano, per le quali sono da applicarsi le disposizioni di cui agli articoli 14 e 15 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova, che costituisce "**Norma con valore di immediata prevalenza**", come disposto dall'art. 4 delle medesime Norme.

| 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) | Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo) | Funzioni principali previste | Funzioni complementari previste | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | | |
|--|--|------------------------------|---------------------------------|--|---|--|
| | | | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente | |
| | a) residenza | Residenza | | | | |
| | b) turistico-ricettiva | Turistico-ricettiva | | | Escluse strutture ricettive all'aria aperta | |
| | c) produttiva e direzionale | Produttiva e direzionale | | Solo attività di piccolo artigianato, e uffici | | |
| | d) commerciale | Commerciale | | Solo esercizi di vicinato | | |
| | e) rurale | Servizi | | Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici | | |
| f) autorimesse e rimessaggi | | | | | | |
| g) servizi | | | | | | |
| Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse. | | | | | | |
| 6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. 5 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante) | <p>Disciplina degli edifici urbani di pregio: all'interno dell'Ambito CE TSU sono presenti alcuni edifici di pregio che il PUC INT così individua per le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, che di seguito si richiamano e che sono individuati sia nelle tavole di Articolazione del Territorio che nel dettaglio nella Tavola n. 5 della Struttura:</p> <p><i>in Ambito CE TSU di Campomorone si trovano n. 14 edifici di pregio :</i> n. 2 – Palazzo Scorza n. 3 – Palazzo padronale ottocentesco in località Capoluogo n. 4 – Edificio con portale in località Capoluogo n. 7 – Casa Parodi Checchi n. 9 – Palazzo di Lazzaro n. 11 – Palazzo Damaino n. 12 – Palazzo Pittaluga o "do Scindaco"</p> | | | <p>Disciplina degli edifici rurali di pregio se presenti nell'Ambito: NON PRESENTI</p> <p>Modalità di intervento: //</p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</p> | | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>n. 15 – Edificio privato su impianto dell'antica chiesa di San Bernardo n. 16 – Casa Canepa n. 17 – Edificio privato già prima sede municipale n. 18 – Edificio privato con facciata decorata in località Capoluogo n. 19 – Casa Merlo n. 20 – Palazzina privata in località Capoluogo n. 22 – Casa Verardo</p> <p>Modalità di intervento: gli interventi ammessi e le relative modalità sono indicati nelle SCHEDE ciascuna individuata con stessa numerazione nell'ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme – tali edifici non possono essere oggetto di demolizione</p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: si rimanda sempre ai contenuti dettagliati nelle SCHEDE riferita a ciascun edificio e contenute nell' ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme.</p> | |
| <p>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Prescrizioni generali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dai p.ti 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC INT, non è ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, né la realizzazione di nuove costruzioni neppure per trasferimento di volumetrie demolite, mentre è ammesso il trasferimento delle volumetrie demolite in altri ambiti a minore suscettività al dissesto. 2) In tutti gli interventi va osservato il Rapporto di permeabilità minimo, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione all'p.to. 3.6. 3) Nell'ambito delle aree ricadenti nelle zone di protezione di cui al comma 6 dell'art. 21 del PTA, come delimitate nelle Tavole 8 e 13 della struttura, le previsioni ammesse dal PUC INT ed ogni opera che possa determinare l'impermeabilizzazione del terreno, dovranno essere precedute da una analisi dettagliata geologica, geomorfologica e idrogeologica del territorio, secondo quanto stabilito nelle Norme Geologiche di Attuazione p.to 4.6.3 "Norme di salvaguardia idrogeologica aree carsiche", finalizzata alla verifica della presenza o meno di forme naturali quali, grotte, doline, inghiottitoi e/o indicatori e indici ambientali di potenziale criticità dei corpi idrici sotterranei. In presenza di colatoi e/o di elementi naturali che possano convogliare le acque naturali nel sottosuolo, non sono ammessi interventi che determinino l'impermeabilizzazione del suolo, ai sensi degli art. 21 e 22 delle norme del PTA 4) Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio. 5) Gli interventi comportanti modifiche esterne devono rispettare: <ul style="list-style-type: none"> - I limiti di distanza dalle costruzioni e dalle strade; | |

| | | |
|---|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Gli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente e/o le linee di potenziale sviluppo del sedime originario dell'impianto edificato; - L'altezza massima degli edifici adiacenti. | |
| INTERVENTI CONSENTITI | | |
| ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): SI | | |
| <p>Rapporto di permeabilità - l'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.</p> | | |
| Manutenzione ordinaria (art.3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI | | |
| <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m) : SI per</p> <ul style="list-style-type: none"> - localizzazione delle funzioni ammesse; - destinazione commerciale solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche; | | |
| <p>Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza cambio d'uso: SI 2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI per l'inserimento delle funzioni ammesse 3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI 4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso: SI; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri 5) Senza modifica prospetti: SI 6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI <ul style="list-style-type: none"> - Senza modifiche alle strutture: SI - Con modifiche alle strutture: NO | | |
| <p>Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza cambio d'uso: SI 2) Con cambio d'uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito, e trattandosi di ambito di Centro Storico : <ul style="list-style-type: none"> - Senza modifiche alle strutture: SI - Con modifiche alle strutture: SI, ma con salvaguardi però delle strutture caratterizzanti le tipologie edilizie | | |

| | |
|--|--|
| | <p>Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) : SI</p> <p>1) Modifiche esterne: SI</p> <p>2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI per le funzioni ammesse</p> <p>3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico: SI</p> <ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.m: SI ma nel rispetto delle regole di cui al campo 17 <p>4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):</p> <ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: SI- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17 <p>5) Interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione per riqualificazione con incremento volumetrico nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10 comma 1 del R R 25/07/2017 n.2.</p> <ul style="list-style-type: none">- Densità fondiaria di riferimento: 1,42 mq/mq- incremento volumetrico max. 30 % di cui: - proprio 25 %; - da credito edilizio 5%- modifica sagoma: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17- modifica dei prospetti: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17- modifica del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e delle caratteristiche planivolumetriche: SI- modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17: NO |
| | <p>NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) : NON AMMESSA</p> <p>1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente NO</p> <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico: //- Ampliamento planimetrico e altimetrico: //- Solo sopraelevazione: // |

Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NON AMMESSI

- Densità fondiaria massima: 1,42

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali NO

- Ampliamento planimetrico: //

- Ampliamento planimetrico e altimetrico: //

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali: NO

- Ampliamento planimetrico: //

- Ampliamento planimetrico e altimetrico: //

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: NO

- Ampliamento planimetrico: //

- Ampliamento planimetrico e altimetrico: //

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NO

- **Densità fondiaria di riferimento** : 1,42

5) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione**, secondo le condizioni di cui all'art.18 delle Norme generali: SI

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria: SI

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. : NON Ammesso

- proprio // - da credito edilizio //

- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI ma solo a parità di SU e di volume e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'Ambito

6) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione**, secondo le condizioni di cui all'art.18 delle Norme generali:

SI per le funzioni principali ammesse

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: NO

- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO

7) **Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO**

| | |
|--|--|
| | <p>-Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) _____mq/mq (n. 4 e 14 RET) //</p> <p>-Indice di copertura IC max _____% (n. 11 RET) //</p> <p>-Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max _____% (n. 10 RET) //</p> <p>-Numero di piani max _____ (n. 25 RET) //</p> <p>-Altezza dell'edificio max _____m (n. 28 RET) //</p> <p>Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica:</p> <p>Incremento volumetrico max. // di cui: NON AMMESSO</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifica sagoma: // - modifica dei prospetti: // - modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: // - modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17 // <p>8) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO</p> <p>9) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/97 e s.m.) : Ammessa esclusivamente per i casi di cui ricorrono le condizioni di cui all'art.18 delle Norme generali da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: NO - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: SI per il 100 % |
| <p>8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)</p> | <p>NON AMMESSO</p> |
| <p>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</p> | <p>Superficie accessoria realizzabile : NON Ammessa</p> |
| <p>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Volume chiuso max // (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa): NON AMMESSO</p> |
| <p>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</p> | <p>NON PERTINENTE //</p> |
| <p>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):</p> <p>Per gli interventi che comportino:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione 2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.): |

| | |
|--|--|
| | <p>nella misura minima di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile* • attrezzature per lo spettacolo, la vita associativa e simili, mq. 1 ogni mq. 1 di superficie utile; • edifici per uffici e negozi, di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 100: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile <p>*laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi</p> <p>4) Caratteristiche costruttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno • nel caso di parcheggio fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. • nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde <p>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: NO mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) //</p> <p>Caratteristiche costruttive: vedi precedente punto 4) //</p> <p>Parcheggi privati non pertinenziali: NO</p> <p>1) Parametri dimensionali: //</p> <p>2) Caratteristiche costruttive: //</p> |
| <p>13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>È riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di ristrutturazione edilizia che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini:</p> <p>1) Nuova costruzione per ampliamento: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> <p>2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> |
| <p>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</p> | <p>Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:</p> <p><u>Distanza tra pareti finestrate</u> = DF. 10.00 m., salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza</p> <p><u>Distanze dai confini</u> = DC .5,00 m.</p> <p>È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.</p> <p>È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.</p> |
| <p>15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)</p> | <p><u>Distanze dalle strade</u> = DS. m 5.00, salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza</p> |
| <p>16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>NON AMMESSO</p> |

17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:

GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento

COPERTURE

- A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura.
- Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi negli edifici vincolati.
- La struttura del tetto dovrà essere in legno, secondo la tradizione, con sporti contenuti entro un massimo di 0,50 m.
- Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura.
- Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi.
- Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare.
- È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.

CAMINI E SFIATI

- Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura.
- È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.
- Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO

- Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.
- Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:
 - rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
 - arriccatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
 - arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).
- In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzaffo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. È vietato l'intonaco strollato.
- Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. È vietato il colore bianco.
- È vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).
- Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
 - tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
 - tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc...) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
 - tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acqueo;
 - tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
 - tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
 - tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.
- Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale e formate da lastre squadronate.
 - Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.
 - Qualora la facciata sia dipinta oppure l'apparato decorativo storico sia ancora leggibile occorre effettuare una specifica indagine di rilievo e restituzione grafica a scala architettonica per ricavare i modelli decorativi per un ripristino consono al fine della ripresa del disegno originale.
 - Negli edifici in cui non è più possibile leggere e/o riproporre la decorazione originaria (anche a seguito di ricostruzione post-bellica) è possibile ricorrere al linguaggio della pittura a quadratura locale di tradizione genovese e realizzare un apparato decorativo che tenga conto del tessuto storico di appartenenza dell'edificio in sintonia con le decorazioni degli edifici limitrofi coevi posti sulla medesima viabilità. A tal fine occorre predisporre elaborati grafici a scala architettonica rappresentativi delle decorazioni.
 - È vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

- Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:
 - è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
 - il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
 - negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
 - anche le spalline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci squadrate, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri, disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista;
 - per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occultati e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spalline;
 - stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari.

BALCONI

- Ammessi solo sulle pareti secondarie con larghezza massima limitata all'apertura delle persiane e profondità massima di 1.00 metri. Non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm. È vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.
- Le mensole e le modanature dei balconi degli edifici esistenti vanno mantenute e recuperate senza alterazioni e semplificazioni di forme, materiali e colori.
- Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.
- Non ammessa la realizzazione di terrazze scoperte pavimentate.

VERANDE

- Non ammesse

PORTICATI E LOGGE

- Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.
- Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.
- Le logge possono avere sia parapetti pieni sia aperti in armonia con l'edificio e nel rispetto delle prescrizioni previste per i balconi.

BUCATURE

- Le bucatore, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.
- I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.
- È consentita la riapertura di bucatore già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). È ammessa la realizzazione di nuove bucatore solo se in asse con bucatore preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.
- È possibile allargare bucatore di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucatore dell'edificio. È obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.
- Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinte a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinte a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.
- Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinte a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.
- Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzera del muro o a filo interno.
- Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinte in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.
- Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).
- Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI

- Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA

- Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno o in ferro battuto e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti.

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI

- Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA

- Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.
- Negli edifici esistenti le cornici di gronda con modanature vanno mantenute e recuperate senza alterazioni e semplificazioni di forme, materiali e colori.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI

- È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.
- Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

ELEMENTI TECNOLOGICI

- Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia.
- Le antenne, le parabole e le apparecchiature per la climatizzazione dovranno essere conformi al REC vigente (artt. 103-104).

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI

- I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE

- Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.
- La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

PARCHEGGI

- Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde. (Vedi scheda 6)
- In struttura: da definirsi in sede di progetto e comunque con massimo 2 piani, varco di accesso unico, altezza massima interpiano < 2,5 mt.

PERTINENZE

- tettoia: NON AMMESSE

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

- gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone
- forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni
- Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone.

| | |
|---|--|
| | <p>SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche - Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m. - Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 0.50 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50 - Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta. - La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70. <p>MOVIMENTI DI TERRA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 0,50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti. <p>VIABILITA' PRIVATA E ACCESSI</p> <ul style="list-style-type: none"> - adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri; - nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità al REC vigente |
| <p>18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica</p> | <p>Presenza di Aree inondabili in zona Capoluogo: sono da osservare le disposizioni di cui agli p.ti. 11 e 14 delle Norme Geologiche di Attuazione</p> |
| <p>19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.</p> | <p>Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale: Gli ambiti CE-TSU non sono interessati dalla RER o da elementi della Biodiversità</p> <p>Si rimanda all'Art. 30 delle Norme Generali</p> |

| | |
|--|--|
| <p>20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</p> | <p>Ambito non ricadente nelle fasce di protezione dell'ERIR (come tutto il territorio Alta Val Polcevera)</p> |
| <p>21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Tipo di Intervento: Permesso di costruire convenzionato: per tutti gli interventi comportanti aumento dell'Unità di Carico Urbanistico (UCU), con esclusione degli interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti senza demolizione in misura non superiore al 20%, e con applicazione dei parametri di cui al campo 22) - per la tipologia di convenzione si rimanda all'art. 33 delle Norme Generali. Titolo diretto: per tutti i restanti interventi</p> |
| <p>22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)</p> | <p>Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 18 MQ/UCU. La tipologia delle dotazioni territoriali sarà da definirsi caso per caso con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree per funzioni pubbliche, i cui proventi devono essere destinati ad un'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune</p> |
| <p>23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)</p> | <p>NON AMMESSO</p> |
| <p>24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS</p> | <p>NON PERTINENTE</p> |
| <p>25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) perimetro dell'Ambito e dei SUB Ambiti: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali 2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO, fatta eccezione per quanto previsto al successivo punto 5) 3) caratteristiche tipologiche, formali e costruttive: SI ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale 4) disciplina geologica: NO 5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO 6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NON PERTINENTE 7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO |
| <p>26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)</p> | <p>Nessuno SUA vigente interessa l'ambito CE TSU</p> |

AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI ISOLATI – 2.CE TSI – Tutti i Comuni

| 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico | | |
|--|---|--|
| Sigla Ambito: CE_TSI | Localizzazione territoriale dell'Ambito: Nuclei localizzati nei territori di versante dell'ambito idrografico del Torrente Polcevera | Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: |
| Conservazione | <p>Descrizione sintetica: Si tratta di nuclei frazionali, borghi ed aggregati storici minori, in contesti agricoli comunque distinti rispetto ad aree edificate contigue, con impianto lineare o a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da tessuto edilizio di interesse storico/rurale</p> <p>Ambiti sul territorio:</p> <p style="padding-left: 40px;">CAMPOMORONE - Neppiane, Campori monte, Campori valle nord, Campori valle sud, Gallaneto Laboi, Gallaneto confluenza, Bessega, Campora, Pietralavezzara, Langasco, Cravasco, San Bartolomeo, Gazzolo</p> <p style="padding-left: 40px;">CERANESI - Livellato, Rasane, Pian d'osse, Paravanico sud, Paravanico nord, Borgo Ferrandi</p> <p style="padding-left: 40px;">MIGNANEGO - Passo dei Giovi</p> <p style="padding-left: 40px;">SANT'OLCESE - Comago, Arvigo di sopra, Camporsella, Bevegni, Piccarello, Vicomorasso e Cà Carossini</p> <p style="padding-left: 40px;">SERRA RICCO' - San Cipriano, Pedemonte, San Rocco, Valleregia, Cassine, Magnerri, Campelo, Prele, Vigo D'Orero, Inacosta, Costafontana, Orero, Crocetta D'Orero, Serra</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito: 359.079 mq (35,90 ha); (Campomorone 57.500 mq (5,75 ha); Ceranesi 28.068 mq (2,8 ha); Mignanego 29.571 mq (2,95 ha); Sant'Olcese 19.989 mq (1,99 ha); Serra Riccò 223.951,58 mq (22,39 ha)</p> <p>Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 1,05 (SU/ST) mq/mq</p> <p>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n.2</p> | Zona tipo A |
| 2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: | | |
| <p>Paesaggistico - monumentale : Sant'Olcese - Villa Serra di Comago</p> <p>Piano di Bacino : Torrente Polcevera</p> <p>Campomorone: Frane quiescenti Pg3a: Cravasco e San Bartolomeo;</p> <p>Ceranesi: Frane quiescenti Pg3a: Paravanico sud, Borgo Ferrandi - Frane attive Pg4: Paravanico nord;</p> <p>Mignanego: NO</p> <p>Serra Riccò: Frane quiescenti Pg3a: Orero, Serra - Frane attive Pg4: Crocetta D'Orero;</p> <p>Sant'Olcese: Frane quiescenti Pg3a: Vicomorasso; Frane attive Pg4: Piccarello e Vicomorasso;</p> <p>ZSC: NO</p> | | |

Rispetto Cimiteriale:

Campomorone: NO;

Ceranesi: Livellato;

Mignanego: NO;

Sant'Olcese NO;

Serra Riccò: San Cipriano, Valleregia;

Rispetto Strada Provinciale : Campomorone: Campora, Cravasco, Gazzolo, Langasco, Pietralavezzara; Ceranesi: Pian d'Osse; Mignanego: NO; Sant'Olcese: Bevegni e Piccarello;

Serra Riccò: San Rocco, Pedemonte;

Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): NO, ad eccezione della presenza del Ferrovia "Trenino" di Casella in Sant'Olcese, Loc Canale;

Rispetto Autostradale : NO

Rispetto Elettrodotto : NO ad eccezione del Comune di Ceranesi in località Livellato;

Rispetto Tutela assoluta acquiferi : NO (ai ritrova la fascia dei 200 mt. in CAMPOMORONE - località Campori valle nord, valle sud e monte, Cravasco, Gallaneto Laboi e confluenza, Gazzolo, Langasco, Pietralavezzara, San Bartolomeo; in SANT'OLCESE - località di Bevegni e Piccarello);

Vincolo idrogeologico:

Campomorone: Campora e Gazzolo; Ceranesi: Livellato, Rasane, Paravanico sud, Paravanico nord, Borgo Ferrandi; Mignanego: Passo dei Giovi; Sant'Olcese: SI, tutto il territorio comunale;

Serra Riccò: SI, Pedemonte e San Rocco in parte

3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale** : prevalentemente il territorio appartiene all'Ambito 55 "Alta Val Polcevera"; porzioni marginali di territorio ricompresi negli Ambiti 54 "Valle Stura" (Ceranesi), 53 "Genova" (Ceranesi, S. Olcese), 58 "Scrivia" (Mignanego) – Indirizzo prevalente per la pianificazione : CONSOLIDAMENTO
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo** :
 - Nuclei Isolati regime normativo di consolidamento (NI-CO): Campomorone: Pietralavezzara; Ceranesi: NO; Mignanego: NO; Sant'Olcese: Piccarello, Vicomorasso e Cà Carossini; Serra Riccò: NO
 - Insediamenti Diffusi regime normativo di consolidamento (ID-CO): Campomorone: Cravasco, Langasco, San Bartolomeo; Ceranesi: Livellato, Rasane; Sant'Olcese: NO; Serra Riccò: Cassine, Campelo, Prele, Vigo D'Orero, Inacosta, Costafontana, Orero, Crocetta D'Orero, Magnnerri
 - Insediamenti diffusi regime normativo di mantenimento (ID-MA): Campomorone: NO; Ceranesi: Paravanico sud, Paravanico nord, Bogo Ferrandi; Mignanego: Giovi; Serra Riccò: San Cipriano; Sant'Olcese: Comago, e Bevegni; Serra Riccò: Valleregia, Serra
 - Insediamenti sparsi regime normativo di mantenimento (IS-MA): Campomorone: Neppiane, Campori monte; Ceranesi: Pian d'osse; Mignanego: NO; Sant'Olcese: Arvigo di sopra e Camporsella; Serra Riccò: Valleregia
 - Insediamenti diffusi regime normativo di modificabilità di tipo A (ID-MO.A): Campomorone: Campori valle nord, Campori valle sud, Gallaneto Laboi, Gallaneto confluenza, Bessega, Campora, Gazzolo; Ceranesi: NO; Mignanego: NO; Sant'Olcese: NO; Serra Riccò: Pedemonte, San Rocco

Proposte di modifica del PTCP: NESSUNA

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio / 22 febbraio 2022 – Il PTR non individua per i territori dell'Alta Val Polcevera oggetto del PUC INT regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme "CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).

PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova - presenza di Strade Provinciali che interessano gli ambiti RQ TE, in quanto le attraversano o li costeggiano, per le quali sono da applicarsi le disposizioni di cui agli articoli 14 e 15 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova, che costituisce "**Norma con valore di immediata prevalenza**", come disposto dall'art. 4 delle medesime Norme.

*Norme del Piano Urbanistico Intercomunale dell'Alta Val Polcevera
Campomorone - Ceranesi - Mignanego - Sant'Olcese - Serra Riccò*

| 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) | Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo) | Funzioni principali previste | Funzioni complementari previste | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | |
|--|--|------------------------------|---------------------------------|---|---|
| | | | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| | a) residenza b) turistico-ricettiva c) produttiva e direzionale d) commerciale e) rurale f) autorimesse e rimessaggi g) servizi | Residenza | | | |
| | | Turistico-ricettiva | | | Escluse strutture ricettive all'aria aperta |
| | | Produttiva e direzionale | | Solo attività di piccolo artigianato, e uffici | |
| | | Commerciale | | Solo esercizi di vicinato | |
| | | Rurale | | | Escluse attività di allevamento, lavorazione filiera del bosco |
| | | Servizi | | Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici | |
| Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse. | | | | | |

| | | |
|--|--|--|
| 6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. 5 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante) | Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: all'interno degli ambiti CE_TSI sono presenti alcuni edifici così individuati per le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, che sono nel dettaglio individuati nelle Tavola n. 5CA – 5CE – 5MI – 5SO – 5SE della Struttura, puntualmente dedicate a tale tema, nonché individuate nelle tavole di Struttura <u>Ambito CE_TSI</u> | Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio: NON PRESENTI Modalità di intervento: // Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: // |
| | Campomorone: sono presenti n. 3 edifici di pregio n. 56 - Ex antico mulino Roggerone n. 57 - Edificio con sottostante archivolto in località Campora (1) n. 58 - Edificio con sottostante archivolto in località Campora (2) Ceranesi: n. 12 - Nucleo Ca de Rossi Mignanego: sono presenti n. 6 edifici di pregio nn. 22, 23, 24, 25, 26, 27 (edifici presso Passo dei Giovi) | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Sant'Olcese : n. 05 - Casa del XVI Sec in località Comago n. 08 - Nucleo case rurali località Arvigo di sopra</p> <p>Serra Riccò: n. 4 edifici n. 01 – Villa Ferrero n. 02 – Villa Borlasca n. 04 – Palazzo Massetti n. 19 – Villa Pittaluga n. 22 – Villa Ghilino</p> <p>Modalità di intervento: gli interventi ammessi e le relative modalità sono indicati nella SCHEDA individuata con stessa numerazione nell'ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme</p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: si rimanda sempre ai contenuti dettagliati nella SCHEDA riferita all'edificio e contenuta nell'ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme</p> | |
| <p>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili</p> <p>(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Prescrizioni generali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dai p.ti 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC, non è ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, né la realizzazione di nuove costruzioni neppure per trasferimento di volumetrie demolite, mentre è ammesso il trasferimento delle volumetrie demolite in altri ambiti a minore suscettività al dissesto. 2) In tutti gli interventi va osservato il Rapporto di permeabilità minimo, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6. 3) Limitatamente ai territori di Campomorone e di Ceranesi, nell'ambito delle aree ricadenti nelle zone di protezione di cui al comma 6 dell'art. 21 del PTA, come delimitate nelle Tavole 8 e 13 della struttura, le previsioni ammesse dal PUC INT ed ogni opera che possa determinare l'impermeabilizzazione del terreno, dovranno essere precedute da una analisi dettagliata geologica, geomorfologica e idrogeologica del territorio, secondo quanto stabilito nelle Norme Geologiche di Attuazione p.to 4.6.3 "Norme di salvaguardia idrogeologica aree carsiche", finalizzata alla verifica della presenza o meno di forme naturali quali, grotte, doline, inghiottitoi e/o indicatori e indici ambientali di potenziale criticità dei corpi idrici sotterranei. In presenza di colatoi e/o di elementi naturali che possano convogliare le acque naturali nel sottosuolo, non sono ammessi interventi che determinino l'impermeabilizzazione del suolo, ai sensi degli art. 21 e 22 delle norme del PTA | |

| | |
|--|--|
| | <p>4) Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio.</p> <p>5) Gli interventi comportanti modifiche esterne devono rispettare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I limiti di distanza dalle costruzioni e dalle strade; - Gli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente e/o le linee di potenziale sviluppo del sedime originario dell'impianto edificato; - L'altezza massima degli edifici adiacenti. |
| | Interventi consentiti |
| | <p><u>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): SI</p> <p>Rapporto di permeabilità - l'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.</p> |
| | <p><u>MANUTENZIONE ORDINARIA</u>: SI</p> |
| | <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, solo per la localizzazione delle funzioni principali ammesse.</p> |
| | <p>Per la destinazione commerciale (vicinato) solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche</p> |
| | <p>MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza cambio d'uso: SI 2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI per le funzioni ammesse 3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI 4) Con frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d'uso: SI - negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso esistente ed ammessa tra le funzioni principali; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri 5) Senza modifica prospetti: SI 6) Con modifiche prospetti necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m.: SI <ul style="list-style-type: none"> - Senza modifiche alle strutture: SI - Con modifiche alle strutture: SI |
| | <p>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza cambio d'uso: SI 2) Con cambio d'uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito <ul style="list-style-type: none"> - Senza modifiche alle strutture: SI - Con modifiche alle strutture: SI nel rispetto delle caratteristiche di cui al campo 17 e con salvaguardia delle strutture caratterizzanti le tipologie edilizie |
| | <p>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> |

- 1) **Modifiche esterne:** SI
- 2) **Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito:** SI per le funzioni ammesse
- 3) **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficiamento energetico:**
 - Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI
 - Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17
 - Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17
- 4) **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**
 - Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI
 - Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17
 - Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17
- 5) **Interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione per riqualificazione con incremento volumetrico nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10 comma 1 del R R 25/07/2017 n.2.**
 - **Densità fondiaria di riferimento:** 1,30 mq/mq
 - **incremento volumetrico max.** 35% di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio 15%
 - **modifica sagoma:** SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17
 - **modifica dei prospetti:** SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17
 - **modifica del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e delle caratteristiche planivolumetriche:** SI
 - **modifica delle caratteristiche tipologiche,** nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17: NO

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m

- 1) **Ampliamento volumetrico di edificio esistente** (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione - (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m) : max 15%
 - Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: +1 piano nel rispetto dell'altezza massima degli edifici adiacenti

Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%

nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima:** 1,42 mq/mq
- 2) **Ampliamento volumetrico senza demolizione** per riqualificazione edifici residenziali max. 21 %, di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio 6%
 - Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: +1 piano nel rispetto dell'altezza massima degli edifici adiacenti
- 3) **Ampliamento volumetrico senza demolizione** per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali : NO
 - Ampliamento planimetrico: NO
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO
- 4) **Ampliamento volumetrico senza demolizione** per riqualificazione edifici non residenziali: SI solo per servizi max. 21 %, di cui: - proprio 21%; - da credito edilizio 0%
 - Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima:** 1,30 mq/mq
- 5) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:**
 - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria: SI
 - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 25 % di cui:
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 5 %;
 - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI
 - a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento** max 25 % di cui - proprio 20%; - da credito edilizio 5%;
 - b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato:** NO
- 6) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** SI
 - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI
 - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: SI max. 20 % di cui:
 - proprio 10%; - da credito edilizio 10%;
 - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI
 - a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 25 % di cui - proprio 15%; - da credito edilizio 10%;
 - b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato: NO

| | |
|--|---|
| | <p>7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO</p> <p>-Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) mq/mq (n. 4 e 14 RET) // -Indice di copertura IC max___% // -Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max___% // -Numero di piani max___ // -Altezza dell'edificio max___ //</p> <p>Per gli <u>edifici sottoposti a tutela</u> ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., <u>ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere</u> interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: Incremento volumetrico max. _____ di cui: NO - proprio _____%; - da credito edilizio _____% - modifica sagoma: - modifica dei prospetti: - modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: - modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17</p> <p>8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO</p> <p>9) Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.) da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine:</p> <p>- Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: SI - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: SI</p> |
| <p>8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)</p> | <p>NON AMMESSO</p> |
| <p>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</p> | <p>Superficie accessoria realizzabile : 30 % della SU (superficie utile)</p> |
| <p>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Volume chiuso max 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa)</p> <p>Parametri edilizi:</p> <p>- Altezza max 2,80 m; - Superficie coperta max. 12 mq; - Distanza max. dall'edificio principale: 12 m;</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>- Caratteristiche costruttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro • serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare |
| <p>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</p> | <p>NON AMMESSO</p> |
| <p>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): Per gli interventi che comportino:</p> <p>1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.): nella misura minima di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile • attrezzature per lo spettacolo, la vita associativa e simili, mq. 1 ogni mq. 1 di superficie utile; • edifici per uffici e negozi, di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 100: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; • edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile <p>laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi</p> <p>4) Caratteristiche costruttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. <p>nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde</p> |
| | <p>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: NON AMMESSO</p> <p>1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) : //</p> <p>2) Caratteristiche costruttive: //</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Parcheggi privati non pertinenziali: NON AMMESSI</p> <p>3) Parametri dimensionali: //</p> <p>4) Caratteristiche costruttive: //</p> <p>In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.</p> |
| <p>13 - Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12 , nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini:</p> <p>1) Nuova costruzione per ampliamento: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> <p>2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> |
| <p>14 - Distanze tra gli edifici (art. 2 bis, comma 1 ter, DPR 380/2001, art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</p> | <p>Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:</p> <p>DF - Distanza tra pareti finestrate = 10.00 m. salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza</p> <p>DC - Distanze dai confini = 5,00 m.</p> <p>È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.</p> <p>È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.</p> |
| <p>15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)</p> | <p>DS – Distanze dalle strade = 5.00 m., salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza</p> |
| <p>16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Non pertinente</p> |
| <p>17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</p> | <p>Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:</p> <p>GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI</p> <p>devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento</p> <p>COPERTURE</p> <p>A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura.</p> |

Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi negli edifici vincolati.

La struttura del tetto dovrà essere in legno, secondo la tradizione, con sporti contenuti entro un massimo di 0,50 m.

Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura.

Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi.

Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare.

E' ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.

CAMINI E SFIATI

Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura.

È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.

Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO

Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.

Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:

- rinzafo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
- arriciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).

In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzafo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. E' vietato l'intonaco strollato.

Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. E' vietato il colore bianco.

E' vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc.) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acqueo;
- tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;

- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale e formate da lastre squadronate.

Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.

Qualora la facciata sia dipinta, dovrà essere ripreso il disegno originale (vedi sezione Piano Colore); è vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

- è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
- il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
- negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
- anche le spalline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci squadrate, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri, disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista;
- per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occultati e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spalline;
- stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari.

BALCONI

Ammessi solo sulle pareti secondarie con profondità massima 1,20 m. e con lunghezza non superiore all'ampiezza della copertura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm.

È vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.

Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.

Non ammessa la realizzazione di terrazze scoperte pavimentate.

VERANDE

Non ammesse.

PORTICATI E LOGGE

Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.

Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.

Le logge possono avere sia parapetti pieni sia aperti in armonia con l'edificio e nel rispetto delle prescrizioni previste per i balconi.

BUCATURE

Le bucatore, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.

I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.
E' consentita la riapertura di bucatore già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). E' ammessa la realizzazione di nuove bucatore solo se in asse con bucatore preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.
E' possibile allargare bucatore di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucatore dell'edificio. E' obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI

Porte di ingresso :da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinte a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinte a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.

Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinte a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.

Finestre: da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzera del muro o a filo interno.

Persiane : alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinte in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.

Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).

Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI

Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA

Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno o in ferro battuto e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti.

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI

Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA

Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI

È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.
Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI

I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE

Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradinato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.
La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

ELEMENTI TECNOLOGICI

Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia.
Le antenne, le parabole e le apparecchiature per la climatizzazione dovranno essere conformi al REC vigente (artt. 103-104).

PARCHEGGI Interrati:

fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde.

PERTINENZE

tettoia: in legno o altro materiale della tradizione locale, per il riparo dei posti auto scoperti
piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio di superficie inferiore a 10 mq e altezza massima 2.50 m.

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone
forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni
Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche

| | |
|--|---|
| | <p>Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.</p> <p><u>Le recinzioni</u> non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 0.50 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50</p> <p><u>Muri di contenimento</u>: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.</p> <p>La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.</p> <p>MOVIMENTI DI TERRA</p> <p>Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 0.50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.</p> <p>VIABILITA' PRIVATA E ACCESSI</p> <ul style="list-style-type: none"> - adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri; - nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente |
| <p>18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica</p> | <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno essere inquadrati nella carta della Suscettività al Dissesto (Tav. 9) e dovrà essere attentamente valutata la presenza di aree anche parzialmente ricadenti in Classe di Suscettività 4 e Classe di Suscettività 5 con le limitazioni indicate ai p.ti 4.4 e 4.5 di dette Norme</p> |
| <p>19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali</p> | <p>Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale:</p> <p>Gli ambiti CE-TSI non sono interessati dalla RER o da elementi della Biodiversità</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gli interventi di nuova costruzione devono garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili e il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, eventualmente anche in grado di soddisfare i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche dei fabbricati adiacenti; tale onere aggiuntivo comporta l'ottenimento dei benefici di cui all'art. 9, comma 2 della L.R. n. 25/1995; - In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche che comportino un aumento del carico insediativo, o comunque un incremento della produzione di rifiuti, i soggetti attuatori degli interventi devono dimostrare, sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori, di aver adottato tutte le misure |

| | |
|---|---|
| | previste in materia dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento per la gestione del Servizio Raccolta dei Rifiuti" al momento vigenti, al fine dell'incremento della raccolta differenziata e del riciclaggio dei materiali, allegando alla comunicazione di fine lavori comprovante documentazione. |
| 20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante) | Ambito non ricadente nelle fasce di protezione dell'ERIR come tutto il territorio del PUC INT |
| 21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.) | Tipo di Intervento: Permesso di costruire convenzionato: per tutti gli interventi comportanti aumento dell'Unità di Carico Urbanistico (UCU), , con esclusione degli interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti senza demolizione in misura non superiore al 20%, con applicazione dei parametri di cui al campo 22) - per la tipologia di convenzione si rimanda all'art. 33 delle Norme Generali. Titolo diretto : per tutti i restanti interventi |
| 22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5) | Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 18 MQ/UCU. La tipologia delle dotazioni territoriali sarà da definirsi caso per caso con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree per funzioni pubbliche, i cui proventi devono essere destinati ad un'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune |
| 23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento) | NO |
| 24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS | NO |
| 25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.) | Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a: 1) perimetro dell'Ambito: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 2,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali 2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO 3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: SI ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale 4) disciplina geologica NO 5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NON PERTINENTE 6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NON PERTINENTE in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento 7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO |

| | |
|---|---------------------|
| 26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro) | Nessuno SUA vigente |
|---|---------------------|

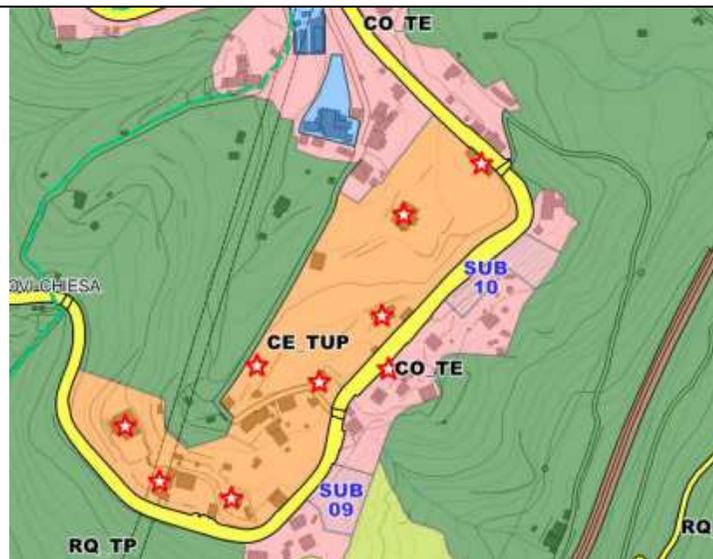
AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI URBANI E COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO – 3.CE TUP – Campomorone / Mignanego

| 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico | | |
|---|--|--|
| <p>Sigla Ambito: CE_TUP Conservazione</p> | <p>Localizzazione territoriale dell'Ambito: territori di fondovalle e di primo versante, siti nel Comune di Campomorone, in un'area verde a parco e giardino privato alle spalle del centro storico del Capoluogo, e nel Comune di Mignanego, lungo la strada statale n. 35 che risale al passo dei Giovi e collega all'oltre appennino, un insieme di più edifici residenziali di villa immersi in una vasta area strutturata a parchi privati caratterizzati da alberature di pregio e di alto fusto immersi in giardini privati.</p> <p>Descrizione sintetica: si tratta di tessuti pianificati, di epoca otto-novecentesca, a trama omogenea e regolare e adeguato livello di prestazioni urbane, a prevalente destinazione residenziale congiunta ad usi compatibili; si tratta complessi edilizi, anche a carattere isolato, con edifici di qualità architettonica, estensiva presenza di aree verdi strutturate con giardini, parchi pubblici e privati, con presenza di vincoli.</p> <p>Numero degli Ambiti sul territorio del PUC INT : in totale sono individuati n. 2 Ambiti così denominati e localizzati nei comuni di :</p> <p>In Comune di CAMPOMORONE : Ambito CE TUP / CAMPOMORONE</p> | <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <p>Zona tipo A</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ VILLA MARIA Superficie territoriale: 21.274 mq Superficie coperta: 590 mq Superficie lorda edifici esistenti : 1.448 mq Densità territoriale esistente: 0,07 mq/mq |  | |

In Comune di MIGNANEGO : Ambito CE TUP / Mignanego

▪ **COMPLESSO DI VILLE**

Superficie territoriale: 42.053 mq
Superficie coperta: 3.432,25 mq
Superficie lorda edifici esistenti :
8.510,93 mq
Densità territoriale esistente:
0,22 mq/mq



Superficie territoriale dell'intero Ambito: mq. 63.327 mq
Stima della densità territoriale media esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,15 mq SU/mq St
Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):
Ambito n. 3

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Paesaggistico - monumentale: SI paesaggistico (per le aree ricadenti in territorio coperto da bosco) e monumentale

Piano di Bacino - Piano di Bacino Torrente Polcevera – non presenti problematiche

ZSC: NO

Rispetto Cimiteriale: NO

Rispetto Stradale: NO

Rispetto autostradale: NO

Rispetto Ferroviario NO

Rispetto Elettrodotto: NO

Rispetto Tutela assoluta acquiferi: NO

3 - Ambito territoriale P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale:** prevalentemente il territorio appartiene all'Ambito 55 "Alta Val Polcevera"; 58 "Scrvia" (Mignanego) – Indirizzo prevalente per la pianificazione :
CONSOLIDAMENTO

- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo:**
 - Ambito CE TUP di Campomorone : Insediamenti Sparsi in Regime Normativo di Modificabilità di Tipo B (IS MO B):
 - Ambito CE TUP di Mignanego : Insediamenti Diffusi in Regime Normativo Mantenimento (ID MA):
- Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo: NESSUNA**

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio / 22 febbraio 2022 – Il PTR non individua per i territori dell'Alta Val Polcevera oggetto del PUC INT regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme "CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).

PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova - presenza di Strade Provinciali che interessano gli ambiti RQ TE, in quanto le attraversano o li costeggiano, per le quali sono da applicarsi le disposizioni di cui agli articoli 14 e 15 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova, che costituisce "**Norma con valore di immediata prevalenza**", come disposto dall'art. 4 delle medesime Norme.

| 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) | Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo) | Funzioni principali previste | Funzioni complementari previste (max. 20% rispetto alle funzioni principali dell'intervento) | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | | |
|---|--|------------------------------|--|--|--|--|
| | | | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente | |
| | a) residenza b) turistico-ricettiva c) produttiva e direzionale d) commerciale e) rurale f) autorimesse e rimessaggi g) servizi | Residenza | | | | |
| | | Turistico – ricettiva | | | Escluse strutture ricettive all'aria aperta | |
| | | | | | | |
| | | | Rurale | | | |
| | | | Commerciale | | Sino alla Media Struttura di Vendita (MSV) comprese, come disciplinate dalla disciplina del Commercio regionale e dall'art. 47 delle Norme Generali. | |
| | | | | | | |
| | | Servizi | | | Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici | |
| Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; | | | | | | |

| | | |
|--|--|--|
| | in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse. | |
| <p>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare</p> | <p>Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: all'interno dell'Ambito CE_TUP sono presenti edifici abitativi con parco così individuati per le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive e per il contesto a verde in cui si inseriscono, di seguito denominati e individuati nelle Tavole n. 5CA e 5MI nonché nelle Tavole di Struttura: in Ambito CE TUP dei Comuni di</p> <p><u>Campomorone</u> : presente un edificio n. 27 : Villa Maria</p> <p><u>Mignanego</u> : sono presenti n. 8 edifici di pregio n. 06 : Villa Ramenzoni n. 07 : Edificio, Strada Provinciale 35 dei Giovi n. 08 : Edificio, Strada Provinciale 35 dei Giovi n. 09: Villa Ida n. 10: Villa Anna (edificio con torretta) n. 12: Villa Carpaneto n. 13: Villa San Luigi, ex Villa d'Orsi n. 14: Villa San Luigi, ex Villa d'Orsi, ingresso</p> <p>Modalità di intervento: gli interventi ammessi e le relative modalità sono indicati nella SCHEDA individuata con stessa numerazione nell'ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme</p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: si rimanda sempre ai contenuti dettagliati nella SCHEDA riferita all'edificio e contenuta nell'ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme.</p> | <p>Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NON PRESENTI</p> <p>Modalità di intervento: //</p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</p> |
| <p>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Prescrizioni generali:</p> <p>1) Nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dai p.ti 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC, non è ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, né la realizzazione di nuove costruzioni neppure per trasferimento di volumetrie demolite, mentre è ammesso il trasferimento delle volumetrie demolite in altri ambiti a minore suscettività al dissesto.</p> <p>2) In tutti gli interventi va osservato il Rapporto di permeabilità minimo, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} <</p> | |

| | |
|--|--|
| | <p>70% allora $Rp_{prog} = 70\%$. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.</p> <p>3) Limitatamente al territorio di Campomorone, nell'ambito delle aree ricadenti nelle zone di protezione di cui al comma 6 dell'art. 21 del PTA, come delimitate nelle Tavole 8 e 13 della struttura, le previsioni ammesse dal PUC INT ed ogni opera che possa determinare l'impermeabilizzazione del terreno, dovranno essere precedute da una analisi dettagliata geologica, geomorfologica e idrogeologica del territorio, secondo quanto stabilito nelle Norme Geologiche di Attuazione p.to 4.6.3 "Norme di salvaguardia idrogeologica aree carsiche", finalizzata alla verifica della presenza o meno di forme naturali quali, grotte, doline, inghiottitoi e/o indicatori e indici ambientali di potenziale criticità dei corpi idrici sotterranei. In presenza di colatoi e/o di elementi naturali che possano convogliare le acque naturali nel sottosuolo, non sono ammessi interventi che determinino l'impermeabilizzazione del suolo, ai sensi degli art. 21 e 22 delle norme del PTA</p> <p>4) Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio.</p> <p>5) Gli interventi comportanti modifiche esterne devono rispettare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I limiti di distanza dalle costruzioni e dalle strade; - Gli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente e/o le linee di potenziale sviluppo del sedime originario dell'impianto edificato; - L'altezza massima degli edifici adiacenti. <p>6) Tutti gli edifici interessati dal vincolo storico monumentale e quelli individuati come edifici di pregio potranno essere fatti oggetto solo di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia senza però operare modifiche alle strutture, alla sagoma, alle altezze, né la totale demolizione.</p> |
| | Interventi consentiti |
| | <p>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): SI</p> <p>Rapporto di permeabilità - l'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.</p> |
| | MANUTENZIONE ORDINARIA: Si |
| | <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, solo per la localizzazione delle funzioni principali ammesse.</p> |
| | <p>MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <p>1) Senza cambio d'uso: SI</p> <p>2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI per le funzioni ammesse</p> <p>3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI</p> <p>4) Con frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d'uso: SI - negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso esistente ed ammessa tra le funzioni principali; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri</p> <p>5) Senza modifica prospetti: SI</p> <p>6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI</p> <p>Nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:</p> <ul style="list-style-type: none">- Senza modifiche alle strutture: SI- Con modifiche alle strutture: SI <hr/> <p>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <p>1) Senza cambio d'uso: SI</p> <p>2) Con cambio d'uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito</p> <p>Nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:</p> <ul style="list-style-type: none">— Senza modifiche alle strutture: SI— Con modifiche alle strutture: SI ad eccezione degli edifici di pregio e comunque nel rispetto delle caratteristiche di cui al campo 17 <hr/> <p>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <p>1) Modifiche esterne: SI</p> <p>2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI per le funzioni ammesse</p> <p>3) Demolizione, , con le condizioni di cui all'art.18 e ad eccezione degli edifici di pregio, e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico: SI</p> <ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17, ma fatta eccezione per gli edifici di pregio <p>4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): SI</p> <ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17</p> <p>5) interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione per riqualificazione con incremento volumetrico nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10 comma 1 del R R 25/07/2017 n.2. : SI, MA SOLO PER GLI EDIFICI NON INDIVIDUATI COME DI PREGIO NELLE TAVOLE DI STRUTTURA E NELLE SCHEDE PER I QUALI NON E' AMMESSA LA DEMOLIZIONE</p> <ul style="list-style-type: none">- Densità fondiaria di riferimento: 0,40 mq/mq- incremento volumetrico max. 35% di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio 15%- modifica sagoma: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17modifica dei prospetti: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17- modifica del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e delle caratteristiche planivolumetriche: SI- modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17; NO <p>NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 14) e 15) , e di quanto precisato nelle Prescrizioni generali con la specifica che la NUOVA COSTRUZIONE non è comunque ammessa nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dagli artt. 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC.</p> <p>1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione - (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m) : max 15%</p> <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico: SI- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: +1 piano nel rispetto dell'altezza massima degli edifici adiacenti <p>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:</p> <ul style="list-style-type: none">- Densità fondiaria massima: 0,40 mq/mq <p>2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali SI max. 30 %, di cui: - proprio 25%; - da credito edilizio 5%</p> <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico: SI- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: +1 piano nel rispetto dell'altezza massima degli edifici adiacenti <p>3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali : SI max. 30 %, di cui: - proprio 25%; - da credito edilizio 5%</p> |
|--|--|

- Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI
- 4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali:** SI solo per servizi max. 25 %, di cui: - proprio 21%; - da credito edilizio %
- Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI
- Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:**
- **Densità fondiaria massima:** 0,40 mq/mq
- 5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:** SI per gli edifici aventi le caratteristiche e le condizioni di cui all'art. 18 nelle Norme Generali del PUC INT e non individuati come "Edifici di Pregio"
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria: SI
 - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 30 % di cui:
 - proprio 25 %; - da credito edilizio 5 %;
 - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI
- a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento** max 30 % di cui - proprio 25%; - da credito edilizio 5%;
- b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato:** NO
- 6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** SI per gli edifici aventi le caratteristiche e le condizioni di cui all'art. 18 nelle Norme Generali del PUC INT e non individuati come "Edifici di Pregio"
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI
 - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: SI max. 30 % di cui:
 - proprio 20%; - da credito edilizio 10%;
 - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI
- a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento** max 30 % di cui - proprio 20%; - da credito edilizio 10%;
- b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato:** NO
- 7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):** NO
- Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) mq/mq (n. 4 e 14 RET) : //
 - Indice di copertura IC max ___% //

| | |
|--|--|
| | <p>-Indice di permeabilità territoriale/fondario IP max__% // -Numero di piani max____ // -Altezza dell'edificio max____ //</p> <p>Per gli <u>edifici sottoposti a tutela</u> ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., <u>ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere</u> interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: Incremento volumetrico max. _____ di cui: NO</p> <p>- proprio // ; - da credito edilizio// -modifica sagoma: // - modifica dei prospetti: // - modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: // - modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17: //</p> <p>8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO</p> <p>9) Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.) da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine: SI per gli edifici aventi le caratteristiche e le condizioni di cui all'art. 18 nelle Norme Generali del PUC INT e non individuati come "Edifici di Pregio" Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: SI Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: SI</p> |
| 8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) | NON AMMESSO |
| 9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.) | Superficie accessoria realizzabile 40 % della SU (superficie utile) |
| 10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.) | <p>Volume chiuso max 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa) Parametri edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza max 3,00 m; - Superficie coperta max. 18 mq; - Distanza max. dall'edificio principale: 15 m; - Caratteristiche costruttive: <ul style="list-style-type: none"> • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro • serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare |

| | |
|---|--|
| <p>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</p> | <p>NON AMMESSO</p> |
| <p>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): Per gli interventi che comportino:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione 2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.): nella misura minima di: <ul style="list-style-type: none"> • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile* • edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; <p>*laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> 3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi 4) Caratteristiche costruttive: <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo di 0,50 m. con unico varco di accesso e copertura a verde <p>Parcheggi privati non pertinenziali: NON AMMESSI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Parametri dimensionali: 2) Caratteristiche costruttive <p>In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.</p> |
| <p>13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12 , nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nuova costruzione per ampliamento: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) 2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) |
| <p>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</p> | <p>Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:</p> <p>DF - Distanza tra pareti finestrate = 10.00 m., salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza, sempre nel</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>rispetto delle prescrizioni generali</p> <p>DC - Distanze dai confini = 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.</p> |
| <p>15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)</p> | <p>DS – Distanze dalle strade = m 5.00, salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza</p> |
| <p>16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>NON PERTINENTE</p> |
| <p>17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</p> | <p>TIPOLOGIE EDILIZIE</p> <p>GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento</p> <p>TIPOLOGIE EDILIZIE DA ADOTTARSI PER LE NUOVE COSTRUZIONI devono rispettare le caratteristiche tipologiche degli edifici presenti nell'intorno del nuovo intervento e in generale di quelli presenti in ciascun CO TE di riferimento</p> <p>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</p> <p>COPERTURE A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura. Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi negli edifici vincolati. La struttura del tetto dovrà essere in legno, secondo la tradizione, con sporti contenuti entro un massimo di 0,50 m. Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura. Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi. Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare. È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.</p> <p>CAMINI E SFIATI Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura. È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra</p> |

sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.
Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO

Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.

Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:

- rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
- arriccatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).

In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzaffo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. È vietato l'intonaco stollato.

Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. È vietato il colore bianco.

È vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc.) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapore acqueo;
- tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapore acqueo.

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale e formate da lastre squadronate.

Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.

Qualora la facciata sia dipinta oppure l'apparato decorativo storico sia ancora leggibile occorre effettuare una specifica indagine di rilievo e restituzione grafica a scala architettonica per ricavare i modelli decorativi per un ripristino consono al fine della ripresa del disegno originale.

È vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

- è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
- il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;

- negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
- anche le spalline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci squadrate, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri, disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista;
- per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occultati e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spalline;
- stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari.

BALCONI

Ammessi solo sulle pareti secondarie con profondità massima 1,00 m. e con lunghezza non superiore all'ampiezza della copertura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm.

Le mensole e le modanature dei balconi degli edifici esistenti vanno mantenute e recuperate senza alterazioni e semplificazioni di forme, materiali e colori.

È vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.

Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.

Non ammessa la realizzazione di terrazze scoperte pavimentate.

VERANDE

Non ammesse

PORTICATI E LOGGE

Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.

Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.

Le logge possono avere sia parapetti pieni sia aperti in armonia con l'edificio e nel rispetto delle prescrizioni previste per i balconi.

BUCATURE

Le bucatore, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.

I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.

È consentita la riapertura di bucatore già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). E' ammessa la realizzazione di nuove bucatore solo se in asse con bucatore preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.

È possibile allargare bucatore di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucatore dell'edificio. È obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI

Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera

al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.

Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.

Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzeria del muro o a filo interno.

Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.

Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).

Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI

Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA

Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno o in ferro battuto e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti.

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI

Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA

Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

Negli edifici esistenti le cornici di gronda con modanature vanno mantenute e recuperate senza alterazioni e semplificazioni di forme, materiali e colori.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI

È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.

Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

ELEMENTI TECNOLOGICI

Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia.

Le antenne, le parabole e le apparecchiature per la climatizzazione dovranno essere conformi al REC vigente (artt. 103-104).

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI

I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

Pergolati e tettoie non sono ammessi sulle fronti principali degli edifici di pregio

SCALE ESTERNE

Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.

La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

PARCHEGGI

Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde. Non è ammessa comunque la realizzazione di parcheggi interrati nelle aree a verde e giardini interessate dalla presenza di alberature di alto fusto.

PERTINENZE

tettoia: non ammesse

piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio di superficie inferiore a 10 mq in terreni, di pertinenza dell'edificio, di superficie superiore a 100 mq, non sono ammessi sulle fronti principali degli edifici di pregio

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone

forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone o testa di moro.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI E DELLE AREE A VERDE

Riguardo alla componente vegetazionale delle aree a parco e giardino che strutturano le aree dei CE TUP, gli interventi devono essere mirati alla manutenzione delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità.

Nel caso di rilievo di fattori di degrado del verde, gli interventi devono essere mirati alla riqualificazione delle alberature, attraverso puntuali azioni di miglioramento; riguardo alla strutturazione dei giardini e parchi deve essere sostanzialmente mantenuto l'equilibrio con gli elementi vegetazionali e devono essere riqualificati i percorsi carrabili e pedonali, gli spazi di sosta, nonché gli elementi di arredo (panchine, recinzioni, impianto di illuminazione).

Nel caso si renda necessaria la realizzazione di eventuali muri di contenimento, gli stessi debbono essere realizzati con altezza massima fuori terra non superiore a metri 1,80.

Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde.

Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.

Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto devono essere sistemati in fondo naturale o autobloccanti forati o ghiaietto, con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.

I giardini pertinenziali ai fabbricati in caso di intervento dovranno essere piantumati con essenze vegetazionali di analoga specie a quelle presenti nell'ambito CE_TUP.

Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice in legno o ferro battuto, possono posare su muretti bassi dell'altezza massima di mt 0,50 con soprastante elemento a giorno

Piscine private: la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente all'interno dei lotti sistemati a giardino di superficie non inferiore a mq 500 di pertinenza di edificio abitativo. L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq 40. La sezione della piscina dovrà essere contenuta preferibilmente nella linea di terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml. 0.50.

La vasca dovrà avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia.

I volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 3.00 x 3.00. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiore dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata. Sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori. Obbligo di dotazione di impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso

MOVIMENTI DI TERRA

Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 0,50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.

VIABILITÀ PRIVATA E ACCESSI

- adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;
- nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette
 - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici
 - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente
 - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica
 - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili

| | |
|--|--|
| | - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente |
| 18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica | Tutti gli interventi edilizi dovranno essere inquadrati nella carta della Suscettività al Dissesto (Tav. 9) e dovrà essere attentamente valutata la presenza di aree anche parzialmente ricadenti in Classe di Suscettività 4 e Classe di Suscettività 5 con le limitazioni indicate ai p.ti 4.4. e 4.5 di dette Norme In particolare si deve porre particolare attenzione al rispetto degli articoli 4.4. e 4.5 relativi alla disciplina in zone di frana e in zone di rispetto della risorsa idrica |
| 19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali. | Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale: Gli ambiti CE-TUP non sono interessati dalla RER o da elementi della Biodiversità Gli interventi di nuova costruzione devono garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili e il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, eventualmente anche in grado di soddisfare i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche dei fabbricati adiacenti; tale onere aggiuntivo comporta l'ottenimento dei benefici di cui all'art. 9, comma 2 della L.R. n. 25/1995; In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche che comportino un aumento del carico insediativo, o comunque un incremento della produzione di rifiuti, i soggetti attuatori degli interventi devono dimostrare, sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori, di aver adottato tutte le misure previste in materia dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento per la gestione del Servizio Raccolta dei Rifiuti" al momento vigenti, al fine dell'incremento della raccolta differenziata e del riciclaggio dei materiali, allegando alla comunicazione di fine lavori comprovante documentazione. |
| 20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante) | Ambito non ricadente nelle fasce di protezione dell'ERIR come tutto il territorio del PUC INT |
| 21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.) | Tipo di Intervento: Permesso di costruire convenzionato: per tutti gli interventi comportanti aumento dell'Unità di Carico Urbanistico (UCU), , con esclusione degli interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti senza demolizione in misura non superiore al 20%, con applicazione dei parametri di cui al campo 22) - per la tipologia di convenzione si rimanda all'art. 33 delle Norme Generali. Titolo diretto : per tutti i restanti interventi |
| 22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5) | Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 18 MQ/UCU. La tipologia delle dotazioni territoriali sarà da definirsi caso per caso con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree per funzioni pubbliche, i cui proventi devono essere destinati ad un'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune |
| 23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di | NON PRESENTI |

| | |
|---|--|
| intervento) | |
| 24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS | NON PERTINENTE |
| 25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.) | <p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <p>1) perimetro dell'Ambito: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 2,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali</p> <p>2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO</p> <p>3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: SI ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale</p> <p>4) disciplina geologica NO</p> <p>5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NON PERTINENTE</p> <p>6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NON PERTINENTE in quanto la localizzazione e la tipologia degli eventuali servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento</p> <p>7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO</p> |
| 26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro) | // |

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI – 9.RQ TE – Tutti i Comuni

| 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico | | |
|---|---|--|
| <p>Sigla Ambito: RQ_TE</p> <p>Riqualificazione</p> | <p>Localizzazione territoriale dell'Ambito: si tratta di aree prevalentemente localizzate nei fondovalle, lungo le principali strade che attraversano i territori maggiormente edificati e abitati.</p> <p>Descrizione sintetica: l'ambito interessa tessuti urbani ed ambiti edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali; sono stati puntualmente individuati alcuni sub-ambiti, aventi un indice proprio di edificabilità (Comuni di Campomorone, Sant'Olcese, Serra Riccò).</p> <p>Superficie territoriale complessiva dell'Ambito RQ_TE del PUC INT : ST 1.374.256 mq Stima della densità territoriale complessiva esistente al momento dell'adozione del PUC: DT= 0,67 mq/mq (SU/ST) mq SU/mq St = 921.720 mq / 1.374.256 mq</p> <p>Ambito RQ_TE per ciascun Comune del PUC INT per la cui localizzazione si rimanda alle tavole di STR:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CAMPOMORONE: sono presenti n. 4 areali qualificati come RQ TE: uno più vasto localizzato nel centro del Capoluogo, con risalite lungo il fondovalle del torrente Verde e lungo il crinale della località Bricco; gli altri tre nelle località di Isoverde e di Gallaneto; Superficie Territoriale ST = 330.881 mq Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: DT = 0,80 mq/mq (SU/ST) mq SU/mq St = 264.968 mq / 330.881 mq - CERANESI : sono presenti diversi areali qualificati come RQ TE, che individuano gli abitati delle diverse frazioni maggiormente abitate, tra i quali quelli di maggior estensione interessano gli abitati di Geo, Santa Marta e Pontasso; Superficie Territoriale ST = 237.859 mq Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: DT = 0,68 mq/mq (SU/ST) mq SU/mq St = 161.498 mq / 237.859 mq - MIGNANEGO: sono presenti complessivamente n. 7 diversi areali qualificati come RQ TE, che individuano gli abitati delle diverse frazioni maggiormente abitate, tra i quali quello di maggior estensione interessa la centrale frazione di Vetreria Superficie Territoriale ST = 269.456 mq Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: DT = 0,45 mq/mq (SU/ST) mq SU/mq St = 120.733 mq / 269.456 mq - SANT'OLCESE : è presente un unico vasto areale RQ TE localizzate nella principale frazione di Manesseno Superficie Territoriale ST 191.836,00 mq Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: DT = 0,71 mq/mq (SU/ST) mq SU/mq St = 135.586 mq / 191.836 mq | <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <p>Zona tipo B</p> <p>Zona tipo C = SUB AMBITI</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>- SERRA RICCÒ': sono presenti alcuni ambiti RQ TE prevalentemente localizzati nelle aree di fondovalle, ove quelli di maggior estensione si trovano nelle località di Castagna, Prussiani, San Cipriano, Pedemonte Superficie Territoriale ST = 344.224 mq Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: DT = 0,69 mq/mq (SU/ST) mq SU/mq St = 238.935 mq / 344.224 mq</p> <p>I territori di CAMPOMORONE, SANT'OLCESE e SERRA RICCÒ', in ragione delle caratteristiche specifiche dei siti interessati e delle rispettive localizzazioni, presentano l'individuazione di Sub Ambiti di Riqualificazione ove è stabilita una edificazione puntuale con applicazione di indice diretto, al fine di consentire la realizzazione di un complessivo intervento di riqualificazione delle aree interne e contermini ai sub ambiti</p> <p>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 9</p> | |
| <p>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: Paesaggistico - monumentale: NO Piano di Bacino Torrente Polcevera : Nessun Ambito né Sub Ambito sono interessati da criticità ZSC: NON PRESENTE Rispetto Cimiteriale: Campomorone solo in parte marginale; Ceranesi NO; Mignanego : NO; Sant'Olcese : SI in parte dell'ambito ma non l'areale di nuova edificazione; Serra Riccò : NO; Rispetto Autostradale : NO Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): interessati alcuni Ambiti di Mignanego e di Sant'Olcese, qui con riferimento alla ferrovia Genova – Casella Rispetto Elettrodotta : parzialmente alcuni ambiti Rispetto Tutela assoluta acquiferi: NON PRESENTE</p> | | |
| <p>3 - Ambito territoriale P.T.C.P.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regime Normativo del Livello Territoriale : prevalentemente il territorio appartiene all'Ambito 55 "Alta Val Polcevera"; porzioni marginali di territorio ricompresi negli Ambiti 54 "Valle Stura" (Ceranesi), 53 "Genova" (Ceranesi, S. Olcese), 58 "Scivia" (Mignanego) – Indirizzo prevalente per la pianificazione : CONSOLIDAMENTO • Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo : complessivamente sono presenti i seguenti regimi normativi <ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti Diffusi regime normativo di Consolidamento (ID-MA) : porzioni in Sant'Olcese, Ceranesi, Serra Riccò - Insediamenti Diffusi regime normativo di Consolidamento (ID-CO) : in Mignanego e Ceranesi - Insediamenti Diffusi regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID-MO-A) – porzioni in Sant'Olcese, Mignanego, Ceranesi, Serra Riccò - Insediamenti Sparsi regime normativo di Mantenimento (IS-MA) porzioni marginali in Mignanego, Ceranesi, Serra Riccò - Insediamenti Sparsi regime normativo di Modificabilità di tipo B (IS-MO-B) – porzioni marginali in Campomorone, Sant'Olcese - Nuclei Insediati in regime normativo di Consolidamento - NI-CO – piccole porzioni al margine di alcuni abitati in Sant'Olcese - Tessuti Urbani (TU) – porzioni marginali in Campomorone e in Ceranesi (Santa Marta) - Areale in regime normativo di Trasformazione (TRZ) – presenti in Campomorone in corrisponde di aree di cave o ex cave - Aree Urbane - Parchi Urbani (PU) – areale presente in Sant'Olcese in corrispondenza delle aree della Villa Serra di Comago e relativo parco - Areali delle Autostrade (AE) – porzioni marginali in Mignanego - Attrezzature e Impianti in regime normativo di Consolidamento (AI CO) – porzioni marginali in Mignanego <p>Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo: NESSUNA</p> | | |

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio / 22 febbraio 2022 – Il PTR non individua per i territori dell'Alta Val Polcevera oggetto del PUC INT regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme "CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).

PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova - presenza di Strade Provinciali che interessano gli ambiti RQ TE, in quanto le attraversano o li costeggiano, per le quali sono da applicarsi le disposizioni di cui agli articoli 14 e 15 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova, che costituisce "**Norma con valore di immediata prevalenza**", come disposto dall'art. 4 delle medesime Norme.

| 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) | Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo) | Funzioni principali previste | Funzioni complementari previste | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | |
|--|---|------------------------------|--|--|---|
| | | | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| | a) residenza | Residenza | | | |
| | b) turistico-ricettiva | Turistico-ricettiva | | | Escluse strutture ricettive all'aria aperta |
| | c) produttiva e direzionale | Produttiva e direzionale | | Solo artigianato di produzione di beni e servizi e direzionale | Escluse tutte le altre attività dell'art. 13, c. 1 lett. c della l.r. 16/2008 e sm. |
| | d) commerciale | Commerciale | | | |
| | e) rurale | Autorimessa | | Autorimesse, box e parcheggi | Esclusi i rimessaggi e depositi all'aperto |
| | f) autorimesse e rimessaggi | Servizi | | | Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici |
| g) servizi | | | | | |
| Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: | | | | | |
| Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse. | | | | | |
| 6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare • TAVOLA n. 5 - EDIFICI DI PREGIO DA CONSERVARE PER CIASCUN Comune Singole SCHEDE contenute in ELABORATO - "Edifici di pregio da conservare" | Disciplina degli edifici urbani di pregio: all'interno degli ambiti RQ_TE sono presenti alcuni edifici così individuati per le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, che sono nel dettaglio individuati nelle Tavola n. 5CA – 5CE – 5MI – 5SO – 5SE della Struttura, puntualmente dedicate a tale tema Gli "Edifici di pregio", sono puntualmente individuati nelle tavole di Struttura all'interno degli Ambiti RQ TE con apposita stellina In Campomorone: n. 8 edifici di pregio n. 1: Villa privata in località Capoluogo su Via Campora | | Disciplina degli edifici rurali di pregio se presenti nell'Ambito: NON PRESENTI | | |

n. 24: Villa privata in località Capoluogo su Via Martiri della Libertà
n. 25: Edificio con sottostante archivolto in località Capoluogo
n. 26: Villa Pravati
n. 39: Pavien in località Isoverde su Via Clemente Rebora
n. 42: Pavien in località Isoverde su Via Ennio Delmonte (1)
n. 43: Pavien in località Isoverde su Via Ennio Delmonte (2)
n. 63: Palazzo con facciata decorata in località Lagolocchio

In Ceranesi : n. 7 edifici di pregio

n. 01: Pensilina guidovia
n. 03: Edificio via Gaiazza
n. 04: Edificio Via Gaiazza
n. 05: Trattoria Giosepina
n. 06: Edificio Via Gaiazza
n. 08: Paxio
n. 13: Nucleo Caffarella

In Mignanego : n. 1 edifici di pregio

n. 05: Edificio, strada provinciale 35 dei Giovi

In Sant'Olcese : n. 1 edificio

n. 2 : Villa Cavalleri

In Serra Riccò : NESSUNO

Le caratteristiche dei singoli "Edifici di pregio" e degli interventi ammessi sugli stessi con le relative modalità di realizzazione, sono disciplinate nelle alle Schede dedicate a ciascuno, che costituiscono parte integrante della Struttura e delle Norme del PUC INT a cui si rimanda :

Modalità di intervento:

- nell'ELABORATO - *Edifici di pregio da conservare* – SCHEDE, parte integrante delle presenti Norme, sono indicati gli interventi ammessi su ciascun edificio e le relative modalità di attuazione; ogni Scheda a individuata con la stessa numerazione dell'edificio e relativa denominazione
- sugli Edifici di pregio non è ammessa la demolizione.

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:

sono specificati nei contenuti dettagliati nelle SCHEDE riferite a ciascun edificio e contenute nell' ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme, ed esplicitano gli elementi caratterizzanti la qualificazione "di pregio" per ciascun caso che debbono essere sempre salvaguardati.

| | |
|---|---|
| <p>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili</p> <p>(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Prescrizioni generali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dai p.ti 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC, non è ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, né la realizzazione di nuove costruzioni neppure per trasferimento di volumetrie demolite, mentre è ammesso il trasferimento delle volumetrie demolite in altri ambiti a minore suscettività al dissesto. 2) In tutti gli interventi va osservato il Rapporto di permeabilità minimo, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6. 3) Limitatamente ai territori di Campomorone e di Ceranesi, nell'ambito delle aree ricadenti nelle zone di protezione di cui al comma 6 dell'art. 21 del PTA, come delimitate nelle Tavole 8 e 13 della struttura, le previsioni ammesse dal PUC INT ed ogni opera che possa determinare l'impermeabilizzazione del terreno, dovranno essere precedute da una analisi dettagliata geologica, geomorfologica e idrogeologica del territorio, secondo quanto stabilito nelle Norme Geologiche di Attuazione p.to 4.6.3 "Norme di salvaguardia idrogeologica aree carsiche", finalizzata alla verifica della presenza o meno di forme naturali quali, grotte, doline, inghiottitoi e/o indicatori e indici ambientali di potenziale criticità dei corpi idrici sotterranei. In presenza di colatoi e/o di elementi naturali che possano convogliare le acque naturali nel sottosuolo, non sono ammessi interventi che determinino l'impermeabilizzazione del suolo, ai sensi degli art. 21 e 22 delle norme del PTA. 4) Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio. 5) Nell'ambito RQ TE dei Capoluoghi non è ammesso il cambio d'uso in residenza dei locali posti al piano terreno degli edifici e che si affacciano sulle strade e piazze pubbliche principali. |
| Interventi consentiti | |
| <p>Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): SI Rapporto di permeabilità - l'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.</p> | |
| <p>Manutenzione Ordinaria: SI</p> | |
| <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, per la localizzazione delle funzioni ammesse. La destinazione commerciale (vicinato) è ammessa solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche.</p> | |
| <p>Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza cambio d'uso: SI Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per | |

| |
|--|
| <p>l'Ambito: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni previste per l'ambito, anche con modifiche alle strutture;</p> <p>2) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI</p> <p>3) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d'uso: SI SI negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso esistente ed ammessa tra le funzioni principali; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri.</p> <p>4) Senza modifica prospetti: SI</p> <p>5) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI</p> |
| <p>Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) Senza cambio d'uso : SI</p> |
| <p>Cambio d'uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni previste per l'ambito, anche con modifiche alle strutture</p> <p>Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <p>1) Modifiche esterne: SI</p> <p>2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI</p> <p>3) Demolizione, con le condizioni di cui all'art.18 delle Norme generali, e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:</p> <ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17 <p>4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):</p> <ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17 <p><i>Per Interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2.</i></p> <p>- Densità fondiaria di riferimento: 1,42 mq/mq</p> |

5) Demolizione, con le condizioni di cui all'art.18 delle Norme generali, e ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali con incremento volumetrico:

- **-Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico:** max. 25 % di cui:
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 5 %;
 - Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

- **-Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico** max. 25 % di cui:
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 5 %;
 - Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

- **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito.** SI Incremento max. 25 % di cui:
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 5 %;
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

- **Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, lett. b), del R.R 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante : NO**

6) Demolizione, con le condizioni di cui all'art.18 delle Norme generali, e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico:

- **- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico** max. 15 % di cui:
 - proprio 15 %; - da credito edilizio 0 %;
 - Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

- **- Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico** SI max 15 % di cui:

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- proprio 15 %; - da credito edilizio 0 %;- Ampliamento planimetrico: SI- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno <p>• Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. SI Incremento max. 10 % di cui: In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione</p> <ul style="list-style-type: none">- proprio 10 %; - da credito edilizio 0 %;- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno <p>NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 14) e 15) , e di quanto precisato nelle Prescrizioni generali con la specifica che la NUOVA COSTRUZIONE non è comunque ammessa nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dagli artt. 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC.</p> <p>1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione in misura non superiore al 20%</p> <p>max. 20 % per le funzioni principali ammesse, 15% per le funzioni complementari</p> <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico: SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni circostanti, dell'altezza massima delle costruzioni presenti nell'ambito e del numero massimo di piani- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima / e del n. massimo di piani delle costruzioni esistenti al contorno <p>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:</p> <ul style="list-style-type: none">- Densità fondiaria massima: 1,42 mq/mq <p>2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali : max. 35%, di cui: - proprio 25%; - da credito edilizio 10%</p> <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico: SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI con l'obbligo di non eccedere l'altezza massima delle costruzioni presenti nell'ambito, il numero massimo di piani presenti nell'immediato intorno e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con obbligo di non eccedere l'altezza massima e il n. massimo di piani delle costruzioni esistenti al contorno |
|--|---|

- 3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 21 %, di cui: - proprio 21%; - da credito edilizio: 0%**
- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con l'obbligo di non eccedere l'altezza massima delle costruzioni presenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti nell'immediato intorno e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** NO
- 4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max 25 %, di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio 5%**
- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con l'obbligo di non eccedere l'altezza massima delle costruzioni presenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti nell'immediato intorno e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima e n. massimo di piani delle costruzioni esistenti nell'immediato intorno
- **Densità fondiaria massima: 1,42 mq/mq**
- 5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:**
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini: SI
 - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. 30 % di cui:
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
 - Ricostruzione nell'Ambito di edifici esistenti da demolire :
 - a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 25 % di cui:
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 5 %;
 - b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 20 % di cui:
 - proprio 15 %; - da credito edilizio 5 %
- A tal fine potranno essere ricostruite all'interno degli Ambiti RQ_TE**, nelle porzioni esterne ai sub ambiti, le volumetrie e i crediti derivanti dagli ambiti edificati RQ_TE / CO_TE / CE_TSI / CE TSU per Campomorone, nonché dai territori ricompresi in Ambito RQ_TP nelle aree limitrofe (250 m) e in quelli RQ_TRA di tutti e 5 i Comuni del PUC INT
- È altresì sempre ammessa in tutti gli Ambiti RQ_TE la possibilità di ricostruire** le superfici degli edifici produttivi presenti negli ambiti RQ_TPRA di ciascun comune con cambio della destinazione d'uso in quelle ammesse e con riduzione di tale superfici / volumi al 30%.
- 6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** SI, con conversione nelle funzioni ammesse
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini: SI
 - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. 20% di cui:
 - proprio 15 %; - da credito edilizio 5 %;

-Ricostruzione nell' Ambito di edifici esistenti da demolire:

a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 20% di cui:

- proprio 15 %; - da credito edilizio 5 %;

b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 20% di cui:

- proprio 15 %; - da credito edilizio 5 %;

Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione, con le condizioni di cui all'art.18, e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: Incremento volumetrico max. 20% di cui:

- proprio 10 %; - da credito edilizio 10%

- modifica sagoma: Si

- modifica dei prospetti: Si

- modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: Si

- modifica delle caratteristiche tipologiche, SI nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17

7) Nuova costruzione di nuovi edifici - parametri urbanistici da applicarsi in ciascun AMBITO RQ_TE e nei relativi SUB AMBITI ove individuati nella Struttura

Densità Fondiaria massima : 1,42 mq/mq

Rapporto di permeabilità : se $R_p \text{ att} \geq 70\%$ allora $R_p \text{ prog} = R_p \text{ Att}$, se $R_p \text{ att} < 70\%$ allora $R_p \text{ prog} = 70\%$.

(L' $R_p \text{ prog}$ dovrà pertanto essere sempre $\geq R_p \text{ att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

Gli Ambiti RQ_TE nel loro complesso non sono dotati di Indice di fabbricabilità, fatta eccezione per i SUB AMBITI di nuova edificazione puntualmente individuati e nei territori di Campomorone, di Sant'Olcese e di Serra Riccò e nelle relative Tavole di Struttura ;

La nuova edificabilità in RQ TE è ammessa nei seguenti termini :

- la realizzazione di nuovi edifici autonomi o ampliamenti dell'esistente qualificabili come nuova costruzione è consentita in RQ TE (non SUB ambiti) solo con applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti della "Nuova Costruzione", privilegiando il recupero delle S.U. derivanti da demolizioni di edifici incongrui presenti anche in altri ambiti - come indicati al precedente punto 5) e 6) - e/o dal recupero del credito edilizio ;

- i fabbricati nuovi autonomi possono essere realizzati nelle porosità esistenti tra i fabbricati presenti negli ambiti, attraverso le modalità del trasferimento di cui sopra, e dovranno avere ingombro planimetrico, numero di piani e altezza massima coerenti con quelli dei fabbricati limitrofi, nel rispetto delle distanze dalle pareti finestrate, dai confini e dalle strade;

- realizzazione di nuovi edifici all'interno dei SUB AMBITI puntualmente perimetrati sulle tavole di Struttura dei Comuni di Campomorone, Sant'Olcese e di Serra Riccò - ammessa con applicazione degli indici di edificabilità autonoma come di seguito indicati per ogni sub ambito e con la realizzazione delle opere pubbliche di riqualificazione assegnate a ciascuno.

NUOVA EDIFICAZIONE PUNTUALMENTE INDIVIDUATA NEI SUBAMBITI RQ TE dei Territori di Campomorone, Sant'Olcese e Serra Riccò

In ragione delle caratteristiche specifiche dei siti di seguito indicati, sono stati individuati complessivamente n. 7 SUB AMBITI di RIQUALIFICAZIONE, all'interno dei quali è stabilita una edificazione puntuale con applicazione di indice diretto, al fine di consentire la realizzazione di un complessivo intervento di riqualificazione delle aree interne e contermini agli stessi sub ambiti che sono individuati:

- n.2 in Comune di **Campomorone** - SUB AMBITO di località **BRICCO** e SUB AMBITO di località **PONTE FERRIERA**
- n.1 in Comune di **Sant'Olcese** - SUB AMBITO di località **CUOCHI**
- n.4 in Comune di **Serra Riccò** - SUB AMBITO di località **Mainetto**, SUB AMBITO di località **CASTAGNA**, SUB AMBITO di località **SAN ROCCO**, SUB AMBITO di località **SCUOLA PEDEMONTE**

CAMPOMORONE - SUB AMBITO 01 di località Bricco e SUB AMBITO 02 di località Ponte Ferriera

SUB AMBITO Bricco



SUB-AMBITO SUB 01 - Bricco

Superficie sub-ambito mq. 2.136
 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,10 (n.4 REC)
 Superficie Utile max mq. 380
 UCU di progetto max = n. 15
 N. Piani fuori terra: 3 - 4 (n. 25 REC)
 Altezza edificio max : m. 9,50 /12,50
 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 270 max

Finalità della riqualificazione:

Per assicurare la riqualificazione del Sub Ambito 01 – BRICCO e delle aree al contorno ricadenti nell'Ambito RQ TE Capoluogo è prevista la realizzazione di interventi finalizzati all'adeguamento dell'esistente viabilità, strada di interesse per l'ambito ma anche per l'intero Comune in quanto assicura il diretto collegamento al cimitero del Capoluogo e oltre, verso il territorio del confinante Comune di Genova, percorso che allo stato attuale si presenta con caratteristiche ridotte per assicurare l'efficacia dei collegamenti necessari

Il tracciato della viabilità carrabile oggetto di miglioramento è evidenziata nella tavola di Struttura Tav. 01 e Tav. 02 sud di Campomorone e il progetto di miglioramento dovrà essere elaborato dal privato attuatore degli interventi del Sub Ambito in accordo con la Civica Amministrazione

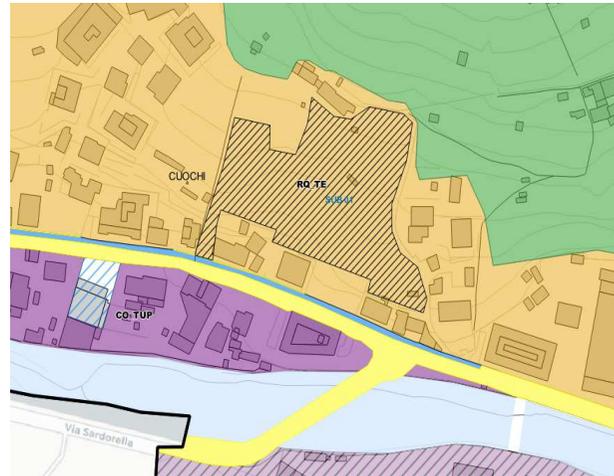
Tale opera pubblica dovrà essere realizzata contestualmente agli interventi privati e conclusa prima di questi

Oltre alla realizzazione dell'opera pubblica di cui sopra debbono essere realizzati sempre a carico del privato attuatore gli standards urbanistici quantificati applicando il valore minimo di 18 mq. /ab insediato, sulla base delle riscontrate esigenze del territorio da valutarci

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | | <p>di concerto con il Comune</p> <p>Tutti gli interventi pubblici dovranno essere ricompresi in apposita convenzione con la pubblica amministrazione che ne disciplinerà le modalità di realizzazione nell'ambito del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.</p> |
| | | <p>SUB AMBITO - Località Ponte Ferriera</p>  | <p>SUB-AMBITO SUB 02 - Ponte Ferriera</p> <p>Superficie sub-ambito mq. 3.810 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,10 (n.4 REC) Superficie Utile max mq. 380 UCU di progetto max = n. 15 N. Piani fuori terra: 3 - 4 (n. 25 REC) Altezza edificio max : m. 9,50 /12,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 270 max</p> <p>Finalità della riqualificazione: Per assicurare la riqualificazione del Sub Ambito 02 – località Ponte FERRIERA e delle aree al contermini ricadenti nell'Ambito RQ TE Capoluogo è prevista la realizzazione di interventi finalizzati all'adeguamento dell'esistente viabilità, miglioramento viario di per il Comune per può assicurare unna migliore accessibilità ai complessi edilizi già oggi esistenti, superando punti di pericolosità</p> <p>Il tracciato della viabilità carrabile oggetto di miglioramento è evidenziata nella tavola di Struttura Tav. 01 e Tav. 02 sud di Campomorone – come da stralcio qui a fianco - e il progetto di miglioramento dovrà essere elaborato dal privato attuatore degli interventi del Sub Ambito in accordo con la Civica Amministrazione Tale opera pubblica dovrà essere realizzata contestualmente agli interventi privati e conclusa prima di questi</p> <p>Oltre alla realizzazione dell'opera pubblica di cui sopra debbono essere realizzati sempre a carico del privato attuatore gli standards urbanistici quantificati applicando il valore minimo di 18 mq. /ab insediato, sulla base delle riscontrate esigenze del territorio da valutarsi di concerto con il Comune</p> <p>Tutti gli interventi pubblici dovranno essere ricompresi in apposita convenzione con la pubblica amministrazione che ne disciplinerà le modalità di realizzazione nell'ambito del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.</p> |

SANT'OLCESE - SUB AMBITO CUOCHI

SUB AMBITO SUB 01 – Località CUOCHI



SUB AMBITO SUB 01 - CUOCHI

Superficie sub-ambito mq. 6.887
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC)
Superficie Utile max mq. 482
UCU di progetto max = n. 19
N. piani fuori terra : 2
Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 342 max

Finalità della riqualificazione:

Per assicurare la riqualificazione del Sub Ambito SUB 01 e delle aree al contorno ricadenti nell'Ambito RQ TE è prevista la realizzazione della viabilità carrabile oggi ancora carente, idonea a dare accesso agli edifici abitativi che risultano accessibili solo pedonalmente

Il tracciato della nuova viabilità carrabile dovrà essere progettato dal privato di concerto con la Civica Amministrazione, assicurando il raggiungimento della finalità sopra indicata; tale opera pubblica dovrà essere realizzata contestualmente agli interventi privati e conclusa prima di questi

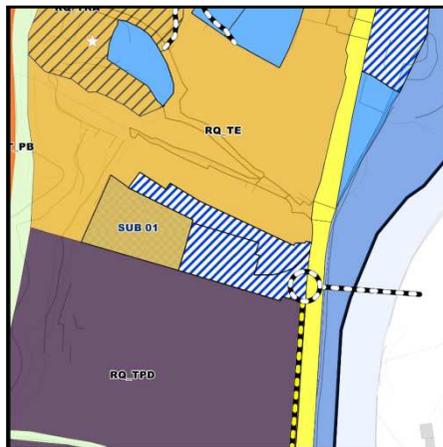
Oltre alla realizzazione della nuova viabilità di cui sopra, debbono essere realizzati sempre a carico del privato attuatore standards urbanistici minimi quantificati applicando il valore minimo di 18 mq. /ab insediato, sulla base delle riscontrate esigenze da valutarsi di concerto con il Comune

Tutti gli interventi pubblici dovranno essere ricompresi in apposita convenzione con la pubblica amministrazione che ne disciplinerà le modalità di realizzazione nell'ambito del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.

SERRA RICCO' - SUB AMBITO di località MAINETTO , SUB AMBITO di località CASTAGNA, SUB AMBITO di località SAN ROCCO, SUB AMBITO di

località SCUOLA PEDEMONTE

SERRA RICCO' – SUB AMBITO 01 – Località MAINETTO



SUB AMBITO 01 - MAINETTO

Superficie sub-ambito mq. 2.341

Scenario 1 - Superficie Utile max mq. 820

UCU di progetto max = n. 33

1 edificio commerciale

N. piani fuori terra : 1

Scenario 2 - Superficie Utile max mq. 150 per edifici di pertinenza al parcheggio camper

Altezza edificio max:

Scenario 1 - m.l. 10,50 alla linea di gronda (per edificio artigianale/commerciale)

Scenario 2 – m.l. 3,50 per edifici di pertinenza, m.l. 5,00 alla linea di gronda per eventuali tettoie

Distanza fabbricati esterni al comparto: minimo ml. 10,00 da edifici produttivi, minimo ml. 20,00 da edifici residenziali Scenario 2 – mq. 150,00 per edifici di pertinenza

Funzioni ammesse: Distribuzione al dettaglio nei limiti del piano comunale del commercio e della normativa regionale di settore, connettivo urbano, uffici, artigianato di produzione e artigianato minuto, parcheggio privato e rimessaggio camper.

Il Permesso Convenzionato dovrà prevedere, a carico del soggetto attuatore, la realizzazione delle seguenti infrastrutture e servizi:

Canale di scolo delle acque bianche delle abitazioni poste a monte fino al Torrente Secca

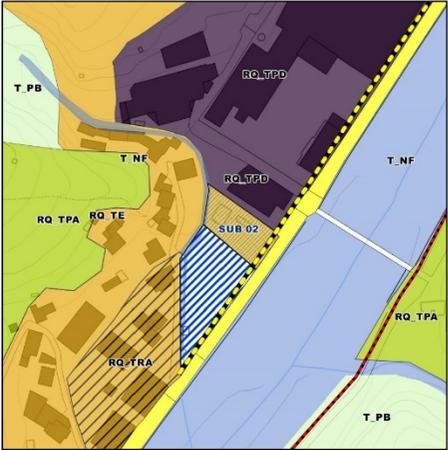
Area verde di cuscinetto

Area parcheggi pubblici nel caso di attuazione dello scenario 1

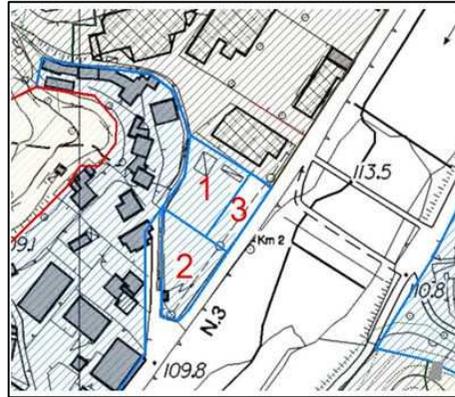
Tali interventi dovranno essere ricompresi in apposita convenzione con la pubblica amministrazione che ne disciplinerà le modalità di realizzazione nell'ambito del rilascio del Permesso di Costruire

Fino al rilascio del permesso convenzionato sono consentiti :

- sul patrimonio edilizio esistente interventi fino alla manutenzione straordinaria
- la Pubblica Amministrazione potrà intervenire autonomamente per la realizzazione delle opere ed infrastrutture previste nel settore 2, previa acquisizione delle aree. In tal caso, per il rilascio del permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione dell'edificio artigianale/commerciale previsto nel settore 1, la convenzione dovrà prevedere la realizzazione di opere

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>di urbanizzazione compensative ed equivalenti per valore, da realizzarsi, anche in altri ambiti comunali, ed oggetto di intesa con la Pubblica Amministrazione.</p> <p>L'ambito è interessato da un intervento conseguente alla realizzazione del nuovo ponte di collegamento tra i Comuni di Serra Riccò e Sant'Olcese. Le previsioni di tale progetto, che riveste carattere di importante interesse pubblico, potranno rimodulare e modificare i rapporti tra spazi pubblici e privati, fermi restando i parametri urbanistici dettati dalla presente norma. In particolare, nella zona a margine della SP 3, saranno consentiti tutti gli interventi relativi alla nuova viabilità ed alle opere ad essa accessorie, comprese le aree destinate a servizi individuate nella progettazione di dettaglio.</p> <p>Finalità della riqualificazione: Riqualificare un'area attualmente destinata a ospitare attività artigianali produttive, a diretto contatto con la parte residenziale della Frazione di Mainetto.</p> <p>Si prevedono due scenari di attuazione; prioritario a entrambi è la realizzazione di un canale di scolo delle acque meteoriche che sottopassi la strada pubblica e loro immissione direttamente nel torrente Secca.</p> |
| | <p>SERRA RICCÒ – SUB 02 - LOCALITÀ CASTAGNA</p>  | <p>SUB AMBITO SUB 02 – Castagna</p> <p>Superficie sub-ambito mq. 1.364,00 Indice di Edificabilità Fondiario: mq/mq. 0,54 Superficie Utile max mq. 750,00 UCU di progetto max = n. 30 1 edificio residenziale N. piani fuori terra : 2 Altezza edificio max: 7,50 Distanza fabbricati esterni al comparto: minimo ml. 10,00 Funzioni ammesse: Residenza, connettivo urbano ed uffici, distributore carburante.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è subordinata alla preventiva risoluzione delle problematiche idrauliche dell'area.</p> <p>Settore 1: Area adibita a parcheggio pubblico a raso i cui parametri verranno definiti in sede di rilascio del Permesso di Costruire a mezzo di specifica convenzione</p> |

Articolazione del Sub Ambito in n. 3 settori



Settore 2:

Area destinata alla nuova costruzione

Settore 3:

Area destinata al trasferimento del distributore carburanti già presente a Castagna. Sull'area potranno essere realizzate le necessarie infrastrutture e costruzioni necessarie all'attività di distribuzione carburanti i cui parametri verranno definiti in sede di rilascio del Permesso di Costruire a mezzo di specifica convenzione.

Il progetto dovrà prevedere, a carico del soggetto attuatore la realizzazione delle seguenti infrastrutture e servizi:

- Area parcheggi pubblici (settore1)
- Cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Pubblica dell'area per il trasferimento del distributore carburanti di Castagna (settore 3)

Tali interventi dovranno essere ricompresi in apposita convenzione con la pubblica amministrazione che ne disciplinerà le modalità di realizzazione nell'ambito del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato. Il Permesso di costruire convenzionato potrà meglio precisare i limiti dei settori, fermi restando i parametri urbanistici esplicitati e le dotazioni minime di servizi ed infrastrutture.

Superficie destinata a servizi da realizzare:

Area Parcheggio: mq. 2.618 max

Fino al rilascio del permesso convenzionato sono consentiti:

- Sul patrimonio edilizio esistente interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità di insediamento di destinazioni analoghe a quelle previste per i settori d'ambito
- La Pubblica Amministrazione potrà intervenire autonomamente per la realizzazione delle opere ed infrastrutture previste nei settori 1 e 3, previa acquisizione delle aree. In tal caso, per il rilascio del permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione dell'edificio residenziale previsto nel settore 2, la convenzione dovrà prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione compensative ed equivalenti per valore, da realizzarsi, anche in altri ambiti comunali, ed oggetto di intesa con la Pubblica Amministrazione.

Finalità della riqualificazione:

Obiettivo principale è la riqualificazione di un'area centrale e contigua al tessuto abitativo attualmente in stato di degrado conseguente all'utilizzo quale area di parcheggio per mezzi pesanti. A tale scopo si

prevede la realizzazione di un edificio residenziale, di un'area a parcheggio pubblico finalizzata ad eliminare la sosta delle auto lungo la strada provinciale con lo scopo di inserire un marciapiede pedonale oggi assente. La previsione di insediare il distributore di carburanti è finalizzata esclusivamente a consentire il trasferimento del distributore oggi presente nella parte Nord dell'area pubblica di Castagna, non sarà pertanto consentita la realizzazione di un nuovo impianto in aggiunta a quelli già oggi esistenti sul territorio comunale, nell'utilizzo di tale area a fini di distributore carburanti a titolo privato.

SERRA RICCÒ – SUB 03 - Località SAN ROCCO RQ-TE



SUB AMBITO SUB 03 - SAN ROCCO

Superficie sub-ambito mq. 3.233,00

Indice di Edificabilità Fondiario: mq/mq. 0,24

Superficie Utile max mq. 800,00

UCU di progetto max = n. 32

4 edifici residenziali max

N. piani fuori terra : 2

Altezza edificio max: 7,50

Distanza fabbricati esterni ed interni al comparto: minimo ml. 10,00

Funzioni ammesse: Residenza, connettivo urbano, servizi pubblici e privati, commerciale, turistico ricettivo

Per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, la convenzione dovrà prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione da realizzarsi all'interno dell'area individuata in cartografia

Il Permesso Convenzionato dovrà prevedere, a carico del soggetto attuatore, la realizzazione delle seguenti infrastrutture e servizi:

- Area parcheggi pubblici individuata a valle del sub ambito (circa 2.135 mq)

Tali interventi dovranno essere ricompresi in apposita convenzione con la pubblica amministrazione che ne disciplinerà le modalità di realizzazione nell'ambito del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato

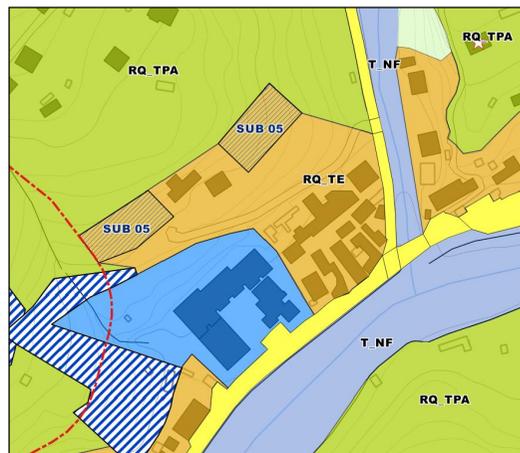
Il Permesso di costruire convenzionato potrà meglio precisare i limiti del comparto e delle opere di urbanizzazione, fermi restando i parametri urbanistici esplicitati e le dotazioni minime di servizi ed infrastrutture.

Finalità della riqualificazione:

Obiettivo primario è la riqualificazione di un'area adibita a deposito di materiali e attrezzature edili, mediante il completamento del tessuto residenziale, in un'area situata a margine dell'abitato in Frazione

Pedemonte nei pressi della chiesa di San Rocco, lungo la sponda destra orografica del Torrente Pernecco. La S.U. massima realizzabile sarà pari a mq. 800,00. Nell'area a valle si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico anche a servizio degli impianti sportivi e della scuola.

SERRA RICCÒ – SUB 04 - Località SCUOLA PEDEMONTE



SUB AMBITO

Superficie sub-ambito mq. 2.207,00
Indice di Edificabilità Fondiario: mq/mq. 0,18
Superficie Utile max mq. 400,00
UCU di progetto max = n. 16
4 edifici residenziali max
N. piani fuori terra : 2
Altezza edificio max: 7,50
Distanza fabbricati esterni ed interni al comparto: minimo ml. 10,00
Funzioni ammesse: Residenza, connettivo urbano, servizi pubblici e privati, turistico ricettivo

Per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, la convenzione dovrà prevedere la cessione delle aree individuate quale area destinata a servizi/istruzione di previsione, poste in adiacenza all'edificio scolastico esistente (Scuola Ungaretti)

La realizzazione degli interventi verrà attuata a mezzo di permesso convenzionato, con obbligo di cessione all'amministrazione delle aree di proprietà privata a margine dell'edificio scolastico.

Finalità della riqualificazione:

Obiettivo dell'ambito è quello di completare l'insediamento scolastico con integrazione volumetrica e aree di pertinenza, previa acquisizione delle porzioni in proprietà privata da parte dell'Amministrazione Comunale.

Su richiesta della proprietà, anche a seguito di alcune proposte progettuali ad oggi non perfezionate, si ipotizza il trasferimento delle potenzialità edificatorie dell'area residenziale su due aree poste a monte, ed individuate quale Sub Ambito RQ_TE 05 con contestuale cessione gratuita all'Amministrazione dell'area a servizi, per il completamento del complesso scolastico e aree di pertinenza.

La nuova edificazione con una S.U. massima di mq. 400,00 consentirà il completamento del tessuto residenziale già presente ed oggetto di recenti interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

L'area risulta adeguatamente infrastrutturata e pertanto non necessita di interventi di urbanizzazione.

| | |
|--|--|
| | <p>Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m: NON PRESENTI</p> <p>8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO</p> <p>9 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.) da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: SI secondo i parametri e le modalità di cui al precedente sotto punto 6) - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: SI secondo i parametri e le modalità di cui al precedente sotto punto 6) e |
| <p>8 – Disciplina recupero sottotetti ed altri locali per uso residenziale o turistico ricettivo connesso all'attività agricola produttiva (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)</p> | <p>Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici: si rimanda alle Norme Generali - Coperture: a falda, a capanna, a padiglione <p>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: __mq/abitante (1 ab.= 25 mq) NON AMMESSO</p> <p>Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: non pertinente</p> <p>Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1,00 m</p> <p>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20% (max. 20%)</p> <p>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda di superficie non superiore al 10% della singola falda a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità</p> <p>Dimensione degli abbaini: massima emergenza degli abbaini dalle falde non superiore a 1,20 m, le linee di colmo degli abbaini non devono superare le linee di colmo del tetto e deve essere mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità</p> <p>Tipologia costruttiva dei terrazzi: NON AMMESSO</p> <p>Eventuali requisiti di prestazione energetica: come da normativa vigente</p> <p>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervento ammesso: sì nel rispetto dell'art. 22bis delle Norme Generali - Intervento non ammesso: NON PERTINENTE |
| <p>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</p> | <p>Superficie accessoria realizzabile: all'interno degli Ambiti e in caso di atterraggio: 60% dell'incremento previsto di SU all'interno di sub ambito dedicato alla nuova edificazione specifica: 40 % della SU</p> |
| <p>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Volume chiuso max 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa)</p> <p>Parametri edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza max 3,00 m; - Superficie coperta max. 18 mq; |

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Distanza max. dall'edificio principale: 15 m; - Caratteristiche costruttive: <ul style="list-style-type: none"> • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro • serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare |
| 11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi) | NON AMMESSO |
| 12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.) | <p><u>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):</p> <p>Per gli interventi che comportino:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione 2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.): nella misura minima di: <ul style="list-style-type: none"> • residenziale 35 mq ogni 100 mq di superficie utile* • cinema, attrezzature per lo spettacolo, la vita associativa e simili, mq. 1 ogni mq. 1 di superficie utile; • attrezzature sanitarie, assistenziali, zone per attrezzature comuni e affini, mq. 1 ogni mq. 3 di superficie utile; • edifici per uffici e negozi, di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 150: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile;* • edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione 3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi 4) Caratteristiche costruttive: <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde |
| | <p><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) |

| | |
|--|---|
| | <p>2) Caratteristiche costruttive: vedi precedente punto 4)</p> <p>Parcheggi privati non pertinenziali:</p> <p>1) Parametri dimensionali: massimo 10 posti auto</p> <p>2) Caratteristiche costruttive: vedi precedente punto 4)</p> <p>In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.</p> |
| <p>13 - Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12 , nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini:</p> <p>1) Nuova costruzione per ampliamento: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> <p>2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> |
| <p>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</p> | <p>Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:</p> <p>DF - Distanza tra pareti finestrate = 10.00 m.</p> <p>DC - Distanze dai confini = 5,00 m.</p> <p>È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.</p> <p>È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.</p> |
| <p>15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)</p> | <p>DS – Distanze dalle strade = ammesso il mantenimento dell'allineamento se non incicia la sicurezza stradale</p> <p>In altri casi 5 m</p> |
| <p>16 – Asservimenti progressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni salvo che nei sub ambiti ove l'edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto ad eventuali superfici già asservite (c.2, art.71 l.r. 16/2008)</p> |
| <p>17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</p> | <p>Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:</p> <p>GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI</p> <p>Devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento devono conservare sostanzialmente inalterato l'involucro volumetrico esistente.</p> <p>Devono essere eseguite opportune ricerche storiche sugli edifici e sulle zone</p> <p>I manufatti / edifici di interesse storico devono essere sempre conservati, restaurati e ripristinati al fine della tutela delle caratteristiche proprie degli stessi</p> <p>Nel caso di demolizioni parziali di murature perimetrali per ragioni statiche e di sicurezza, queste devono essere ricostruite nel rispetto di forma e dimensioni originarie</p> <p>Nel caso di ristrutturazione complessiva di edifici che possano comportare l'intera demolizione devono essere eliminate le superfetazioni e le ricostruzioni devono essere opportunamente definite dal progetto da valutarsi con il Comune</p> |

TIPOLOGIE EDILIZIE DA ADOTTARSI PER LE NUOVE COSTRUZIONI

devono rispettare le caratteristiche tipologiche degli edifici presenti nell'intorno del nuovo intervento e in generale di quelli presenti in ciascun RQ TE di riferimento

COPERTURE

Deve essere rispettata la forma e la continuità della copertura esistente se intervento sull'esistente o nel nuovo riferirsi alle forme prevalenti nell'ambito sempre con il rispetto della continuità delle coperture

Devono essere rispettati in materiali originari dell'edificio e dell'ambito se intervento sull'esistente, privilegiando il manto di copertura in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi negli edifici vincolati.

Se a falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; non sono ammesse terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine.

Devono essere rispettate. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura.

Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura.

Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi.

Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare.

È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.

CAMINI E SFIATI

Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura.

È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.

Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.

PROSPETTI

Devono essere privilegiati, sia sull'esistente che su eventuali nuove realizzazioni, i pieni sui vuoti

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO

Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.

Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:

- rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
- arricciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).

In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzaffo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro.

È vietato l'intonaco strollato.

Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione

locale. È vietato il colore bianco.

È vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc.) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acqueo;
- tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale e formate da lastre squadronate.

Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.

Qualora la facciata sia dipinta oppure l'apparato decorativo storico sia ancora leggibile occorre effettuare una specifica indagine di rilievo e restituzione grafica a scala architettonica per ricavare i modelli decorativi per un ripristino consono al fine della ripresa del disegno originale.

È vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

Le facciate realizzate in pietra a vista, se presenti, devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

- è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
- il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
- negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
- anche le spalline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci squadrate, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri, disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista;
- per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occultati e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spalline;
- stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari.

BALCONI

Ammessi con profondità massima 1,20 m. e con lunghezza non superiore all'ampiezza della copertura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm

È vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.

Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.

VERANDE

Devono essere realizzate con materiali confacenti alle caratteristiche degli edifici nei quali sono inserite, con esclusione delle strutture in metallo anodizzato, argento e oro, e verniciato in colore bianco o colori sgargianti; sono da prescrivere, invece, le strutture in legno trattato per esterni, con impregnate scelto nella gamma delle essenze locali, oppure le strutture metalliche verniciate in colore marrone testa di moro, verde scuro, grigio antracite.

Il manto di copertura deve essere realizzato con lo stesso materiale della copertura dell'edificio nel quale sono inserite.

Dovrà essere rispettato il rapporto aeroilluminanti dei locali che si affacciano sulla veranda.

È vietata la costruzione di parapetti in muratura o altre chiusure con pannelli ciechi ad eccezione dei cordoli per il posizionamento dei meccanismi di appoggio e/o scorrimento delle superfici di chiusura

PORTICATI E LOGGE

Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.

Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.

Le logge possono avere sia parapetti pieni sia aperti in armonia con l'edificio e nel rispetto delle prescrizioni previste per i balconi.

BUCATURE

Le bucatore, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.

I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.

È consentita la riapertura di bucatore già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). È ammessa la realizzazione di nuove bucatore solo se in asse con bucatore preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.

È possibile allargare bucatore di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucatore dell'edificio. È obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI

Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.

Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.

Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzera del muro o a filo interno.

Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.

Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).

Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI

Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA

Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno o in ferro battuto e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti.

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI

Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA

Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI

È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.

Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

ELEMENTI TECNOLOGICI

Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia.

Le antenne, le parabole e le apparecchiature per la climatizzazione dovranno essere conformi al REC vigente.

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI

I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE

Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.

La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

PARCHEGGI

Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria

opportunamente mitigate a verde. (Vedi scheda 6)

In struttura: da definirsi in sede di progetto e comunque con massimo 2 piani, varco di accesso unico, altezza massima interpiano < 2,5 mt.

PERTINENZE

Tettoia: in legno o altro materiale della tradizione locale, per il riparo dei posti auto scoperti

Piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio di superficie inferiore a 10 mq e altezza massima 2.50 m. in terreni, di pertinenza dell'edificio, di superficie superiore a 100 mq

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone

forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.

Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.

Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50

Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.

La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.

Piscine private: la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente all'interno di un lotto sistemato a giardino di superficie non inferiore a mq 500 di pertinenza di edificio abitativo. L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq 40. La sezione della piscina dovrà essere contenuta preferibilmente nella linea di terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml. 0.50.

La vasca dovrà avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia.

I volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 3.00 x 3.00. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiore dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata. Sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori. Obbligo di dotazione di impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso.

MOVIMENTI DI TERRA

Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,00 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.

| | |
|--|--|
| | <p>VIABILITA' PRIVATA E ACCESSI</p> <p>a) adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;</p> <p>b) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili <p>l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente</p> |
| <p>18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica</p> | <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno essere inquadrati nella carta della Suscettività al Dissesto (Tav. 9) e dovrà essere attentamente valutata la presenza di aree anche parzialmente ricadenti in Classe di Suscettività 4 e Classe di Suscettività 5 con le limitazioni indicate negli p.ti 4.4. e 4.5 di dette Norme.</p> <p>In particolare si deve porre particolare attenzione al rispetto dei p.ti 4.4. e 4.5 relativi alla disciplina in zone di frana e in zone di rispetto della risorsa idrica</p> |
| <p>19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.</p> | <p>Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale: Gli ambiti RQ_TE non sono interessati dalla RER o da elementi della Biodiversità. Sono da applicare le disposizioni dell'Art. 30 delle Norme Generali</p> <p>In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche che comportino un aumento del carico insediativo, o comunque un incremento della produzione di rifiuti, i soggetti attuatori degli interventi devono dimostrare, sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori, di aver adottato tutte le misure previste in materia dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento per la gestione del Servizio Raccolta dei Rifiuti al momento vigenti, al fine dell'incremento della raccolta differenziata e del riciclaggio dei materiali, allegando alla comunicazione di fine lavori comprovante documentazione.</p> |
| <p>20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</p> | <p>NON PERTINENTE in quanto Ambito non ricadente nelle fasce di protezione dell'ERIR come tutto il territorio del PUC INT</p> |
| <p>21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Tipo di intervento: Permesso di costruire convenzionato: per gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno dei sub ambiti secondo i parametri di cui al campo 7) e per tutti quelli comportanti aumento dell'UCU, con esclusione degli interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti senza demolizione in misura non superiore al 20%, con applicazione dei parametri di cui al campo 22; in tali casi dovrà essere predisposto una Atto Unilaterale d'Obbligo corredato della Convenzione Attuativa avente i contenuti indicati all'art. 34, punto 1) delle Norme Generali del PUC. Titolo diretto: per tutti gli altri interventi che non ricadono nel punto precedente.</p> |
| <p>22 - Dotazioni territoriali obbligatorie</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)</p> | <p>Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 18 MQ/UCU, mentre le specifiche tipologie sono da definirsi caso per caso in accordo con la Civica Amministrazione, potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree interessate dagli interventi alla localizzazione di funzioni pubbliche, in applicazione di quanto disposto all'art. 34 delle Norme Generali del PUC.</p> |
| <p>23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)</p> | <p>NON PRESENTI</p> |
| <p>24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS</p> | <p>Non sono individuate specifiche previsioni o localizzazioni. Si rimanda a quanto disposto all'art. 10 delle Norme Generali</p> |
| <p>25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <p>1) perimetro dell'Ambito e dei SUB Ambiti: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali</p> <p>2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO, fatta eccezione per quanto previsto al successivo punto 5)</p> <p>3) caratteristiche tipologiche, formali e costruttive: SI ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale</p> <p>4) disciplina geologica: NO</p> <p>5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: nel caso in cui nei SUB Ambiti si intenda localizzare unità abitative da destinarsi a ERP, oltre all'eventuale quota dovuta, è ammesso l'incremento della S.U. al fine di consentire la realizzazione di un alloggio integrativo per ciascun SUB Ambito, pari a 38 mq. min di SU, senza necessità di ulteriore indice di fabbricabilità, ma attraverso il recupero di credito edilizio derivante dalla demolizione di fabbricati interessati da rischio idraulico / idrogeologico o degrado strutturale / architettonico</p> <p>6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NON PERTINENTE in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto in concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento</p> <p>7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO</p> <p>Al fine di assicurare lo sviluppo delle attività di "effettiva produzione agricola" e dare concreto incentivo a tale attività peculiare dell'Alta Val Polcevera, sui territori classificati come "Areali a vocazione agricola" e perimetrati nelle tavole di Struttura nn. 10 - "Carta di Sovrapposizione Struttura - Qualità catastali agricole : Individuazione degli areali a vocazione agricola", nel caso di presentazione di domanda per la localizzazione di una nuova attività di effettiva produzione agrosilvopastorale / allevamento, presentata da soggetto abilitato e registrato per tali attività e con stipula di apposita Convenzione, predisposta ai sensi dell' art. 33 delle Norme Generali del PUC INT, è ammessa l'applicazione della disciplina relativa agli ambiti RQ TPA - Ambito di riqualificazione di Territori di produzione agricola senza che ciò comporti aggiornamento o variante al PUC INT stesso, in ragione delle caratteristiche e delle potenzialità già riscontrate per tali aree.</p> |

| | |
|---|--------------|
| 26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro) | NON PRESENTI |
|---|--------------|

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE - 10.RQ TRA - Tutti i Comuni

| | | |
|---|--|--|
| 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico | | |
| <p>Sigla Ambito: RQ_TRA</p> <p>- Riqualificazione (RQ)</p> | <p>Localizzazione territoriale dell'Ambito: si tratta di aree prevalentemente localizzate nei fondovalle di tutti e cinque i territori comunali</p> <p>Descrizione sintetica: tessuti edificati interessati dalla presenza di condizioni di rischio idraulico / idrogeologico, come identificati dalla pianificazione di Bacino, destinati prevalentemente alla residenza</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito: St 201.556 mq</p> <p style="text-align: center;"><i>Campomorone St 42.548 mq; Ceranesi St 55.957 mq; Mignanego St 58.185 mq; Sant'Olcese St 25.238 mq; Serra Riccò St 19.628 mq.</i></p> <p>Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: (131.214 mq. / 201.556 mq) = 0,65 mq SU/mq St</p> <p>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 10</p> | <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <p>Zona tipo B/C</p> |
| 2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: | | |
| <p>Paesaggistico - monumentale :</p> <p>Piano di Bacino del Polcevera: P. di B. Torrente Polcevera - aree prevalentemente caratterizzate dal pericolo di esondazione</p> <p>ZSC: NO</p> <p>Rispetto Cimiteriale: NO</p> <p>Rispetto Strada Statale : NO</p> <p>Rispetto Autostradale: NO</p> <p>Rispetto Elettrodotto : NO</p> <p>Rispetto Tutela assoluta acquiferi : NO</p> <p>Vincolo idrogeologico: SI</p> | | |
| 3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P. | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Regime Normativo del Livello Territoriale : prevalentemente il territorio appartiene all'Ambito 55 "Alta Val Polcevera"; porzioni marginali di territorio ricompresi negli Ambiti 54 "Valle Stura" (Ceranesi), 53 "Genova" (Ceranesi, S. Olcese), 58 "Scivia" (Mignanego) – Indirizzo prevalente per la pianificazione : CONSOLIDAMENTO • Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo : Nuclei Insediati in regime normativo di Consolidamento – (NI CO) : SANT'OLCESE <p style="margin-left: 40px;">Insediamenti sparsi in regime normativo di mantenimento - (IS MA) : in CERANESI e MIGNANEGO</p> <p style="margin-left: 40px;">Insediamenti diffusi in regime normativo di Mantenimento – (ID MA) : in SANT'OLCESE</p> | | |

| | | | | | | |
|---|---|------------------------------|---------------------------------|--|---|---|
| Insediamenti diffusi in regime normativo di Consolidamento – (ID CO) : in MIGNANEGO Insediamenti diffusi in regime normativo di Modificabilità di tipo A – (ID MO A): in CAMPOMORONE, CERANESI, MIGNANEGO Aree urbane Tessuto Urbano – (TU) : CAMPOMORONE Proposte di modifica del PTC: NESSUNA | | | | | | |
| 4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio / 22 febbraio 2022 – Il PTR <u>non individua</u> per i territori dell'Alta Val Polcevera oggetto del PUC INT regimi normativi <u>con efficacia prescrittiva</u>, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme "CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo). • PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova - presenza di Strade Provinciali (SP n.3 in Serra Riccò, SP n.4 in Ceranesi e SP n.6 in Campomorone) che interessano gli ambiti RQ TRA, in quanto li costeggiano, per le quali sono da applicarsi le disposizioni di cui agli articoli 14 e 15 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova, che costituisce "Norma con valore di immediata prevalenza", come disposto dall'art. 4 delle medesime Norme. | | | | | | |
| 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) | Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo) | Funzioni principali previste | Funzioni complementari previste | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | | |
| | h)residenza i) turistico-ricettiva j) produttiva e direzionale k) commerciale l) rurale m) autorimesse e rimessaggi n)servizi | Residenza | | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| | | Produttiva e direzionale | | | Solo attività di piccolo artigianato, e uffici | |
| | | Commerciale | | | Solo esercizi di vicinato | |
| | | Servizi | | | Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici | |
| Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria | | | | | | |
| 6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare | NON PRESENTI | | | | | |

| | |
|--|---|
| <p>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili</p> <p>(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Prescrizioni generali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) E' consentita la demolizione, senza ricostruzione all'interno dell'ambito, degli edifici / manufatti esistenti, con acquisizione della Volumetria/Superficie demolita che può essere ricostruita in tutti gli Ambiti edificabili, non interessati da criticità, di tutti i Comuni del PUC INT, ad eccezione di quelli qualificati come Ambiti di Conservazione (CE TSU – CE TSI – CE TUP), Ambiti di Riqualficazione per la produzione agricola (RQ TPA) e dai Territori naturali (T PB – T NF), oppure in alternativa trasferita nel <u>registro dei crediti edilizi</u>; è altresì prevista una maggiorazione del 25% se uso residenziale e del 10% se uso non residenziale, secondo le disposizioni di cui all'art.35 delle Norme Generali. 2) Negli interventi di demolizione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area interessata dalla demolizione in conformità alle regole campo 17). 3) Nei locali posti ai piani terra non sono ammesse destinazioni d'uso che prevedano la permanente presenza di persone; le SL di tali locali, seppure non oggetto di demolizione, possono essere trasferite negli altri e differenti Ambiti laddove è ammessa la ricostruzione, con obbligo di mantenere tali spazi liberi e parzialmente aperti per il deflusso delle acque. 4) Nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dai p.ti 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC, non è ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, né la realizzazione di nuove costruzioni neppure per trasferimento di volumetrie demolite, mentre è ammesso il trasferimento delle volumetrie demolite in altri ambiti a minore suscettività al dissesto. 5) In tutti gli interventi va osservato il Rapporto di permeabilità minimo, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6. 6) Limitatamente ai territori di Campomorone e di Ceranesi, nell'ambito delle aree ricadenti nelle zone di protezione di cui al comma 6 dell'art. 21 del PTA, come delimitate nelle Tavole 8 e 13 della struttura, le previsioni ammesse dal PUC INT ed ogni opera che possa determinare l'impermeabilizzazione del terreno, dovranno essere precedute da una analisi dettagliata geologica, geomorfologica e idrogeologica del territorio, secondo quanto stabilito nelle Norme Geologiche di Attuazione p.to 4.6.3 "Norme di salvaguardia idrogeologica aree carsiche", finalizzata alla verifica della presenza o meno di forme naturali quali, grotte, doline, inghiottitoi e/o indicatori e indici ambientali di potenziale criticità dei corpi idrici sotterranei. In presenza di colatoi e/o di elementi naturali che possano convogliare le acque naturali nel sottosuolo, non sono ammessi interventi che determinino l'impermeabilizzazione del suolo, ai sensi degli art. 21 e 22 delle norme del PTA. |
| | <p align="center">Interventi consentiti</p> <p>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): SI</p> <p>Rapporto di permeabilità - l'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.</p> |

| |
|--|
| <p>MANUTENZIONE ORDINARIA: SI</p> |
| <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): NO</p> |
| <p>MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <ol style="list-style-type: none">1) Senza cambio d'uso: SI2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: No3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI4) <i>Con Frazionamento/accorpamento</i> delle u.i con mantenimento originaria destinazione d'uso: No5) Senza modifica prospetti: SI6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: No<ul style="list-style-type: none">- Senza modifiche alle strutture: //- Con modifiche alle strutture: // |
| <p>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <ol style="list-style-type: none">1) Senza cambio d'uso: SI2) Con cambio d'uso compatibile: NO |
| <p>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <ol style="list-style-type: none">1) Modifiche esterne: SI2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: NO3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico: NO<ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: //- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: //- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m. //4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): NO<ul style="list-style-type: none">-Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: //-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: //-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra |

edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: //

- 5) Interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione per riqualificazione con incremento volumetrico nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10 comma 1 del R R 25/07/2017 n.2: NON AMMESSI
- 6) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali con incremento volumetrico: NO
- -Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max. _ di cui: NO
 - proprio //%; - da credito edilizio //%;
 - Ampliamento planimetrico: //
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: //
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //
 - -Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini: NO
 - con incremento volumetrico max. _____% di cui:
 - proprio _____%; - da credito edilizio _____%;
 - Ampliamento planimetrico:
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:
 - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito: NO
 - Incremento max. // di cui: //
 - proprio // %; - da credito edilizio // %;;
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //
 - ▲ Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, let. b), del R.R 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante: NO
- 7) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico: NO
- - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max. // di cui: NO
 - proprio // %; - da credito edilizio // %;;
 - Ampliamento planimetrico: //
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: //
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //
 - - Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max. // %; di cui: NO

| | |
|--|--|
| | <p>- proprio // %; - da credito edilizio // %;; - Ampliamento planimetrico: // - Ampliamento planimetrico e altimetrico: // - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //</p> <p>• Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, <u>solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini</u>, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max.-// di cui: NO In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione</p> <p>- proprio // %; - da credito edilizio // %; - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //</p> |
| | <p>NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m : NON AMMESSA</p> <p>1) <u>Ampliamento volumetrico di edificio esistente</u> (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. // <u>non superiore al 20%</u> (ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5. NO</p> <p>- Ampliamento planimetrico: // - Ampliamento planimetrico e altimetrico: // - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //</p> <p><u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti</u> (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:</p> <p>-Densità fondiaria massima: // mq/mq</p> <p>2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio _____% NON AMMESSO -Ampliamento planimetrico: // -Ampliamento planimetrico e altimetrico: // -Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //</p> <p>3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: // %; NON AMMESSO -Ampliamento planimetrico: // -Ampliamento planimetrico e altimetrico: // -Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //</p> <p>4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. // %; di cui: - proprio // %; - da credito edilizio: // %; NON AMMESSO -Ampliamento planimetrico: //</p> |

- Ampliamento planimetrico e altimetrico: //
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NON AMMESSO

- Densità fondiaria massima: // mq/mq

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: NON AMMESSA

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini: //
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max.//% di cui: //
 - proprio _____%; - da credito edilizio // %;
- Ricostruzione nell'Ambito di edifici esistenti da demolire: //
 - a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max _____% di cui:
 - proprio _____%; - da credito edilizio _____%;
 - b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max _____% di cui:
 - proprio _____%; - da credito edilizio _____%

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: NON AMMESSA

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini: //
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. //% di cui:
 - proprio // %; - da credito edilizio // %;
- Ricostruzione nell' Ambito di edifici esistenti da demolire:
 - a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max _____% di cui:
 - proprio _____%; - da credito edilizio _____%;
 - b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max _____% di cui:
 - proprio _____%; - da credito edilizio _____%

(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)

7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):

- NON AMMESSA
- Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) // mq/mq (n. 4 e 14 RET)
- Indice di copertura IC max // % (n. 11 RET)
- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max // % (n. 10 RET)
- Numero di piani max // (n. 25 RET)
- Altezza dell'edificio max // (n. 28 RET)

| | |
|--|---|
| | <p>8) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): SI - Condizionata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza dell'area volti all'eliminazione del rischio individuato dal Piano di Bacino - Indice di edificabilità fondiario 1,42 mq/mq (n. 4 e 14 RET) - Indice di permeabilità / Rapporto di permeabilità : in applicazione di quanto stabilito al precedente punto 4) delle precedenti <i>Prescrizioni generali</i> - Numero di piani max : non superiore a quello presente nell'ambito RQ-TE o CO TE più prossimo o comunque edificato (n. 25 RET) - Altezza dell'edificio max: non superiore a quello presente nell'ambito RQ-TE più prossimo o comunque edificato (n. 28 RET)</p> <p>9) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.) da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine: - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: NO - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: SI in corrispondenza degli ambiti di tutti i Comuni Del PUC INT non interessati da criticità : RQ TE / RQ TP / RQ TPD / CO TE / CO TUP</p> |
| <p>8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)</p> | <p>NON AMMESSA Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:// Edifici: // Coperture: //</p> <p>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: // mq/abitante (1 ab.= 25 mq)</p> <p>Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: //</p> <p>- Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: //</p> <p>- Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: // % (max. 20%)</p> <p>- Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: //</p> <p>- Dimensione degli abbaini: //</p> <p>- Tipologia costruttiva dei terrazzi: //</p> <p>- Eventuali requisiti di prestazione energetica: //</p> <p>- Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: //</p> <p>- Intervento ammesso://</p> <p>- Intervento non ammesso:</p> |
| <p>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</p> | <p>NON AMMESSO</p> <p>Superficie accessoria realizzabile // della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.</p> |
| <p>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>NON AMMESSO</p> <p>Volume chiuso max. // mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc) Parametri edilizi: NESSUNO - Altezza max. // m;</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>- Superficie coperta max. // mq; Distanza max. dall'edificio principale // m;</p> |
| 11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi) | NON PERTINENTE |
| 12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.) | <p><u>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):</u> ammessi solo a raso con obbligo della permeabilità del terreno e sistemazione delle aree con attuazione delle modalità di cui all'art. 30, in particolare punto 30.2 Per gli interventi che comportino: NON PERTINENTE</p> <p>1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: //</p> <p>2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: //</p> <p>3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: //</p> <p>Caratteristiche costruttive: //</p> |
| | <p><u>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:</u> NON PERTINENTE</p> <p>1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) //</p> <p>Caratteristiche costruttive: //</p> |
| | <p><u>Parcheggi privati non pertinenziali:</u> NON PERTINENTE</p> <p>1) Parametri dimensionali: //</p> <p>Caratteristiche costruttive: //</p> |
| 13 - Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.) | <p>NON AMMESSO</p> <p>Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444</p> <p>1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a //</p> <p>2) Ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a //</p> |
| 14 - Distanze tra gli edifici (art. 2 bis, comma 1 ter, DPR 380/2001, art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017) | Deve essere sempre mantenuta la distanza di 10 metri tra pareti finestrate |

| | |
|--|--|
| 15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017) | // |
| 16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.) | // |
| 17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi. | <p>Si richiamano le regole per la qualità progettuale degli interventi della scheda dell'ambito RQ TE</p> <p>Per la sistemazione delle aree libere con attuazione delle modalità di cui all'art. 30, in particolare punto 30.2;</p> <p>nel dettaglio si precisa che :</p> <p>le <u>aree scoperte e quelle derivanti dalle demolizioni</u> devono essere sistemate in modo tale da assicurare la permeabilità del terreno in ragione della criticità idraulica delle aree in questione, privilegiando quindi la sistemazione a fondo naturale, con autobloccanti, con ghiaietto stabilizzato,</p> <p>le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche</p> <p>Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.</p> <p><u>le recinzioni</u> non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 0.50 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50</p> <p><u>i muri di contenimento</u>, ove realizzabili, devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.</p> <p>La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.</p> |
| 18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica | <p>Trattasi di ambiti interessati da problemi di inondabilità o criticità geologiche già affrontati nelle Prescrizioni generali.</p> <p>Per gli interventi comunque ammissibili sono da applicarsi le disposizioni delle Norme Geologiche di attuazione</p> |
| 19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali. | <p>Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale:</p> <p>Si richiamano le disposizioni di cui all'art.30 delle Norme Generali</p> <p>In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche che comportino comunque un incremento della produzione di rifiuti, i soggetti attuatori degli interventi devono dimostrare, sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori, di aver adottato tutte le misure previste in materia dal Regolamento Edilizio Comunale e dal "Regolamento per la gestione del Servizio Raccolta dei Rifiuti" al momento vigenti, al fine dell'incremento della raccolta differenziata e del riciclaggio dei materiali, allegando alla comunicazione di fine lavori comprovante documentazione.</p> |
| 20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di | Ambito non ricadente nelle fasce di protezione dell'ERIR come tutto il territorio del PUC INT |

| | |
|--|---|
| <p>stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</p> | |
| <p>21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Tipo di intervento: Titolo abilitativo diretto</p> <p>Permesso di costruire convenzionato: per tutti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e trasferimento della Volumetria / Superficie demolita, finalizzata alla sistemazione naturale dell'area;</p> <p>Progetto Urbanistico Operativo - PUO: per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica che interessino più proprietà, finalizzati alla messa in sicurezza delle aree ed al superamento delle criticità presenti come da Piano di Bacino di riferimento; nel caso di unica proprietà è ammesso il Permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Gli interventi di messa in sicurezza delle aree interessate dai rischi sono da definirsi con la competente Autorità di Bacino; le opere necessarie per la messa in sicurezza sono qualificate tra le dotazioni territoriali obbligatorie e devono essere realizzate prima degli interventi privati ed hanno valore di standards urbanistico (18 mq/UCU)</p> |
| <p>22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)</p> | <p>Interventi di messa in sicurezza dell'area dal rischio idraulico da definirsi con la competente Autorità di Bacino.</p> |
| <p>23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)</p> | <p>//</p> |
| <p>24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS</p> | <p>//</p> |
| <p>25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <p>1) perimetro dell'Ambito: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 2,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali</p> <p>2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: SI solo per gli interventi che prevedano opere di messa in sicurezza con l'eliminazione del rischio idraulico, in tal caso la disciplina degli interventi ammessi è quella dell'ambito RQ_TE</p> <p>3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: NO</p> <p>4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): NO</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO</p> <p>6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: non pertinente in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento</p> <p>7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO</p> |
| <p>26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)</p> | <p>Nessuno SUA vigente o in itinere</p> |

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI DISORGANIZZATI – 11.RQ TPD – Tutti i Comuni

| 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico | | |
|---|--|---|
| <p>Sigla Ambito: RQ_TPD</p> <p>Riqualificazione</p> | <p>Localizzazione territoriale dell'Ambito: sono presenti sul territorio complessivo del PUC INT di n. 26 ambiti così classificati; si tratta prevalentemente di aree ubicate nei fondovalle dei 5 Comuni, localizzate lungo le viabilità principali, già allo stato attuale con presenza di edificati per destinazioni produttive di diversa tipologia e funzione specifica.</p> <p>Descrizione sintetica : Ambito caratterizzato dalla presenza di insediamenti destinati a prevalente destinazione produttiva, con complessi artigianali, industriali e talvolta anche commerciali, con una edificazione eterogenea e in buona parte già datata, prevalentemente di scarsa qualità architettonica, energetica, funzionale, nonché in taluni casi con carenza di dotazioni territoriali;</p> <p>in queste aree la riqualificazione e l'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni primarie e l'inserimento di quelle secondarie talvolta carenti o mancanti, unitamente al contenuto completamento edificatorio ammesso dal Piano, derivante dal trasferimento di sup. già esistenti che necessitano di rilocalizzazione, concorrono a completarne l'identità urbanistica ed il miglioramento ambientale .</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito complessivo : mq. 72.133 + 167.872 + 19.528 + 136.062 + 130.650 = 545.632 mq</p> <p>Stima della densità territoriale media esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,62 mq SU/mq St mq SU/mq St (337.413 mq / 545.632 mq)</p> <p>Ambito RQ_TPD presenti in ciascun Comune del PUC INT per la cui localizzazione si rimanda alle tavole di STRUTTURA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CAMPOMORONE: sono presenti n. 2 areali RQ TPD, uno in località Campora e uno in località Isoverde, entrambi lungo la SP che dal Capoluogo risale lungo il torrente Verde in direzione di Cravasco Superficie Territoriale ST = 72.133 mq Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: DT = 0.80 mq/mq (SU/ST) mq SU/mq St = 55.718 mq / 72.133 mq - CERANESI : sono presenti n. 9 areali qualificati RQ TPD, ubicati nelle località di Geo, Cassanego, Piane nord e sud, Villa Thea, Vigo, Ca Molinari e C. Limato ; Superficie Territoriale ST = 167.872 mq Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: DT = 0,76 mq/mq (SU/ST) mq SU/mq St = 128.186,46 mq / 167.872 mq - MIGNANEGO: sono presenti n. 5 areali qualificati RQ TPD ed ubicati nelle località di Vetriere (n.2), Ponte dell'Acqua, Fossato e Ponterosso Superficie Territoriale ST = 19.528 mq | <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <p style="text-align: center;">Zona tipo D</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: DT = 0,73 mq/mq (SU/ST) mq SU/mq St = 14.460,16 mq / 19.528 mq</p> <p>SANT'OLCESE : sono presenti n. 5 areali qualificati RQ TPD ed ubicati nelle località di Via Levi, Via Sturzo, Arvigo, Costa Monti e Valleombrosa. Superficie Territoriale complessiva ST 136.062 mq Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: DT = 0,24 mq/mq (SU/ST) mq SU/mq St = 32.785 mq / 136.062 mq</p> <p>- SERRA RICCÒ : sono presenti n. 5 areali qualificati RQ TPD ed ubicati nelle località di Costalunga, Castagna, Campo Poggio e San Rocco (n. 2) Superficie Territoriale ST = 130.650 mq Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: DT = 0,81 mq/mq (SU/ST) mq SU/mq St = 106.264,11 mq / 130.650 mq</p> <p>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 11</p> | |
| <p>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: Paesaggistico - monumentale: SI – per la presenza di corsi d'acqua tutelati ne sono interessati gli ambiti in Campomorone, alcuni di Ceranesi, alcuni di Mignanego. Piano di Bacino: Torrente Polcevera - Nessun Ambito è interessato da criticità ZSC: NO Rispetto Cimiteriale: Campomorone solo in parte marginale; Ceranesi NO; Mignanego : NO; Sant'Olcese : SI in parte dell'ambito ma non l'areale di nuova edificazione; Serra Riccò : NO; Rispetto Autostradale : NO Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): interessati alcuni Ambiti di Mignanego e di Sant'Olcese, qui con riferimento alla ferrovia Genova – Casella Rispetto Elettrodotta : parzialmente alcuni ambiti Rispetto Tutela assoluta acquiferi: NO</p> | | |
| <p>3 - Ambito territoriale P.T.C.P.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regime Normativo del Livello Territoriale : prevalentemente il territorio appartiene all'Ambito 55 "Alta Val Polcevera"; porzioni marginali di territorio ricompresi negli Ambiti 54 "Valle Stura" (Ceranesi), 53 "Genova" (Ceranesi, S. Olcese), 58 "Scrivia" (Mignanego) – Indirizzo prevalente per la pianificazione : CONSOLIDAMENTO • Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo : complessivamente sono presenti i seguenti regimi normativi <ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti Diffusi regime normativo di Consolidamento (ID-MA) : contenute porzioni in Ceranesi, Mignanego e Sant'Olcese - Insediamenti Diffusi regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID-MO-A) – in Campomorone, Sant'Olcese, Mignanego, Ceranesi, Serra Riccò - Insediamenti Sparsi regime normativo di Mantenimento (IS-MA): porzione marginale in Ceranesi, Mignanego e Sant'Olcese - Aree non Insediate in regime normativo di mantenimento (ANI MA) – porzione marginale in Sant'Olcese <p>Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo: NESSUNA</p> | | |
| <p>4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio / 22 febbraio 2022 – Il PTR <u>non individua</u> per i territori dell'Alta Val Polcevera oggetto del PUC INT regimi normativi <u>con efficacia prescrittiva</u>, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme " CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo). | | |

| | | | | | | |
|--|---|-------------------------------------|--|--|--|--|
| <p>• PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova - presenza di Strade Provinciali che interessano gli ambiti RQ TPD, in quanto le attraversano o li costeggiano, per le quali sono da applicarsi le disposizioni di cui agli articoli 14 e 15 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova, che costituisce “Norma con valore di immediata prevalenza”, come disposto dall’art. 4 delle medesime Norme.</p> | | | | | | |
| <p>5 - Disciplina delle destinazioni d’uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</p> | <p>Funzioni principali previste</p> | <p>Funzioni complementari previste</p> | <p>Eventuali limitazioni di cui all’art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</p> | | |
| | | | | <p>Per utilizzi all’interno della stessa categoria comma 1</p> | <p>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell’ambiente</p> | |
| | <p>a) residenza b) turistico-ricettiva c) produttiva e direzionale d) commerciale e) rurale f) autorimesse e rimessaggi g) servizi</p> | | | | | |
| | | <p>Produttiva e Direzionale</p> | | <p>Industria e artigianato</p> | <p>Non ammesse le attività per produzione, stoccaggio, distribuzione di energia</p> | |
| | | <p>Commerciale</p> | | <p>Sino alla Media Struttura di Vendita (MSV) comprese, come disciplinate dalla disciplina del Commercio regionale e dall’art. 47 delle Norme Generali. Anche i Distributori di carburante</p> | | |
| | | <p>Autorimesse</p> | | <p>Autorimesse, box e parcheggi</p> | | |
| | | <p>Servizi</p> | | | | |
| <p>Disciplina transitoria delle destinazioni d’uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC INT:</p> <p>Per eventuali destinazioni d’uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d’uso devono essere convertite nelle destinazioni d’uso ammesse.</p> | | | | | | |
| <p>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare</p> | <p>Disciplina degli edifici urbani di pregio: NON pertinente in quanto NON PRESENTI Edifici di Pregio in RQ TPD</p> | | <p>Disciplina degli edifici rurali di pregio se presenti nell’Ambito: NON pertinente in quanto NON PRESENTI Edifici di Pregio in RQ TPD</p> | | | |
| <p>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Prescrizioni generali:</p> <p>1) Nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d’uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dai p.ti 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC, non è ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, né la realizzazione di nuove costruzioni neppure per trasferimento di volumetrie demolite, mentre è ammesso il trasferimento delle volumetrie demolite in altri ambiti a minore suscettività al dissesto.</p> | | | | | |

| | |
|--|--|
| | <p>2) In tutti gli interventi va osservato il Rapporto di permeabilità minimo, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.</p> <p>3) Limitatamente ai territori di Campomorone e di Ceranesi, nell'ambito delle aree ricadenti nelle zone di protezione di cui al comma 6 dell'art. 21 del PTA, come delimitate nelle Tavole 8 e 13 della struttura, le previsioni ammesse dal PUC INT ed ogni opera che possa determinare l'impermeabilizzazione del terreno, dovranno essere precedute da una analisi dettagliata geologica, geomorfologica e idrogeologica del territorio, secondo quanto stabilito nelle Norme Geologiche di Attuazione p.to 4.6.3 "Norme di salvaguardia idrogeologica aree carsiche", finalizzata alla verifica della presenza o meno di forme naturali quali, grotte, doline, inghiottitoi e/o indicatori e indici ambientali di potenziale criticità dei corpi idrici sotterranei. In presenza di colatoi e/o di elementi naturali che possano convogliare le acque naturali nel sottosuolo, non sono ammessi interventi che determinino l'impermeabilizzazione del suolo, ai sensi degli art. 21 e 22 delle norme del PTA</p> <p>4) Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio.</p> |
| | Interventi consentiti |
| | <p><u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): SI Rapporto di permeabilità - l'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.</p> |
| | <u>MANUTENZIONE ORDINARIA</u> : SI |
| | Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, per la localizzazione delle funzioni ammesse. |
| | <p><u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza cambio d'uso: Si 2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle destinazioni d'uso previste per l'Ambito: Si 3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si 4) Con frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso: Si 5) Senza modifica prospetti: Si 6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m.: Si |
| | <p><u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza cambio d'uso: Si 2) Con cambio d'uso compatibile: Si |

| | |
|--|---|
| | <p>Nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:</p> <ul style="list-style-type: none">- Senza modifiche alle strutture: Si- Con modifiche alle strutture: Si <p>Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <p>1) Modifiche esterne: Si</p> <p>2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: Si</p> <p>3) Demolizione, con le condizioni di cui all'art.18 delle Norme generali, e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:</p> <ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17 <p>4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):</p> <ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17 <p>Per Interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2.</p> <ul style="list-style-type: none">- Densità fondiaria di riferimento: 1,5 mq/mq <p>5) Demolizione, con le condizioni di cui all'art.18 delle Norme generali, e ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali</u> con incremento volumetrico: // NON PERTINENTE</p> <ul style="list-style-type: none">• Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max. // di cui:<ul style="list-style-type: none">- proprio // %; - da credito edilizio // %;- Ampliamento planimetrico: //- Ampliamento planimetrico e altimetrico: // |
|--|---|

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

- Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max. // % di cui:
 - proprio // %; - da credito edilizio // %;
 - Ampliamento planimetrico: //
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: //
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //
 - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max. // di cui:
 - proprio // %; - da credito edilizio // %;
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //
 - Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, lett. b), del R.R 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante //
 - Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, lett. b), del R.R 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante : //
- 6) Demolizione, con le condizioni di cui all'art.18 delle Norme generali, e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico:
- - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max. 40 % di cui:
 - proprio 30 %; - da credito edilizio 10 %;
 - Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : Si, con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e nelle aree contermini
 - - Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico SI max 40 % di cui:
 - proprio 30 %; - da credito edilizio 10 %;
 - Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: Si, con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e nelle aree contermini

- **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito.** SI con incremento max. 35 %
In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione
 - proprio 25 %; - da credito edilizio 10 %;
 - Solo sopraelevazione: SI, h. max : con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e nelle aree contermini

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

- 1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione non superiore al 20% (ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5. : max. 20%**
- **Ampliamento planimetrico:** Si
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** Si con un'altezza massima non superiore all'altezza minore tra quelle degli edifici presenti nell'immediato intorno e comunque non superiore a complessivi 3 piani fuori terra
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** Si, con un'altezza massima non superiore all'altezza minore tra quelle degli edifici presenti nell'immediato intorno e comunque non superiore a complessivi 3 piani fuori terra

Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: SI

-Densità fondiaria massima: 1,5 mq/mq

- 2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali: // NON PERTINENTE**

max. // %, di cui: - proprio ____%; - da credito edilizio ____%

-Ampliamento planimetrico: //

-Ampliamento planimetrico e altimetrico: //

-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

- 3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali: //**

max. ____ %, di cui: - proprio ____%; - da credito edilizio: ____%

-Ampliamento planimetrico:

-Ampliamento planimetrico e altimetrico:

-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

- 4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione non residenziali: max.40 %, di cui: - proprio 30 %; - da credito edilizio: 10 %**

- Ampliamento planimetrico: Si

- Ampliamento planimetrico e altimetrico: Si nel rispetto dell'altezza dell'edificio esistente

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: Si, 3 piani, nel rispetto dell'altezza degli edifici contermini

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

-Densità fondiaria massima: 1,50 mq/mq

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: NON PERTINENTE

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini: //

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. // % di cui:

- proprio // %; - da credito edilizio // %;

-Ricostruzione nell'Ambito di edifici esistenti da demolire:

a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max // % di cui:

- proprio // %; - da credito edilizio // %;

b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max // % di cui:

- proprio // %; - da credito edilizio // %

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici produttivi suscettibili di demolizione:

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini: Si

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. 50 % di cui:

- proprio 40 %; - da credito edilizio 10 %;

-Ricostruzione nell'Ambito di edifici esistenti da demolire:

a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 30 % di cui:

- proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;

b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento Si max 30% di cui:

- proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %

7) Nuova costruzione di nuovi edifici - parametri urbanistici da applicarsi in ciascun AMBITO RQ_TE e nei relativi SUB AMBITI ove individuati nella Struttura

Densità Fondiaria massima : 1,50 mq/mq

Rapporto di permeabilità : se $R_p \text{ att} \geq 70\%$ allora $R_p \text{ prog} = R_p \text{ Att}$, se $R_p \text{ att} < 70\%$ allora $R_p \text{ prog} = 70\%$.

(L' $R_p \text{ prog}$ dovrà pertanto essere sempre $\geq R_p \text{ att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

Gli Ambiti RQ_TPD non sono dotati di Indice di fabbricabilità dedicato

La nuova edificabilità in RQ_TPD è ammessa esclusivamente nei seguenti termini :

- la realizzazione di nuovi edifici autonomi o ampliamenti dell'esistente qualificabili come nuova costruzione è consentita in RQ_TPD solo con

| | |
|---|---|
| | <p>applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti della "Nuova Costruzione", privilegiando il recupero delle S.U. derivanti da demolizioni di edifici incongrui presenti anche in altri ambiti - come indicati al precedente punto 5) e 6) - e/o dal recupero del credito edilizio ;</p> <p><u>-i fabbricati nuovi autonomi possono essere realizzati nelle porosità esistenti tra i fabbricati presenti negli ambiti, attraverso le modalità del trasferimento di cui sopra,</u> e dovranno avere ingombro planimetrico, numero di piani e altezza massima coerenti con quelli dei fabbricati limitrofi, nel rispetto delle distanze dalle pareti finestrate, dai confini e dalle strade;</p> <p>Per gli ampliamenti degli edifici esistenti e per i nuovi edifici a carattere produttivo i crediti edilizi dovrebbero prevalentemente derivare dalle demolizioni degli edifici presenti negli Ambiti RQ TPRA e RQ TRA</p> <p>Per gli <u>edifici sottoposti a tutela</u> ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m: NON PRESENTI</p> <p>8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): SI</p> <p>-Indice di copertura IC max 60 % (n. 11 RET) o non superiore a quello esistente -Indice di permeabilità territoriale/fondiaro : in applicazione di quanto stabilito al precedente punto 2) delle precedenti Prescrizioni generali -Numero di piani max 3 (n. 25 RET) -Altezza dell'edificio max 10 m (n. 28 RET) - Dotazioni territoriali obbligatorie: quelle previste al successivo p.to 22 integrate con le opere necessarie alla ristrutturazione del sito e delle aree contermini, da definire, progettare e realizzare in accordo con la C.A.</p> <p>9 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.)</p> <p>da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: Si - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: Si, per funzioni non residenziali |
| <p>8 – Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)</p> | <p>NON AMMESSO</p> |
| <p>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria</p> <p>(Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</p> | <p>Superficie accessoria realizzabile: NON AMMESSO</p> |
| <p>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>E' ammessa la sola realizzazione di tettoie affiancate agli edifici esistenti</p> |
| <p>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale,</p> | <p>All'interno degli ambiti RQ TPD e per gli edifici a carattere produttivo artigianale è ammessa la realizzazione di strutture, impianti e locali tecnici (centrali elettriche, di cogenerazione, termiche, ecc.); tali manufatti devono essere preferibilmente realizzati all'interno dei fabbricati esistenti o laddove tecnologicamente possibile in locali interrati, nei limiti dimensionali tali da soddisfare le esigenze dimostrate per la conduzione dell'impianto e</p> |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|----------------------|--|--|-----------------------|---|--|-------------|-------------------|---|--|-------------------|
| commerciale, rimessaggi) | dell'attività. | | | | | | | | | | | | |
| <p>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): Per gli interventi che comportino:</p> <p>1) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.): nella misura minima di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • edifici per negozi di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 150: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile*; • edifici per negozi di superficie netta di vendita superiore a mq. 150 fino a mq 1500 (Medie Strutture di Vendita): <u>Superficie di Vendita SV = Superficie Agibile SAg x 0.80</u> <p>Dotazione minima = 1 posto auto ogni 26 mq di Superficie a Parcheggio SP in caso di parcheggi a raso</p> <p>Dotazione minima = 1 posto auto ogni 28 mq di Superficie a Parcheggio SP in caso di parcheggi in struttura</p> <p>ALIMENTARI</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">Superficie a Parcheggio SP per strutture</td> <td style="width: 30%;">150 mq < SV < 800 mq</td> <td style="width: 30%;">SP 150 mq < SV < 600 mq = SV x 1.50 mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie a Parcheggio SP per strutture</td> <td>801 mq < SV < 1500 mq</td> <td>SP 801 mq < SV < 1500 mq = SV x 2.50 mq</td> </tr> </table> <p>NON ALIMENTARI</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">Superficie a Parcheggio SP per strutture</td> <td style="width: 30%;">SV > 150 mq</td> <td style="width: 30%;">SP = SV x 0.75 mq</td> </tr> </table> <p>NON ALIMENTARI SPECIALI</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">Per qualsiasi superficie fino a 1500 mq di SV</td> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 30%;">SP = SV x 0.40 mq</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> • attività produttive, artigianali e direzionali: mq. 1 ogni 2 mq di SU; <p>*Iaddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> | Superficie a Parcheggio SP per strutture | 150 mq < SV < 800 mq | SP 150 mq < SV < 600 mq = SV x 1.50 mq | Superficie a Parcheggio SP per strutture | 801 mq < SV < 1500 mq | SP 801 mq < SV < 1500 mq = SV x 2.50 mq | Superficie a Parcheggio SP per strutture | SV > 150 mq | SP = SV x 0.75 mq | Per qualsiasi superficie fino a 1500 mq di SV | | SP = SV x 0.40 mq |
| Superficie a Parcheggio SP per strutture | 150 mq < SV < 800 mq | SP 150 mq < SV < 600 mq = SV x 1.50 mq | | | | | | | | | | | |
| Superficie a Parcheggio SP per strutture | 801 mq < SV < 1500 mq | SP 801 mq < SV < 1500 mq = SV x 2.50 mq | | | | | | | | | | | |
| Superficie a Parcheggio SP per strutture | SV > 150 mq | SP = SV x 0.75 mq | | | | | | | | | | | |
| Per qualsiasi superficie fino a 1500 mq di SV | | SP = SV x 0.40 mq | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|--|
| | <p>2) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi punti 1) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi</p> <p>3) Caratteristiche costruttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze e succ.vo punto 14) - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde <p><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: NON PERTINENTE</p> <p><u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>:</p> <p>1) Parametri dimensionali: vedi punti precedenti</p> <p>2) Caratteristiche costruttive: vedi precedente punto 3)</p> |
| <p>13 - Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12 , nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini:</p> <p>1) Nuova costruzione per ampliamento: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> <p>2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> |
| <p>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</p> | <p>Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:</p> <p><u>DF - Distanza tra pareti finestrate</u> = 10,00 m.</p> <p><u>DC - Distanze dai confini</u> = 5,00 m.</p> <p>È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.</p> <p>È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.</p> |
| <p>15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)</p> | <p><u>DS – Distanze dalle strade</u> = ammesso il mantenimento dell'allineamento se non inficia la sicurezza stradale</p> <p>In altri casi = 5.00 m</p> |
| <p>16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni</p> |
| <p>17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</p> | <p>Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:</p> <p>GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI</p> |

Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento, migliorando però quegli aspetti che determinano situazioni di disordine e di scarsa qualità
Nel caso di presenza di edifici che rivestano le caratteristiche di "archeologia industriale" devono essere eseguite opportune ricerche storiche sugli edifici e sulle aree di riferimento
I manufatti / edifici di interesse storico quale "archeologia industriale" devono essere sempre conservati, restaurati e ripristinati al fine della tutela delle caratteristiche proprie degli stessi
Nel caso di demolizioni parziali di murature perimetrali per ragioni statiche e di sicurezza, queste devono essere ricostruite nel rispetto di forma e dimensioni originarie
Nel caso di ristrutturazione complessiva di edifici che possano comportare l'intera demolizione devono essere eliminate le superfetazioni e le ricostruzioni devono essere opportunamente definite dal progetto da valutarsi con il Comune

TIPOLOGIE EDILIZIE DA ADOTTARSI PER LE NUOVE COSTRUZIONI

devono rispettare le caratteristiche tipologiche degli edifici presenti nell'intorno del nuovo intervento e in generale di quelli presenti in ciascun RQ TE di riferimento

STRUTTURE: sia per gli ampliamenti sia per le ricostruzioni sono ammesse strutture portanti in calcestruzzo armato, metallica, in legno lamellare o prefabbricate e rivestimento tradizionale o prefabbricato;

FINITURE ESTERNE: le fronti degli edifici devono essere intonacate e tinteggiate con colori nella gamma delle terre, anche con porzioni che riprendono i colori sociali delle attività imprenditoriali se adeguatamente inserite nell'intorno.

È vietato l'uso di vetroresina, plastica ondulata, metallo anodizzato e materiali affini e/o similari.

- serramenti esterni: sono ammessi varchi carrabili con portelloni avvolgibili o ripiegabili verticalmente;
- bucatore: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza funzionale alle esigenze d'uso della costruzione a destinazione artigianale e commerciale;

CONFORMAZIONE DELLA COPERTURA: piane, a falde inclinate con timpani in facciata, a shade; è ammesso il mantenimento delle coperture ad arco laddove già esistenti.

BALCONI: non ammessi ad eccezione degli eventuali edifici abitativi presenti di cui si preveda il mantenimento

TETTOIE E PENSILINE

Ammesse, da realizzarsi in struttura metallica

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI

È consentita l'installazione di insegne per le attività operanti a carattere artigianale che commerciale, che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

gazebo e pergolati: in struttura metallica senza copertura continua ad eccezione di tende o rampicanti, per il riparo dal sole di automezzi e persone

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde.
Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche

| | |
|--|---|
| | <p>Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto devono essere sistemate con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m. e pavimentate in asfalto, cemento, autobloccanti, lastricatura, cotto, ghiaietto, terreno naturale.</p> <p>Gli spazi esterni possono essere utilizzati per il deposito di materiale d'uso o di produzione, purché ne sia protetta la visuale dagli spazi pubblici mediante un'adeguata schermatura a verde.</p> <p>Deve essere assicurata ove necessario la riqualificazione e integrazione dell'assetto vegetazionale del versante al contorno delle aree interessate dagli interventi di nuova costruzione.</p> <p><u>Le recinzioni</u> non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: devono essere di forma semplice in struttura metallica, possono posare su muretti bassi dell'altezza massima di mt 1.00 con soprastante elemento a giorno.</p> <p><u>Muri di contenimento</u>: I muri di contenimento ove necessari devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.</p> <p>La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.</p> <p>MOVIMENTI DI TERRA</p> <p>Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.</p> |
| <p>18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica</p> | <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno essere inquadrati nella carta della Suscettività al Dissesto (Tav. 9) e dovrà essere attentamente valutata la presenza di aree anche parzialmente ricadenti in Classe di Suscettività 4 e Classe di Suscettività 5 con le limitazioni indicate nei p.ti 4.4. e 4.5 di dette Norme.</p> <p>In particolare si deve porre particolare attenzione al rispetto dei p.ti 4.4. e 4.5 relativi alla disciplina in zone di frana e in zone di rispetto della risorsa idrica</p> |
| <p>19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.</p> | <p>Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale:</p> <p>Gli ambiti RQ_TPD non sono interessati dalla RER o da elementi della Biodiversità.</p> <p>Gli interventi di nuova costruzione devono garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili e il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, eventualmente anche in grado di soddisfare i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche dei fabbricati adiacenti; tale onere aggiuntivo comporta l'ottenimento dei benefici di cui all'art. 9, comma 2 della L.R. n. 25/1995;</p> <p>In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche che comportino un aumento del carico insediativo, o comunque un incremento della produzione di rifiuti, i soggetti attuatori degli interventi devono dimostrare, sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori, di aver adottato tutte le misure previste in materia dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento per la gestione del Servizio Raccolta dei Rifiuti al momento vigenti, al fine dell'incremento della raccolta differenziata e del riciclaggio dei materiali, allegando alla comunicazione di fine lavori comprovante documentazione.</p> |
| <p>20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</p> | <p>NON PERTINENTE in quanto Ambito non ricadente nelle fasce di protezione dell'ERIR</p> |

| | |
|--|---|
| <p>21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Tipo di Intervento: Permesso di costruire convenzionato: gli interventi di nuova costruzione previsti secondo i parametri di cui al campo 7), con esclusione degli interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti senza demolizione in misura non superiore al 20%, e tutti quelli comportanti aumento dell'UCU, con applicazione dei parametri di cui al campo 22; in tali casi dovrà essere predisposto un Atto Unilaterale d'Obbligo corredato della Convenzione Attuativa avente i contenuti indicati all'art. 34, punto 1) delle Norme Generali del PUC. Titolo diretto: per gli interventi che non comportano nuova costruzione con aumento del carico insediativo e che quindi non sono soggetti alla realizzazione di dotazioni territoriali</p> |
| <p>22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)</p> | <p>Le nuove dotazioni territoriali devono essere così definite: per insediamenti produttivi nella misura non inferiore al 10% dell'intera area per insediamenti direzionali nella misura non inferiore all'80% della SL per insediamenti commerciali nella misura del 20% della SL</p> <p>La tipologia delle dotazioni territoriali sarà da definirsi caso per caso con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree per funzioni pubbliche, i cui proventi devono essere destinati ad un'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune</p> |
| <p>23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)</p> | <p>NON PRESENTI</p> |
| <p>24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS</p> | <p>NON PERTINENTE</p> |
| <p>25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) perimetro dell'Ambito: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali 2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO 3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: SI ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale 4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): NO 5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: // 6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: non pertinente in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento 7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: Si |

| | |
|---|--------------|
| 26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro) | NON PRESENTI |
|---|--------------|

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE – 12.RQ TPRA - Campomorone / Ceranesi / Mignanego / Sant'Olcese

| | | |
|---|--|--|
| 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico | | |
| Sigla Ambito: RQ-TPRA | <p>Localizzazione territoriale dell'Ambito: si tratta di aree prevalentemente localizzate nei fondovalle di n. 4 dei Comuni ricompresi nel PUC INT ed in particolare CAMPOMORONE, CERANESI, MIGNANEGO E SANT'OLCESE; tale tipologia di ambito non è stata pertanto riconosciuta all'interno del territorio di Serra Riccò</p> | Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: |
| Riqualificazione | <p>Descrizione sintetica: tessuti edificati con destinazione produttiva interessati dalla presenza di condizioni di rischio idraulico, idrogeologico identificati dalla pianificazione di Bacino</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito: St 196.144 mq</p> <p>Campomorone St 42.548 mq; Ceranesi St 55.957 mq; Mignanego St 58.185 mq; Sant'Olcese St 39.454 mq</p> <p>Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,96 mq/mq = 188.030 mq / 196.144 mq (Su/St mq /mq)</p> <p>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 12</p> | Zona tipo D |
| 2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: | | |
| <p>Paesaggistico - monumentale: Piano di Bacino: Torrente Polcevera - presenza di aree interessate da criticità idrauliche evidenziate ZSC: NO Rispetto Cimiteriale: NO Rispetto Strada Provinciale : NO Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): NO Rispetto Autostradale : NO Rispetto Elettrodotto : NO Rispetto Tutela assoluta acquiferi : NO Vincolo idrogeologico: SI</p> | | |
| 3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P. | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Regime Normativo del Livello Territoriale : prevalentemente il territorio appartiene all'Ambito 55 "Alta Val Polcevera"; porzioni marginali di territorio ricompresi negli Ambiti 54 "Valle Stura" (Ceranesi), 53 "Genova" (Ceranesi, S. Olcese), 58 "Scrivia" (Mignanego) – Indirizzo prevalente per la pianificazione : CONSOLIDAMENTO • Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo : Insedamenti sparsi in regime normativo di mantenimento - (IS MA) : in CERANESI, MIGNANEGO E SANT'OLCESE Insedamenti diffusi in regime normativo di Modificabilità di tipo A – (ID MO A): in CAMPOMORONE, CERANESI, MIGNANEGO E SANT'OLCESE | | |

Proposte di modifica del PTCP: NESSUNA

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio / 22 febbraio 2022** – Il PTR non individua per i territori dell'Alta Val Polcevera oggetto del PUC INT regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme "CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova** - presenza di Strade Provinciali che interessano gli ambiti RQ TPRA (SP n.2 in Sant'Olcese, SP n.4 in Ceranesi, SP n.6 in Campomorone e SP n. 52 in Ceranesi) in quanto li costeggiano, per le quali sono da applicarsi le disposizioni di cui agli articoli 14 e 15 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova, che costituisce "**Norma con valore di immediata prevalenza**", come disposto dall'art. 4 delle medesime Norme.

| 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) | Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo) | Funzioni principali previste | Funzioni complementari previste | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | |
|---|---|------------------------------|---|--|---|
| | | | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| | h)residenza i) turistico-ricettiva j) produttiva e direzionale k)commerciale l) rurale m) autorimesse e rimessaggi servizi | | | | |
| | | Produttiva e direzionale | | | |
| | | Commerciale | | Solo esercizi di vicinato | |
| Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria | | | | | |
| 6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare | Disciplina degli edifici urbani di pregio: all'interno dell'Ambito RQ TPRA sono presenti alcuni edifici di pregio che il PUC INT così individua per le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, che di seguito si richiamano e che sono individuati sia nelle tavole di Articolazione del Territorio che nel dettaglio nella Tavola n. 5 della Struttura: <i>in Ambito RQ TPRA di Campomorone si trova n. 1 edificio di pregio :</i> n. 60 – Siroflex, già opificio Sanguineti Modalità di intervento: gli interventi ammessi e le relative modalità sono indicati nelle | | Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NON PRESENTI Modalità di intervento: // Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: // | | |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>SCHEDE ciascuna individuata con stessa numerazione nell'ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme – tali edifici non possono essere oggetto di demolizione.</p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: si rimanda sempre ai contenuti dettagliati nelle SCHEDE riferita a ciascun edificio e contenute nell' ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme.</p> | |
| <p>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili</p> <p>(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Prescrizioni generali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) E' consentita la demolizione, senza ricostruzione all'interno dell'ambito, degli edifici / manufatti esistenti, con acquisizione della Volumetria demolita che può essere ricostruita in tutti gli Ambiti produttivi RQ TPD e in quelli CO TUP, non interessati da criticità, di tutti i Comuni del PUC INT, oppure in alternativa trasferita nel <u>registro dei crediti edilizi</u> secondo le disposizioni di cui all'art.35 delle Norme Generali; nel caso di ricostruzione per una destinazione sempre produttiva può essere applicata una maggiorazione del 25% del Volume demolito, mentre per una destinazione residenziale può essere ricostruito solo il 30% del Volume demolito, da trasferire in tutti gli ambiti edificabili di tutti i Comuni del PUC INT, ad eccezione di CE TSU – CE TSI – CE TUP - RQ TPA - T PB – T NF . 2) Negli interventi di demolizione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area interessata dalla demolizione in conformità alle regole campo 17). 3) Nei locali posti ai piani terra non sono comunque ammesse destinazioni d'uso che prevedano la permanente presenza di persone; le SL di tali locali, seppure non oggetto di demolizione, possono essere trasferite negli altri e differenti Ambiti laddove è ammessa la ricostruzione secondo quanto sopra precisato, con obbligo di mantenere tali spazi liberi e parzialmente aperti per il deflusso delle acque. 4) Nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dai p.ti 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC, non è ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, né la realizzazione di nuove costruzioni neppure per trasferimento di volumetrie demolite, mentre è ammesso il trasferimento delle volumetrie demolite in altri ambiti a minore suscettività al dissesto. 5) In tutti gli interventi va osservato il Rapporto di permeabilità minimo, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6. 6) Limitatamente ai territori di Campomorone e di Ceranesi, nell'ambito delle aree ricadenti nelle zone di protezione di cui al comma 6 dell'art. 21 del PTA, come delimitate nelle Tavole 8 e 13 della struttura, le previsioni ammesse dal PUC INT ed ogni opera che possa determinare l'impermeabilizzazione del terreno, dovranno essere precedute da una analisi dettagliata geologica, geomorfologica e idrogeologica del territorio, secondo quanto stabilito nelle Norme Geologiche di Attuazione p.to 4.6.3 "Norme di salvaguardia idrogeologica aree carsiche", finalizzata alla verifica della presenza o meno di forme naturali quali, grotte, doline, inghiottitoi e/o indicatori e indici ambientali di potenziale criticità dei corpi idrici sotterranei. In presenza di colatoi e/o di elementi naturali che possano convogliare le acque naturali nel sottosuolo, non sono ammessi interventi che determinino l'impermeabilizzazione del suolo, ai sensi degli art. 21 e 22 delle norme del PTA. | |

| Interventi consentiti | |
|-----------------------|---|
| | <p>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): SI Rapporto di permeabilità - l'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}=70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.</p> |
| | <p>MANUTENZIONE ORDINARIA: SI</p> |
| | <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): NO</p> |
| | <p>MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Senza cambio d'uso: SI 1) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: NO 2) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI 3) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d'uso: NO 4) Senza modifica prospetti: SI 5) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: NO - Senza modifiche alle strutture: // - Con modifiche alle strutture: //</p> |
| | <p>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) Senza cambio d'uso : SI Cambio d'uso compatibile: NO</p> |
| | <p>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) 1) Modifiche esterne: Si 2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: No 3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico: No - Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: - Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: - Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.m: 4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): No -Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela</p> |

ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:

- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m:
- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.

Interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, NON AMMESSI

- Densità fondiaria di riferimento: //mq/mq

5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali con incremento volumetrico: NO

- -Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._ di cui: //
 - proprio //%; - da credito edilizio //%;
 - Ampliamento planimetrico: //
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: //
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

- -Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini: NO con incremento volumetrico max. _____% di cui:
 - proprio _____%; - da credito edilizio _____%;
 - Ampliamento planimetrico:
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito: NO
Incremento max. _____ di cui: //
 - proprio _____%; - da credito edilizio _____%;
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

- Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, let. b), del R.R. 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante: NO

6) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali con incremento volumetrico: NO

- -Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._ di cui: //
 - proprio //%; - da credito edilizio //%;
 - Ampliamento planimetrico: //
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: //
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

- -Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini: NO con incremento volumetrico max. _____% di cui:
 - proprio _____%; - da credito edilizio _____%;
 - Ampliamento planimetrico:
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

 - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito: NO
Incremento max. _____ di cui: //
 - proprio _____%; - da credito edilizio _____%;
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

 - ▲ Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, let. b), del R.R 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante: NO
- 7) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico: NO
- - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max. _____ di cui: NO
 - proprio _____%; - da credito edilizio _____%;
 - Ampliamento planimetrico:
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

 - - Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max. _____% di cui: NO
 - proprio _____%; - da credito edilizio _____%;
 - Ampliamento planimetrico:
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

 - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max. ---
----- di cui: NO
In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione
 - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; //
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.): NON AMMESSA

- 1) **Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione** max. non superiore al 20% (ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5. NO

- Ampliamento planimetrico: //
- Ampliamento planimetrico e altimetrico: //
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC NO

-Densità fondiaria massima: // mq/mq

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio _____% : NON AMMESSO

- Ampliamento planimetrico: //
- Ampliamento planimetrico e altimetrico: //
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: _____% : NON AMMESSO

- Ampliamento planimetrico: //
- Ampliamento planimetrico e altimetrico: //
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: _____% NON AMMESSO

- Ampliamento planimetrico: //
- Ampliamento planimetrico e altimetrico: //
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NON AMMESSO

-Densità fondiaria massima: // mq/mq

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: NON AMMESSA

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini: //
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max.//% di cui: //
 - proprio _____%; - da credito edilizio // %;
- Ricostruzione nell'Ambito di edifici esistenti da demolire: //
- a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max _____% di cui:

- proprio _____%; - da credito edilizio _____%;
- b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max _____% di cui:
- proprio _____%; - da credito edilizio _____%

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: NON AMMESSA

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini: //
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. //% di cui:
 - proprio // %; - da credito edilizio // %;
- Ricostruzione nell' Ambito di edifici esistenti da demolire:
 - a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max _____% di cui:
 - proprio _____%; - da credito edilizio _____%;
 - b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max _____% di cui:
 - proprio _____%; - da credito edilizio _____%

(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)

7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NON AMMESSA

- Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) // mq/mq (n. 4 e 14 RET)
- Indice di copertura IC max // % (n. 11 RET)
- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max // % (n. 10 RET)
- Numero di piani max // (n. 25 RET)
- Altezza dell'edificio max // (n. 28 RET)

8) **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali):**

- SI - esclusivamente finalizzata alla messa in sicurezza dell'area con interventi volti all'eliminazione del rischio individuato dal Piano di Bacino
- Indice di edificabilità fondiario 1,50 mq/mq (n. 4 e 14 RET)
- Indice di permeabilità / Rapporto di permeabilità: in applicazione di quanto stabilito al precedente punto 4) delle precedenti *Prescrizioni generali*
- Numero di piani max : non superiore a quello presente nell'ambito RQ-TPD o CO TUP comunque edificato più prossimo (n. 25 RET)
- Altezza dell'edificio max: non superiore a quello presente nell'ambito RQ-TPD o CO-TUP più prossimo o comunque edificato (n. 28 RET)

9) **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO** (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.)

da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tal fine:

- Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: NO
- Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito a fini produttivi: SI in corrispondenza degli ambiti RQ TPD / CO TUP di tutti i Comuni del PIC INT non interessati da criticità con possibilità di incrementi del Volume indicati al punto 1) delle Prescrizioni Generali

| | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|--------------------------------|--|---|---|-------------------------|-----------------------------|
| <p>8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)</p> | <p>NON AMMESSA Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: Edifici: // Coperture: //</p> <table border="1" data-bbox="544 288 2168 730"> <tr> <td>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: // mq/abitante (1 ab.= 25 mq)</td> </tr> <tr> <td>Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: //</td> </tr> <tr> <td>- Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: //</td> </tr> <tr> <td>- Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: // % (max. 20%)</td> </tr> <tr> <td>- Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: //</td> </tr> <tr> <td>- Dimensione degli abbaini: //</td> </tr> <tr> <td>- Tipologia costruttiva dei terrazzi: //</td> </tr> <tr> <td>- Eventuali requisiti di prestazione energetica: //</td> </tr> <tr> <td>- Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: //</td> </tr> <tr> <td>- Intervento ammesso://</td> </tr> <tr> <td>- Intervento non ammesso //</td> </tr> </table> | Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: // mq/abitante (1 ab.= 25 mq) | Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: // | - Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: // | - Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: // % (max. 20%) | - Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: // | - Dimensione degli abbaini: // | - Tipologia costruttiva dei terrazzi: // | - Eventuali requisiti di prestazione energetica: // | - Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: // | - Intervento ammesso:// | - Intervento non ammesso // |
| Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: // mq/abitante (1 ab.= 25 mq) | | | | | | | | | | | | |
| Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: // | | | | | | | | | | | | |
| - Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: // | | | | | | | | | | | | |
| - Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: // % (max. 20%) | | | | | | | | | | | | |
| - Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: // | | | | | | | | | | | | |
| - Dimensione degli abbaini: // | | | | | | | | | | | | |
| - Tipologia costruttiva dei terrazzi: // | | | | | | | | | | | | |
| - Eventuali requisiti di prestazione energetica: // | | | | | | | | | | | | |
| - Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: // | | | | | | | | | | | | |
| - Intervento ammesso:// | | | | | | | | | | | | |
| - Intervento non ammesso // | | | | | | | | | | | | |
| <p>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</p> | <p>NON AMMESSO Superficie accessoria realizzabili // % della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.</p> | | | | | | | | | | | |
| <p>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Volume chiuso max 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa) : NON AMMESSO</p> <p>Parametri edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza max 2,80 m; - Superficie coperta max. 12 mq; - Distanza max. dall'edificio principale: 12 m; - Caratteristiche costruttive: <ul style="list-style-type: none"> • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro • serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare | | | | | | | | | | | |
| <p>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria,</p> | <p>NON AMMESSO</p> | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|--|
| <p>direzionale, commerciale, rimessaggi)</p> | |
| <p>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): ammessa solo la realizzazione di parcheggi a raso Per gli interventi che comportino: 1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: 2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: 3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: Caratteristiche costruttive: <u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione: NON AMMESSO 1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) : // 2) Caratteristiche costruttive: // <u>Parcheggi privati non pertinenziali:</u> NON AMMESSI 1) Parametri dimensionali: // 2) Caratteristiche costruttive: // In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.</p> |
| <p>13 - Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Non ammessi Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444 1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a // % ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a // %</p> |
| <p>14 - Distanze tra gli edifici (art. 2 bis, comma 1 ter, DPR 380/2001, art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</p> | <p>Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: <u>DF - Distanza tra pareti finestrate</u> = 10.00 m. salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza <u>DC - Distanze dai confini</u> = 5,00 m.</p> |
| <p>15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)</p> | <p><u>DS – Distanze dalle strade</u> = 5.00 m., salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza</p> |
| <p>16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>//</p> |
| <p>17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</p> | <p>Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale: Si richiamano le regole per la qualità progettuale degli interventi della scheda dell'ambito RQ TE</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Nel dettaglio si precisa che :</p> <p><u>Le aree scoperte e quelle derivanti dalle demolizioni</u> devono essere sistemate in modo tale da assicurare la permeabilità del terreno in ragione della criticità idraulica delle aree in questione, privilegiando quindi la sistemazione a fondo naturale, con autobloccanti, con ghiaietto stabilizzato,</p> <p>le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche</p> <p>Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.</p> <p><u>Le recinzioni</u> non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 0.50 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50</p> <p>GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI</p> <p>Quelli esclusivamente ammessi devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento</p> |
| <p>18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica</p> | <p>Trattasi di ambiti interessati da problemi di inondabilità o criticità geologiche già affrontati nelle Prescrizioni generali.</p> <p>Per gli interventi comunque ammissibili sono da applicarsi le disposizioni delle Norme Geologiche di attuazione</p> |
| <p>19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.</p> | <p>Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale:</p> <p>Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 30 delle Norme Generali</p> |
| <p>20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</p> | <p>Ambito non ricadente nelle fasce di protezione dell'ERIR come tutto il territorio del PUC INT</p> |
| <p>21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Tipo di Intervento:</p> <p>1) Titolo abilitativo diretto.</p> <p>2) Progetto Urbanistico Operativo (PUO) : per interventi di ristrutturazione urbanistica condizionati alla messa in sicurezza idraulica dell'ambito .</p> <p>Le opere di messa in sicurezza sono qualificate tra le dotazioni territoriali obbligatorie e devono essere realizzate prima degli interventi privati</p> |
| <p>22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto</p> | <p>Interventi di messa in sicurezza dell'area dal rischio idraulico da definirsi con la competente Autorità di Bacino. – (18 mq / UCU)</p> |

| | |
|---|---|
| <p>unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)</p> | |
| <p>23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)</p> | <p>NO</p> |
| <p>24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS</p> | <p>NO</p> |
| <p>25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <p>1) perimetro dell'Ambito: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 2,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali</p> <p>2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: SI nel caso si realizzino interventi di messa in sicurezza con l'eliminazione totale del rischio idraulico, la disciplina urbanistica di riferimento sarà quella dell'ambito RQ_TPD</p> <p>3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: SI ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale</p> <p>4) disciplina geologica NO</p> <p>5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NON PERTINENTE</p> <p>6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NON PERTINENTE in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento</p> <p>7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO</p> |
| <p>26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)</p> | <p>Nessuno SUA vigente</p> |

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA – 13.RQ-TPA – Tutti i Comuni

| | | |
|---|--|--|
| 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico | | |
| <p>Sigla Ambito: RQ-TPA</p> <p>riqualificazione territori di produzione agricola</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riqualificazione (RQ) | <p>Localizzazione territoriale dell'Ambito: Ambito localizzato in tutti i territori dell'Alta Val Polcevera, con estensioni differenti a seconda dei singoli Comuni e alle loro caratteristiche morfologiche e di utilizzo, prevalentemente distribuito lungo i territori di versante, con presenza di edifici abitati e distribuzione diversificata.</p> <p>Descrizione sintetica: Parti di territorio interessate da insediamenti agricoli con circoscritti e limitati fenomeni di abbandono culturale e insufficienza funzionale, nei quali i processi di spontanea rinaturalizzazione (bosco) non hanno intaccato irreversibilmente la struttura agraria (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpodereale, sistemi irrigui, ecc), con presenza anche di edifici abitati.</p> <p>Si tratta di aree agricole in oggi presenti ed attive sul territorio complessivo dell'Alta Val Polcevera e di altre aree potenziali, già utilizzate a scopi agricoli, per diverse tipologie di coltivazioni, e per allevamento e produzione prodotti specifici</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito: 1.103,00 ha (11.030.000 mq.)</p> <p><i>(Campomorone 202,50 ha; Ceranesi 55,83 ha; Mignanego 65,47 ha; Sant'Olcese 90,77 ha ; Serra Riccò 688,43 ha)</i></p> <p>Stima della densità territoriale media : 0,048 mq/mq - SU/ST <i>(Campomorone 0,019 mq/mq; Ceranesi 0,015 mq/mq; Mignanego 0,01 mq/mq; Sant'Olcese 0,014 mq/mq; Serra Riccò 0.066 mq/mq)</i></p> <p>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n.13</p> | <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <p>Zona tipo E / D</p> |
| <p>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:</p> <p>Paesaggistico - monumentale : SI paesaggistico in corrispondenza delle porzioni di aree ancora boscate e delle fasce di 150 m. dai corsi d'acqua classificati; di una porzione del territorio di Campomorone individuata come "<i>Bellezza d'insieme DM 27.06.1977</i>"; di parte dei territori di Campomorone e di Ceranesi individuati come "<i>Bellezza d'insieme DM 24.04.1985 - Territorio di Punta Martin e dei Piani di Praglia Comuni di Ceranesi e Campomorone</i>";</p> <p>Piano di Bacino : sul versante Tirrenico – T. Polcevera che interessa tutti i Comuni; T. Bisagno che interessa Sant'Olcese; T. Varenna che interessa Ceranesi; sul versante Padano/Po - Variante Bacini Padani / VBP, che interessa parti alte dei territori di Ceranesi e Mignanego - complessivamente sono presenti aree interessate da frane diversamente classificate per livello di suscettività al dissesto nei diversi Piani di Bacino (frane attive, frane quiescenti, frane stabilizzate), nonché alcune aree caratterizzate da inondabilità con tempi di ritorno cinquantennali e duecentennali (rispettivamente Fascia A e Fascia B)</p> <p>ZSC: SI : Zona Speciale di Conservazione - Praglia - Pracaban - Monte Leco – Punta Martin (ex SIC IT1331501) che interessa i Comuni di Campomorone (località Neppiane, Ca' Volpe, C. Cortino, Ca, Mea, Cravasco) e Ceranesi; Zona Speciale di Conservazione Rio Ciaè (ex SIC IT1330893), che interessa i Comuni di Sant'Olcese e Serra Riccò</p> | | |

Rispetto Cimiteriale: SI - nel comune di Campomorone (relativamente a porzioni marginali della fascia di rispetto del cimitero di Gallaneto); di Ceranesi (cimiteri di Gaiazza, di Paravanico e di Paxio); di Mignanego (relativamente al margine del cimitero di Montanesi e di Paveto); di Sant'Olcese (Cimitero di Costa Serino); di Serra Riccò (per tutti i cimiteri presenti (Sant'Olcese e Serra Riccò considerando un fascia di rispetto cimiteriali di 200 m. per gli altri Comuni 50 m. in forza di approvazione deroga da parte della ASL 3)

Rispetto Strada Statale : SI in Mignanego in località Migliarina

Rispetto Autostradale : SI in Mignanego in loc Montanesi; in Serra Riccò;

Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): SI in Mignanego/ Vetriere;

Rispetto Elettrodotta : SI in Campomorone (fasce lungo le tratte nei pressi delle frazioni di Lagolocchio e Langasco); in Mignanego nelle loc di Ponterosso, Migliarina, Ponte dell'Acqua; in Ceranesi in loc Bricco; Serra Riccò oer le loc. di La Torre, Favareto, Poggio, Navaselli

Rispetto Tutela assoluta acquiferi : SI in Campomorone, porzioni marginali in località Campasso di Gallaneto, Langasco, Lastrico, Laola, Cravasco, C. Mea, C. Volpe); in Mignanego in loc. Cascinetta E Torre; Ceranesi in loc. Ca di Bruzzi, Gaiazza; Serra Riccò in loc. di Lisca, Bisasco, Pedemonte, Favareto, Foggia, Prele, Orero

Vincolo idrogeologico: SI presenza per tutti i Comuni del PUC INT, ad esempio in Campomorone località Rebora, Campasso di Gallaneto, Campori, Cravasco, Langasco, Costa, Villa di Cilli ; inoltre il Comune di Sant'Olcese è interessato dalla presenza di abitati da consolidare.

Area di Protezione da ERIR : i territori del PUC INT non sono interessati dalla presenza di Stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante.

3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale :** prevalentemente il territorio appartiene all'Ambito 55 "Alta Val Polcevera" (vaste porzioni di tutti e 5 i Comuni dell'Alta Val Polcevera); porzioni marginali di territorio ricompresi negli Ambiti 54 "Valle Stura" (Ceranesi e Campomorone, pari alte), 53 "Genova" (Ceranesi, S. Olcese), 53.f "Bassa val Bisagno"(Serra Riccò), 58 "Scrivia" (Mignanego) – Indirizzo prevalente per la pianificazione : CONSOLIDAMENTO

- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo :**

- Aree non Insediate regime normativo di Mantenimento (ANI-MA) – SI ma su piccole porzioni dei territori

- Aree non Insediate regime normativo di Conservazione (ANI-CE) – SI in alcune porzioni dei territori del crinale di M. Lecco, M.Taccone, Bric Roncaso, comprende le aree soprastanti i Piani di Praglia in comune di Ceranesi

- Insediamenti Diffusi regime normativo di Consolidamento (ID-MA) - porzioni marginali nei comuni di Campomorone (presso località Mainverno) e di Mignanego, Ceranesi e Serra Riccò;

- Insediamenti Diffusi regime normativo di Consolidamento (ID-CO) - porzioni al margine di alcuni abitati nei comuni di Campomorone (presso Langasco e Cravasco) e di Mignanego, Ceranesi e Serra Riccò ;

- Insediamenti Diffusi regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID-MO-A) – porzioni al margine di alcuni abitati nei comuni di Campomorone (presso le località situate lungo la parte alta del Torrente Verde: località Lagolocchio, Montagnola, Campora, Rebora, Isoverde, San Michele di Gallaneto) e nei Comuni di Mignanego, Ceranesi e Serra Riccò

- Insediamenti Sparsi regime normativo di Mantenimento (IS-MA) – in maniera diffusa sull'intero territorio comunale nei comuni di Campomorone, Mignanego, Ceranesi e Serra Riccò;

- Insediamenti Sparsi regime normativo di Modificabilità di tipo B (IS-MO-B) – porzioni marginali in Campomorone (località San Rocco), Sant'Olcese

- Nuclei Insediati in regime normativo di Consolidamento - NI-CO – piccole porzioni al margine di alcuni abitati in Sant'Olcese;

- Areale in regime normativo di Trasformazione (TRZ) – presenti piccole porzioni al margine di aree di cave o ex cave in Campomorone (presso Pietralavezzara)

Proposte di modifica del PTC: NESSUNA PROPOSTA

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio / 22 febbraio 2022** – Il PTR non individua per i territori dell'Alta Val Polcevera oggetto del PUC INT regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme "CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).

- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova** - presenza di Strade Provinciali che interessano gli ambiti RQ TPD, in quanto le attraversano o li costeggiano, per le quali sono da applicarsi le disposizioni di cui agli articoli 14 e 15 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova, che costituisce "**Norma con**

valore di immediata prevalenza", come disposto dall'art. 4 delle medesime Norme.

Il territorio dell'Alta Val Polcevera, e quindi di tutti i Comuni che lo costituiscono, è infatti attraversato da diverse Strade Provinciali (SP oggi di competenza Metropolitana), in particolare

- Campomorone SP nn. 5, 5, 52
- Ceranesi SP nn. 50, 51, 52
- Mignanego SP nn. 47, 84
- Sant'Olcese SP nn. 2, 43, 80
- Serra Riccò SP nn. 3, 70, 72

Nei casi ove i territori classificati RQ TPA sono attraversati dalla viabilità di competenza provinciale/metropolitana sono da applicarsi le disposizioni di cui all'art. 14 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova, trattandosi infatti di **"Norma con valore di immediata prevalenza"**.

Proposte di modifica del PTC: NESSUNA PROPOSTA

| 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) | Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo) | Funzioni principali previste | Funzioni complementari previste | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | |
|--|---|------------------------------|---------------------------------|--|--|
| | | | | per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| | a) residenza b) turistico-ricettiva c) / d) / e) rurale f) / g) servizi | residenza | | | Solo per gli edifici esistenti o per il recupero di manufatti caratteristici restaurati in dell'art. 37 delle Norme generali |
| | | turistico-ricettiva | | esclusa la funzione "alberghiera" | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | rurale | residenza conduttore | | |
| | | | | | |
| | | servizi | | | |

| | |
|---|---|
| | <p>Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse; in particolare :</p> <p><u>La nuova residenza è da intendersi principalmente finalizzata al conduttore di attività per la Produzione agricola</u>, ma per le <u>RESIDENZE ESISTENTI</u> alla data di approvazione del PUC INT, diverse da quelle previste per il conduttore delle attività agricole si stabilisce che ne è consentito il mantenimento con la realizzazione delle seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ manutenzione ordinaria;▪ manutenzione straordinaria;▪ restauro e risanamento conservativo;▪ ristrutturazione edilizia;▪ nuova costruzione: limitatamente al recupero dei sottotetti per uso residenziale con eventuale ampliamento delle sole unità abitative esistenti con applicazione delle modalità di cui al campo 8 e nel rispetto dell'art. 22bis delle Norme generali. <p>E' ammesso altresì l'insediamento della destinazione residenziale nel caso di interventi realizzati in applicazione delle regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico testimoniale, ai sensi dell'art. 37 delle Norme generali, cui può fare seguito ovunque la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali</p> |
| <p>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare</p> <p><i>(Localizzazione con stellina sulle Tavole di Struttura e nel dettaglio sulle tavole n. 5 di Struttura)</i></p> | <p>Disciplina degli edifici di pregio:</p> <p>All'interno degli ambiti RQ_TPA sono presenti alcuni edifici individuati " di pregio" per le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, edifici nel dettaglio visualizzati con apposita stellina di colore rosso nelle Tavole n. 5CA –5MI –5SE della Struttura, dedicate a tale tema, nonché individuati nelle tavole di Struttura all'interno degli Ambiti RQ TPA :</p> <p>Nel Comune di Campomorone : n 2 Edifici di pregio n. 35 Villa Sciandra n. 47 Ex centrale idroelettrica "Officina Volta"</p> <p>Nel <u>territorio di Ceranesi e Sant'Olcese</u> : NESSUNO</p> <p>Nel <u>territorio di Mignanego</u> : n. 1 edificio di pregio n.19 - Villa Tilde</p> <p>Nel <u>territorio di Serra Riccò</u> : n. 24 edifici di pregio n. 5 Villa Negrotto Cambiaso; n. 6 Il Palazzetto; n. 7 Villa Dovo;</p> |

n. 8 Ca' di Brocco;
n. 9 Villa località Cassisa;
n. 10 Villa Grondona;
n. 11 A Mattanna;
n. 12 Villa Spinola, Custo;
n. 13 Villa Perdomini;
n. 14 Villa Corrado;
n. 15 Villa Consiglieri;
n. 16 Villa Campanella;
n. 17 Villa Conti;
n. 18 Villa Pigna;
n. 20 Villa Loleo;

n. 21 Villa Calcagno;
n. 23 Villa Meda;
n. 25 Villino Rina;
n. 26 Villa Rosa;
n. 27 Villa Rossi;
n. 28 Villa Volpe;
n. 29 Castello San Cipriano;
n. 30 Villa Carratù;
n. 31 La Torretta.

La specificazione sia delle caratteristiche dei singoli **“Edifici di pregio”**, che degli interventi ammessi sugli stessi e le relative modalità di realizzazione sono indicate e disciplinate nelle Schede dedicate che fanno parte dell'elaborato di Struttura dedicato:

Modalità di intervento:

- nell'**ELABORATO - Edifici di pregio da conservare – SCHEDE**, parte integrante delle presenti Norme, sono indicati gli interventi ammessi su ciascun edificio e le relative modalità di attuazione; ogni Scheda a individuata con la stessa numerazione dell'edificio e relativa denominazione
- sugli Edifici di pregio **non è ammessa la demolizione**

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:

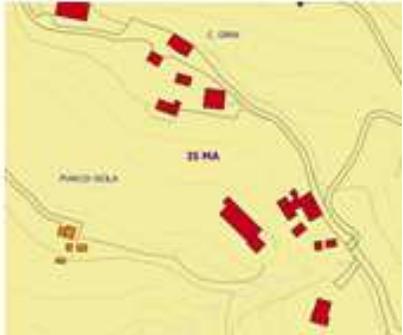
- sono specificati sempre nei contenuti dettagliati nelle SCHEDE riferite a ciascun edificio e contenute nell' **ELABORATO - Edifici di pregio da conservare**, parte integrante delle presenti Norme, ed esplicitano gli elementi caratterizzanti la qualificazione **“di pregio”** per ciascun caso che debbono essere sempre salvaguardati

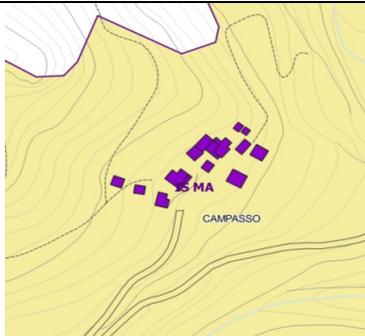
| | |
|---|--|
| <p>7 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici destinati alle attività di produzione agricola e per allevamenti e suoi connessi alloggi da riservare al proprietario/conducente/addetti</p> <p>(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Prescrizioni generali:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dai p.ti 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC, non è ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, né la realizzazione di nuove costruzioni neppure per trasferimento di volumetrie demolite, mentre è ammesso il trasferimento delle volumetrie demolite in altri ambiti a minore suscettività al dissesto.2) In tutti gli interventi va osservato il Rapporto di permeabilità minimo, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog}=Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog}= 70\%$. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.3) Limitatamente ai territori di Campomorone e di Ceranesi, nell'ambito delle aree ricadenti nelle zone di protezione di cui al comma 6 dell'art. 21 del PTA, come delimitate nelle Tavole 8 e 13 della struttura, le previsioni ammesse dal PUC INT ed ogni opera che possa determinare l'impermeabilizzazione del terreno, dovranno essere precedute da una analisi dettagliata geologica, geomorfologica e idrogeologica del territorio, secondo quanto stabilito nelle Norme Geologiche di Attuazione p.to 4.6.3 "Norme di salvaguardia idrogeologica aree carsiche", finalizzata alla verifica della presenza o meno di forme naturali quali, grotte, doline, inghiottitoi e/o indicatori e indici ambientali di potenziale criticità dei corpi idrici sotterranei. In presenza di colatoi e/o di elementi naturali che possano convogliare le acque naturali nel sottosuolo, non sono ammessi interventi che determinino l'impermeabilizzazione del suolo, ai sensi degli art. 21 e 22 delle norme del PTA4) Per gli interventi che ricadono nelle aree ZSC Zone Speciali di Conservazione, rispettivamente in Territorio dei Comuni di Ceranesi e Campomorone: Zona Speciale di Conservazione: Praglia - Pracaban - Monte Leco - Punta Martin (ex SIC IT1331501) ed in Territorio del Comune di Serra Riccò e S. Olcese: Zona Speciale di Conservazione Rio Ciaè (ex SIC IT1330893) ogni intervento proposto dovrà essere preliminarmente sottoposto alle procedure di approvazione previste dalla DG.R. n. 221 del 19 marzo 2021, ad oggetto "L.R. n.28/2009- Recepimento delle linee nazionali per la valutazione di incidenza e modifica della DGR n. 30/2013- approvazione del nuovo modello di scheda proponente per screening di incidenza..." per le varie fasi, da presentare agli Enti Gestori.5) Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio.6) Per gli ambiti RQ TPA – Produzione agricola che ricadono in areali classificati nel PTCP regionale - Assetto Insediativo come Insediamenti sparsi in regime normativo di Mantenimento IS – MA sono da applicare i Criteri di compatibilità degli interventi di nuova costruzione con il regime normativo dell'IS MA; il PUC INT infatti analizza il tessuto aggregativo degli insediamenti sparsi a cui fare riferimento per gli interventi di nuova costruzione interessanti gli ambiti RQ TP e RQ TPA al fine della verifica di compatibilità con il PTCP. Sono individuate tre tipologie di aggregazione di insediamenti nel territorio rurale:<ol style="list-style-type: none">1. Aggregazioni lineari2. Aggregazioni polari3. Case sparse |
|---|--|

alle quali sono associate indicazioni normative per la compatibilità degli interventi di nuova costruzione.

L'analisi deve essere effettuata su un intorno significativo generalmente non inferiore ad un'area di circa 250 mt di raggio al fine di individuare le specificità in esso ricorrenti a cui la progettazione deve fare riferimento.

Si rappresentano nella seguente tabella alcuni casi esemplificativi a cui sono associate le indicazioni normative, per una lettura completa del territorio si rimanda alle tavole n. 06 di Struttura predisposte per ogni Comune del PUC INT

| TIPOLOGIE | CASI ESEMPLIFICATIVI | INDICAZIONI NORMATIVE |
|---|--|---|
| <p>1. Aggregazioni lineari. Si tratta di edifici presenti nel territorio rurale generalmente aggregati lungo un percorso matrice.</p> | <p>Si riportano in questa colonna alcuni casi di esempio tratti dal Comune di Campomorone Per ogni Comune le individuazioni delle tre Tipologie si ritrovano nelle Tavole n. 6 di STRUTTURA a cui si rimanda</p> <p align="center">Aggregazione lineare di Pianissolo</p>  | <p>Al fine della compatibilità con il regime normativo del MANTENIMENTO, fermo restando quanto prescritto dall'art.49 delle norme del PTCP, la localizzazione dei nuovi edifici deve attestarsi in base alla direttrice del percorso matrice e si può assumere come soglia di scansione per la corretta distribuzione dei nuovi edifici la distanza media tra le costruzioni esistenti.</p> |
| <p>2. Aggregazioni polari. Si tratta di forme sparse di insediamento caratterizzate dalla presenza di edifici in forma raggruppata che costituiscono, allo stesso modo insediamenti isolati, fattore caratterizzante il paesaggio.</p> | <p align="center">Aggregazione polare di Campasso di Gallaneto</p> | <p>Al fine della compatibilità con il regime normativo del MANTENIMENTO è imposta un'attenzione particolare affinché l'aggiunta di nuove costruzioni non conferisca all'insediamento le caratteristiche strutturali e dimensionali dei nuclei abitati. Si può assumere come scala di ammissibilità una soglia percentuale aggiuntiva pari al 30% del volume (vuoto per pieno) degli edifici esistenti all'adozione del piano. La nuova costruzione dovrà attestarsi in prossimità dell'aggregazione edilizia assumendo come distanza minima di riferimento quella media</p> |

| | | | |
|---|--|---|--|
| | |  | <p>tra le costruzioni esistenti.</p> |
| <p>3. Case sparse</p> | | <p>Case sparse presso Langasco</p>  | <p>Al fine della compatibilità con il regime normativo del MANTENIMENTO si può assumere come soglia di scansione per la corretta distribuzione dei nuovi edifici la distanza media tra le costruzioni esistenti.</p> |
| <p>Interventi consentiti su tutti gli edifici (produzione agricola e residenza proprietario/conducente/addetti)</p> | | | |
| <p>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): SI Rapporto di permeabilità - l'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att} se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.</p> | | | |
| <p>Manutenzione ordinaria: SI</p> | | | |
| <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, per i casi di</p> <ul style="list-style-type: none"> • localizzazione delle funzioni ammesse; • localizzazione di destinazione commerciale solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche | | | |

| |
|---|
| <p>Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI</p> <ol style="list-style-type: none">1) Senza cambio d'uso: SI2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI per tutte le destinazioni ammesse3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d'uso: SI, nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la seguente superficie utile SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale; SU > di 38 mq. per le altre tipologie di alloggio5) Senza modifica prospetti: SI6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI |
| <p>Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <ol style="list-style-type: none">1) Senza cambio d'uso: SI2) Con cambio d'uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito, anche con modifiche alle strutture |
| <p>Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <ol style="list-style-type: none">1) Modifiche esterne: SI2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI3) Demolizione, con applicazione delle condizioni dell'art. 18 delle Norme Generali, e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico: SI'<ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI'- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI' , con rispetto delle regole di cui al successivo campo 14 - Regole per la qualità progettuale degli interventi- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e sm: SI' , con rispetto delle regole di cui al successivo campo 144) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):<ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra |

| | |
|--|---|
| | <p>edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: SI' , con rispetto delle regole di cui al successivo campo 14</p> <p>-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: SI' , con rispetto delle regole di cui al successivo campo 14</p> <p>Demolizione, con le condizioni di cui all'art.18 delle Norme Generali, e ricostruzione con incremento volumetrico, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2,</p> <ul style="list-style-type: none">- Densità fondiaria di riferimento: 0,60 mq/mq <p>Gli incrementi volumetrici relativi agli interventi di ricostruzione di edifici destinati alla produzione agricola di seguito indicati sono stabiliti dal PUC come segue:</p> <p>5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico: ammessa secondo i seguenti parametri</p> <ul style="list-style-type: none">● - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max. 30 % di cui:<ul style="list-style-type: none">- proprio 15 %;- da credito edilizio 15 %;- Ampliamento planimetrico: SI, nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno dell'edificio in oggetto● - Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max 30 % di cui:<ul style="list-style-type: none">- proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %;- Ampliamento planimetrico: SI- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno● Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max. 30% : In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione<ul style="list-style-type: none">- proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %;- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno <p>Interventi di Nuova costruzione per gli edifici destinati alla produzione agricola e relativi alloggi connessi (proprietario/conduttore/addetti)</p> |
|--|---|

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

- 1) **Ampliamento volumetrico senza demolizione** (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) max. 20% per le funzioni ammesse
- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, max numero di piani 3

Ampliamenti volumetrici superiori al 20% nel rispetto delle condizioni e dei limiti dimensionali stabiliti dal PUC in funzione della tipologia dell'Ambito agricolo produttivo e nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima:** 0,60 mq/mq
- 2) **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici non residenziali**
max. 30 %, di cui: - proprio 25 %; - da credito edilizio: 5 %
- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni e dell'altezza massima della pertinenza
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** h max 3,50
- 3) **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali:** SI solo per le funzioni ammesse max. 30 %, di cui: proprio 25%; - da credito edilizio: 5%
- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni e con max 2 piani
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI – max 2 piani h max 6,50 m.
- 4) **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici o parti di edifici destinati alla funzione residenziale:** max. 35 %, di cui: - proprio 30 %; - da credito edilizio 5 %
- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI, con osservanza delle distanze da strade e costruzioni –e con max 3 piani
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI , max numero di piani 3 h. max 9,50 m

Gli incrementi volumetrici relativi agli interventi di ricostruzione di edifici destinati alla produzione agricola di seguito indicati sono stabiliti dal PUC in funzione della tipologia dell'Ambito per quanto attiene le specifiche attività di produzione agricola oltretutto nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima:** 0,60 mq/mq

5) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** SI per le funzioni principali ammesse

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 40% di cui:
 - proprio 30 % -da credito edilizio 10 %;
- Ricostruzione in altro lotto nello stesso Ambito agricolo produttivo:
 - a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:
 - proprio 25 %; - da credito edilizio 10 %;
 - b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento:** SI - dai territori Prativi / Boschivi - T_PB - max 35 % di cui
 - proprio 25%; - da credito edilizio 10 %

6) **Costruzione di nuovi edifici:**

Indice di permeabilità territoriale/fondario IP : L'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto " Rp_{prog} " (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att} . Ovvero se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$. L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6

- Edificabilità ammessa per la realizzazione delle strutture di aziende agricole: l'indice è definito in applicazione dei criteri già proposti dalla disciplina del PTC della Città Metropolitana di Genova (rapporto tra produzioni potenziali e indice), che vengono oggi aggiornati attraverso l'applicazione dei dati indicati nelle Tabelle della **Produzione Standard (PS)** definite a livello Nazionale e fatte proprie dalla Regione Liguria, nonché con le indicazioni dettate dal PTR Liguria con riferimento ai territori da questo individuati come "ENTROTERRA", avendo infatti gli Ambiti RQ TPA analoghe caratteristiche e destinazioni definite nel PTR.

In particolare la disciplina aggiornata prevede:

- la definizione del dimensionamento dei manufatti e quindi della superficie edificabile per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole è definita sulla base dell'individuazione della Produzione Standard - (PS) ove la

Produzione Standard (PS) di un'attività produttiva agricola è il valore medio ponderato della produzione lorda totale, comprendente sia il prodotto principale che gli eventuali prodotti secondari, realizzati in una determinata regione o provincia autonoma nel corso di un'annata agraria.

L'attuale disposizione è stata istituita nel 2008 a livello comunitario con il Reg. CE n. 1242/2008 e s.m.i. ed è periodicamente aggiornata con la definizione della "Tabella Produzione Standard INEA/RICA Istituto Nazionale di Economia Agraria/Rete Informativa Contabile Agricola", adottata per l'anno 2013; la Regione Liguria ha fatto propria tale disciplina nel 2019 con il Decreto Direttoriale D.D. del Dipartimento dell'Agricoltura - codice AM-4521 Prot 3542 del 18 giugno 2019.

Attualmente il valore di **Produzione Standard (PS)** che consente l'accesso ai finanziamenti comunitari e stabilisce quindi il limite minimo per il riconoscimento, a questi fini, dell'imprenditorialità dell'azienda agricola è **pari a 14.000 euro** (anno 2019), limite minimo che negli anni potrà essere verificato con le indicazioni comunitarie e quindi aggiornato direttamente in sede di definizione e valutazione dei progetti, con le seguenti specifiche attuali :

- la presenza di **PS complessiva uguale o inferiore a 5.000 euro NON CONSENTE** la realizzazione di manufatti eccetto un ricovero attrezzi della sup. max di 20 mq
- la presenza di **PS complessiva superiore a 5.000 euro ed inferiore a 14.000** consente la realizzazione di soli **MANUFATTI PER LA PRODUZIONE**
- la presenza di **PS complessiva uguale o superiore a 14.000 euro e fino ad un massimo di 24.000** consente **ANCHE** l'edificazione di superfici per la **RESIDENZA**
- la presenza di **PS complessiva oltre il valore dei 24.000 euro NON VIENE CONSIDERATA** nel computo delle superfici

– **Modalità da seguire per la DETERMINAZIONE DELLA PRODUZIONE STANDARD (PS) e DELLE SUPERFICI EDIFICABILI (SU):**

- **PS** - la **determinazione della PS** si ottiene compilando la **TABELLA A** che a titolo esemplificativo si riporta di seguito ; il **calcolo della valore della PS complessiva (colonna C)** avviene inserendo nella **colonna A** la **superficie destinata alla coltura praticata o il numero di capi allevati e moltiplicando il dato per il valore di PS unitaria riportata caso per caso nella colonna B;**
- **SUPERFICIE EDIFICABILE** - la **definizione del valore della SUPERFICIE (mq.) di EDIFICABILITA' MASSIMA CONSENTITA** per ciascun caso si ottiene dividendo il valore di PS come sopra calcolato con il parametro di **60 € (valore base)** ove :

$60 \text{ €} = 1 \text{ mq di SU}$

$PS \text{ in €} / 60 \text{ €} = \text{determina il valore di SU in mq. realizzabile}$

altezza massima degli edifici a fini produttivi: h. max 7,5 m.

ove realizzabile : altezza massima degli edifici a fini residenziali: h. max 6,00 m. (per edificio di max due piani)

- La **destinazione per RESIDENZA** è ammessa esclusivamente in caso di **PS > 14.000 Euro** con **SUPERFICIE RESIDENZIALE MASSIMA realizzabile pari al 30%** della superficie complessiva come definita
- Ai fini dell'applicazione della norma si adottano le tabelle di Produzione Standard aggiornate ed adottate periodicamente dalla Regione Liguria.
- Per le tipologie colturali non contemplate nella tabella riportata o per ordinamenti aziendali specifici è consentita la presentazione di una relazione tecnico - economica di approfondimento e determinazione del valore delle produzioni standard.
- Per il calcolo della PS sono computabili anche le attività svolte ed i relativi ricavi in euro che derivano dall'uso dei territori appartenenti all'intero ambito dell'ALTA VAL POLCEVERA e quindi territori dei cinque Comuni di Campomorone – Ceranesi – Mignanego – Sant'Olcese – Serra Riccò.

| | |
|---|-------------------------|
| A titolo esemplificativo : | |
| nel caso di AZIENDA con | PS = 14.001 € |
| SU a fini produttivi realizzabile = PS / 60 € = | SU produttiva = 233 mq |
| SU a fini produttivi realizzabile = 30% della SU produttiva | SU residenziale = 70 mq |

Di seguito, **e a mero titolo esemplificativo**, si riporta la **TABELLA A tipo con i VALORI DI PS - Produzione Standard assegnate alle diverse categorie di COLTURE o di ALLEVAMENTO da applicare per la definizione della corrispondente superficie realizzabile**; in tale tabella sono evidenziate con campitura in grigio le categorie più diffuse sul territorio oggetto del PUC INT – Alta Val Polcevera, fermo restando che nel caso di una attività diversa e specifica ci si potrà sempre riferire.

La TABELLA utilizzabile per la compilazione può essere scaricata dal sito del Comune che all'interno di apposito campo inserisce la tabella con i valori unitari di PS e la tabella sotto riportata compilabile caso per caso sulla base delle specificità dell'azienda

Di seguito si riporta anche il LINK della Regione Liguria e quello del Ministero utili :

Link Regione Liguria : (formato pdf)

https://www.agriligurianet.it/media/com_publiccompetitions/docs_repository/Tabella_PS_2013_1607.pdf

Link Ministero (formato xls)

<https://rica.crea.gov.it/download.php?id=1319>

A. COLTURE E ALLEVAMENTI - PRODUZIONE STANDARD (P.S.) ATTUALE E DA PROGETTO

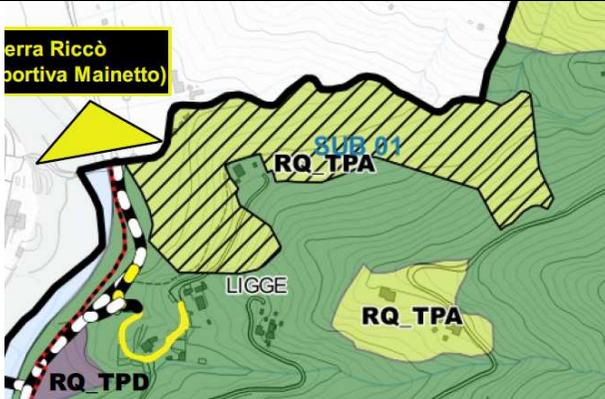
| | | | A | B | C |
|--------|--|----|---------------|----------|---------------------|
| Codice | Descrizione | | Sup in ettari | Euro* | Produzione Standard |
| D01 | Frumento tenero | Ha | | 662,21 | 0,00 |
| D02 | Frumento duro | Ha | | 1600,78 | 0,00 |
| D03 | Segale | Ha | | 709,49 | 0,00 |
| D04 | Orzo | Ha | | 559,44 | 0,00 |
| D05 | Avena | Ha | | 503,82 | 0,00 |
| D06 | Mais | Ha | | 1014,60 | 0,00 |
| D07 | Riso | Ha | | 1500,00 | 0,00 |
| D08 | Altri cereali da granella (sorgo, miglio, panico, farro, ecc.) | Ha | | 1017,70 | 0,00 |
| D9A | Piselli, fave, favette e lupini dolci | Ha | | 2130,00 | 0,00 |
| D9B | Legumi diversi da piselli, fave, favette e lupini dolci | Ha | | 2026,67 | 0,00 |
| D10 | Patate (comprese le patate primaticce e da semina) | Ha | | 6202,81 | 0,00 |
| D11 | Barbabietola da zucchero (escluse le sementi) | Ha | | 2587,77 | 0,00 |
| D12 | Sarchiate da foraggio (bietola da foraggio, ecc.) | Ha | | 3337,75 | 0,00 |
| D23 | Tabacco | Ha | | 8200,92 | 0,00 |
| D24 | Luppolo | Ha | | 12240,00 | 0,00 |
| D26 | Colza e ravizzone | Ha | | 596,15 | 0,00 |
| D27 | Girasole | Ha | | 955,79 | 0,00 |
| D28 | Soia | Ha | | 936,37 | 0,00 |
| D29 | Semi di lino (per olio di lino) | Ha | | 1842,62 | 0,00 |
| D30 | Altre oleaginose erbacee | Ha | | 2560,25 | 0,00 |
| D31 | Lino | Ha | | 1021,00 | 0,00 |
| D32 | Canapa | Ha | | 807,50 | 0,00 |
| D33 | Altre colture tessili | Ha | | 1021,60 | 0,00 |
| D34 | Piante aromatiche, medicinali e spezie | Ha | | 25000,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|-------------|---|--------|--|-----------|-------------|
| LIG1 | Basilico in serra | | | 146670,00 | 0,00 |
| LIG2 | Basilico in orto industriale | | | 70681,00 | 0,00 |
| LIG5 | Zafferano | | | 30000,00 | 0,00 |
| D35 | Altre piante industriali | Ha | | 2056,00 | 0,00 |
| D14A | Ortaggi freschi in pieno campo | Ha | | 13066,90 | 0,00 |
| D14B | Ortaggi freschi in orto industriale | Ha | | 18734,58 | 0,00 |
| D15 | Ortaggi freschi in serra | Ha | | 46202,00 | 0,00 |
| D16 | Fiori e piante ornamentali in piena campo | Ha | | 97873,56 | 0,00 |
| D17 | Fiori e piante ornamentali in serra | Ha | | 182625,00 | 0,00 |
| D18A | Prati avvicendati (medica, sulla, trifoglio, lupinella, ecc.) | Ha | | 816,99 | 0,00 |
| D18C | Erbaio di mais da foraggio | Ha | | 686,62 | 0,00 |
| D18D | Erbaio di leguminose da foraggio | Ha | | 1454,02 | 0,00 |
| D18B | Erbai di altri cereali da foraggio diversi da mais da foraggio | Ha | | 1154,04 | 0,00 |
| D19 | Sementi e piantine per seminativi (sementi da prato, ecc.) | Ha | | 5400,00 | 0,00 |
| D20 | Altri colture per seminativi (compresi affitti sotto fanno) | Ha | | 1334,25 | 0,00 |
| F01 | Prati permanenti e pascoli | Ha | | 973,98 | 0,00 |
| F02 | Pascoli magri | Ha | | 399,68 | 0,00 |
| G01A | Frutta fresca di origine temperata | Ha | | 5485,02 | 0,00 |
| G01B | Frutta di origine subtropicale | Ha | | 9844,70 | 0,00 |
| G01D | Piccoli frutti | Ha | | 10776,04 | 0,00 |
| G01C | Frutta per frutta a guscio | Ha | | 1078,26 | 0,00 |
| G02 | Agrumeti | Ha | | 3758,05 | 0,00 |
| G03A | Oliveti per olive da tavola | Ha | | 6108,00 | 0,00 |
| G03B | Oliveti per olive da olio - COMPRENDE TRASFORMAZIONE | Ha | | 3396,71 | 0,00 |
| LIG3 | Oliveti per olive da olio DOP - COMPRENDE TRASFORMAZIONE | | | 5165,00 | 0,00 |
| LIG4 | Oliveti per olive da olio BIO - COMPRENDE TRASFORMAZIONE | | | 3262,00 | 0,00 |
| G04A | Vigneti per uva da vino di qualità (DOP e IGP) - COMPRENDE TRASFORMAZIONE | Ha | | 11637,60 | 0,00 |
| G04B | Vigneti per uva da vino comune - COMPRENDE TRASFORMAZIONE | Ha | | 7304,03 | 0,00 |
| G04C | Vigneti per uva da tavola | Ha | | 3096,00 | 0,00 |
| G04D | Vigneti per uva passita | Ha | | 11560,00 | 0,00 |
| G05 | Vivai (semenzai e piantonai) | Ha | | 48239,05 | 0,00 |
| G06 | Altre colture permanenti | Ha | | 1900,00 | 0,00 |
| G07 | Colture permanenti in serra (frutteti sotto serra, ecc.) | Ha | | 25520,60 | 0,00 |
| I02 | Funghi coltivati sotto copertura (superficie di base) | 100 mq | | 3807,60 | 0,00 |

*Norme del Piano Urbanistico Intercomunale dell'Alta Val Polcevera
Campomorone - Ceranesi - Mignanego - Sant'Olcese - Serra Riccò*

| | | | | | |
|-----------------------------------|--|------------|--|-------------|---------------|
| 001 | Altra coltivazione (allegare analisi della Produzione Standard proposta) | | | | 0,00 |
| 002 | Altra coltivazione (allegare analisi della Produzione Standard proposta) | | | | 0,00 |
| 003 | Altra coltivazione (allegare analisi della Produzione Standard proposta) | | | | 0,00 |
| J01 | Equini in complesso (di tutte le età) | Nr capi | | 688,58 | 0,00 |
| J02 | Bovini maschi e femmine meno di 1 anno | Nr capi | | 1092,99 | 0,00 |
| J03 | Bovini maschi da 1 a meno di 2 anni | Nr capi | | 634,80 | 0,00 |
| J04 | Bovini femmine da 1 a meno di 2 anni | Nr capi | | 506,34 | 0,00 |
| J05 | Bovini maschi di 2 anni e più | Nr capi | | 414,54 | 0,00 |
| J06 | Giovenche di 2 anni e più | Nr capi | | 486,96 | 0,00 |
| J07 | Vacche lattifere | Nr capi | | 2670,60 | 0,00 |
| J08 | Altre vacche (vacche nutrici, vacche da riforma) | Nr capi | | 786,98 | 0,00 |
| J09A | Pecore | Nr capi | | 229,93 | 0,00 |
| J09B | Altri ovini (arieti, agnelli) | Nr capi | | 266,33 | 0,00 |
| J10A | Capre | Nr capi | | 347,68 | 0,00 |
| J10B | Altri caprini | Nr capi | | 115,57 | 0,00 |
| J11 | Lattonzoli < 20 Kg | Nr capi | | 325,83 | 0,00 |
| J12 | Scrofe da riproduzione > 50 Kg | Nr capi | | 1811,42 | 0,00 |
| J13 | Altri suini (verri e suini da ingrasso > 20 Kg) | Nr capi | | 609,74 | 0,00 |
| J14 | Polli da carne - broilers | 100 capi | | 2042,15 | 0,00 |
| J15 | Galline ovaiole | 100 capi | | 3375,00 | 0,00 |
| J16A | Tacchini | 100 capi | | 5845,96 | 0,00 |
| J16B | Anatre | 100 capi | | 1985,65 | 0,00 |
| J16B | Oche | 100 capi | | 1985,65 | 0,00 |
| J16C | Struzzi | 100 capi | | 1117,40 | 0,00 |
| J16D | Altro pollame (faraone, ecc.) | 100 capi | | 1117,40 | 0,00 |
| J17 | Coniglie fattrici | Nr capi | | 60,26 | 0,00 |
| J18 | Api | Nr Alveari | | 264,39 | 0,00 |
| LIGE | Eliticoltura | Ha | | 45000,00 | 0,00 |
| 004 | Altro allevamento (allegare analisi della Produzione Standard proposta) | | | | 0,00 |
| 005 | Altro allevamento (allegare analisi della Produzione Standard proposta) | | | | 0,00 |
| 006 | Altro allevamento (allegare analisi della Produzione Standard proposta) | | | | 0,00 |
| | | | | 0,00 | |
| PRODUZIONE STANDARD TOTALE | | | | | € 0,00 |
| SUPERFICI NON AGRICOLE | | | | | |
| Bos | Boschi | Ha | | 250,00 | 0,00 |
| Tar | Tare ed incolti | Ha | | 50,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | |

| Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali | Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale) | Dimensione Massima Sup Utile | Indice di copertura max. (% superficie aziendale) | Altezza max edifici | Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura) |
|---|---|--|---|---------------------|---|
| Produzione/lavorazione Conservazione del prodotto Commercializzazione diretta dei prodotti Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature Deposito scorte | Variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att} . Ovvero se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{att}$ se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$. L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> $\geq Rp_{att}$ | PS/60 | // | 7,50 m | VEDI CAMPO N. 14 |
| Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.) | | Da realizzare in base alle esigenze dell'attività specifica | | | |
| Residenza proprietario/conducente/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq) | | 30 % della SU PRODUTTIVA | // | 6,00 m | VEDI CAMPO N. 14 |
| <p>▪ INDIVIDUAZIONE di SUB AMBITI SPECIALI Al fine di consentire all'interno degli Ambiti RQ TPA destinati alla produzione agricola e sua fruizione la realizzazione di alcuni puntuali interventi speciali, sulla base di previsioni / potenzialità già note alle Amministrazioni Comunali e dalle stesse ritenute utili per lo sviluppo delle potenzialità della realtà territoriale dell'Alta Val Polcevera, vengono INDIVIDUATI N. 2 SUB AMBITI nei territori di Sant'Olcese e Serra Riccò caratterizzati dalle seguenti puntuali normative</p> | | | | | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>COMUNE di <u>SANT'OLCESE</u>:</p> <p>SUB AMBITO 01 – presso località Ligge finalizzato alla realizzazione di una “cantina” e coltivazione terreni</p> |  <p>Trattasi di un'area di versante del Torrente Secca in sponda sinistra orografica. L'area risulta integrata all'interno di una più ampia proprietà dislocata tra i Comuni di Sant'Olcese e Serra Riccò, su cui sono in corso interventi di recupero dell'originaria coltivazione del vigneto e di recupero del complesso storico della Villa Negrotto in Comune di Serra Riccò. L'area in oggetto è costituita da una parte pianeggiante e da una parte collinare con forte acclività, libera da insediamenti. Le trasformazioni previste sono finalizzate all'inserimento di una attività agricola produttiva, a carattere industriale, finalizzata al recupero dei vitigni locali ed alla trasformazione in loco, mediante la realizzazione di una “cantina”, dimensionata per la lavorazione della materia prima, la commercializzazione e la somministrazione del prodotto finito, mediante spazi ricettivi adeguati. Tale attività contribuirà alla riqualificazione del contesto agricolo attualmente in fase di recupero.</p> <p><u>Parametri della progettazione:</u> SC - superficie coperta massima : mq. 1.500,00 SU – superficie utile massima : mq. 2.500,00 H max: m. ml. 12,00 misurata per corpi sfalsati di almeno 3,00 ml. sul fronte principale n. piani max : 3 Distanza fabbricati: ml. 10,00 Distanza confini ml. 5,00 Parcheggi Privati Pertinenziali: 15 mq. ogni 100 mq. di S.U. Modalità di attuazione: <u>Permesso di costruire convenzionato</u> con opere in convenzione che potranno essere individuate nel territorio di Sant'Olcese ed anche in quello di Serra Riccò, qui nell'ambito di Villa Negrotto</p> |
|--|--|--|

COMUNE di SERRA RICCÒ:

SUB AMBITO 01 – presso la località La Campora realizzazione di una struttura turistico-ricettiva collegata alle attività area agricolo produttiva



Trattasi di un'area ove è presente una rinomata attività di ristorazione per la quale si prevede di ampliare l'offerta turistico-ricettiva esistente collegata all'attività di ristorazione; un ampio settore nel quale sia possibile articolare una RTA diffusa con una S.U. massima di mq. 600,00 e creare al contempo un'area a verde pubblico attrezzato per pic-nic a levante. Sull'edificio esistente è ammessa la presenza di residenza nel limite di tre unità immobiliari di S.U. non superiore a complessivi mq. 200,00 oltre ad interventi sino alla ristrutturazione edilizia.

Parametri della progettazione :

SC - superficie coperta massima : mq. 400,0

SU – superficie utile massima : mq. 600,00

H max: m. 7,00

n. piani max : 2

Distanza fabbricati: ml. 10,00

Distanza confini ml. 5,00

Modalità di attuazione: Permesso di costruire convenzionato, per la nuova realizzazione di opere di urbanizzazione - area a verde pubblico attrezzato; la realizzazione di piazzole per la sosta, dotate di sedute, pergolati, bracieri per barbecue, per una superficie di 100 mq circa, da realizzarsi a levante dell'area di intervento, di intesa con la Pubblica Amministrazione. Ferma restando la necessità di dotare l'area di idonee aree per il parcheggio pubblico. Il Permesso di costruire convenzionato potrà meglio precisare i limiti del settore, fermi restando i parametri urbanistici esplicitati e le dotazioni minime di servizi ed infrastrutture.

▪ **Disposizioni per la realizzazione di “serre”**

Le serre esistenti potranno essere oggetto di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento necessari per la conservazione in esercizio conservando sostanzialmente inalterate le proprie caratteristiche tipologiche di costruzione a serra. Detti interventi potranno comportare anche un innalzamento della linea di colmo massima di m. 0,30 rispetto a quella preesistente.

E' inoltre ammessa la formazione di nuove serre tipologicamente affini a quelle preesistenti sino al raggiungimento di un rapporto di copertura (RC) rispetto all'intera zona, avuto riguardo alla preesistenza, pari ad 1/3. Le nuove serre ammesse dovranno essere collocate in modo tale da assecondare gli allineamenti già esistenti e di preferenza dovranno essere addossate a contenimenti di fascia esistenti. Esse dovranno osservare i seguenti parametri edilizi:

- H (misurata alla linea di colmo della copertura) < ml, 4,50
- D – distanza tra fabbricati > ml. 10

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • DC - distanza da confini m. 8,00 • DSc - distanza da strade carrabili : m. 10,00 • DSp - distanza da strade pedonali : m. 4,00 <p>7) - PER GLI EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004 e s.m., ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è definita la seguente disciplina urbanistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incremento volumetrico max. 30 % di cui: - proprio 21 %; - da credito edilizio 9 % - modifica sagoma: SI - modifica dei prospetti: SI - modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: SI - modifica delle caratteristiche tipologiche, solo nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 14 e delle tipologie indicate al precedente sotto punto 6 nella tabella <p>8) - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.)</p> <p>Da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito in parola o da trasferire negli Ambiti RQ TP : SI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: SI il 100% - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: SI il 50% |
| <p>8 – Disciplina recupero sottotetti ed altri locali per uso residenziale o turistico ricettivo connesso all'attività agricola produttiva (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)</p> | <p>Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici: si rimanda all'art. 22bis delle Norme Generali - Coperture: a falda, a capanna, a padiglione |
| | <p>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: mq/abitante (1 ab.= 25 mq): //</p> |
| | <p>Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 0,70 m</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20%</p> <p>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda di superficie non superiore al 10% della singola falda a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità</p> <p>Dimensione degli abbaini: massima emergenza degli abbaini dalle falde non superiore a 1,20 m, le linee di colmo degli abbaini non superino le linee di colmo del tetto a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità</p> <p>Tipologia costruttiva dei terrazzi: non ammessi</p> <p>Eventuali requisiti di prestazione energetica: come da normativa vigente</p> |
| <p>9 – Parcheggi pertinenziali alla residenza a servizio di aziende agricole (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p><u>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): Per gli interventi che comportino:</p> <p>1) Per gli interventi di nuova realizzazione o di ampliamento: 35 mq ogni 100 mq di SU e comunque con l'obbligo di almeno 1 posto auto per ogni unità immobiliare / addetto</p> <p>2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.): nella misura minima di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile • attività rurali (ai sensi dell'art. 13 L.R. 16/08) 35 mq ogni 100 mq di superficie utile • altri edifici: 35 mq ogni 100 mq di SU <p>3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi</p> <p>La costruzione di parcheggi pertinenziali è disciplinata all'art. 19, comma 1, della l.r. 16/2008 e s.m. con le seguenti caratteristiche costruttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra ammesso solo se accorpato o inglobato nella residenza - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde <p>In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.</p> |
| <p>10 – Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini:</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>1) Nuova costruzione per ampliamento: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> <p>2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> |
| <p>11 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:</p> <p>DF - Distanza tra pareti finestrate per interventi su edifici esistenti = 10.00 m. tra pareti finestrate DF - Distanza tra pareti finestrate per nuovi edifici = 20.00 metri DC - Distanze dai confini = 5,00 m.</p> <p>È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.</p> |
| <p>12 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)</p> | <p>5 metri</p> |
| <p>13 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvo il caso dell'insediamento di una nuova azienda agricola con l'esclusione della funzione residenziale</p> |
| <p>14 – Regole per la qualità progettuale degli interventi</p> | <p>Negli interventi sugli edifici esistenti e per quelli di recupero, che interessino anche le aree esterne, devono essere osservati i seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - devono essere salvaguardati gli edifici tradizionali e il loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di cultura materiale, le tipologie costruttive tradizionali o di attività proto industriali quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, calcinare, essiccatoi (comprehensive delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche) privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale; - nei borghi e nuclei storici abbandonati gli interventi di recupero, laddove prevedano la demolizione e ricostruzione, non devono interessare edifici di valore storico-testimoniale e devono assicurare la riproposizione di caratteri tipologici tradizionali del relativo contesto privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale; - gli interventi devono assicurare il mantenimento e il recupero dei percorsi di origine storica, la loro pavimentazione e i manufatti ad essi correlati; - il sistema dei terrazzamenti deve essere recuperato e mantenuto nella sua immagine paesaggistica pur potendo innovare, a fronte di specifiche prescrizioni normative, le relative tecniche costruttive <p>TIPOLOGIE EDILIZIE DA ADOTTARSI PER LE NUOVE COSTRUZIONI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutti gli interventi di nuova costruzione devono rispettare le tipologie edilizie e le caratteristiche architettoniche e dei materiali presenti sul territorio dell'ambito; - di seguito si richiamano i contenuti tipologici, architettonici e costruttivi <p><u>Caratteristiche tipologiche e formali per i nuovi edifici destinati all'allevamento e all'attività agricola</u> Stalla:</p> |

- struttura: legno, muratura in pietra o mattoni e/o prefabbricata per le aziende agricole
- finiture esterne prospetti e serramenti: facciate in legno, pietra e/o intonaco; serramenti in legno e/o altro materiale per le aziende agricole; eventuali scuri esterni in legno
- tipo copertura, manto di copertura: copertura a falde inclinate; manto di copertura in laterizio

Scuderia:

- struttura: legno, muratura in pietra o mattoni; e/o prefabbricata per le aziende agricole
- finiture esterne prospetti e serramenti: facciate in legno, pietra e/o intonaco; serramenti in legno e/o altro materiale per le aziende agricole; eventuali scuri esterni in legno
- tipo copertura, manto di copertura: copertura a falde inclinate; manto di copertura in lastre prefabbricate o in laterizio

Cascina / Fienile:

- manufatto agricolo a servizio di una azienda agricola o autonomo, a pianta quadrangolare, su due livelli utilizzabile come deposito e fienile;
- nel caso di fienili sono da privilegiare le strutture angolari in pietra con tamponamenti centrali in tavole di legno trattato con solo impregnante scuro

Serra:

struttura realizzata con elementi leggeri (metallo/acciaio - vetro - policarbonato alveolare non riflettente) per lo sviluppo delle attività agricole, realizzati con forme semplici, copertura a falda inclinata o a tunnel, (nel caso del tunne la copertura esterna da realizzare con telo autoestinguente in colore verde) da scegliere in ragione dell'attività da svolgere e della conformazione e giacitura del terreno

Legnaia:

strutture semplici per il ricovero del legname realizzate prevalentemente con lo stesso materiale in legno o con struttura esterna in muratura e dotate di copertura a falda inclinata, ultimata con tegole marsigliesi, coppi rossi, lamierino zincato a doghe testa di moro

COPERTURE

- A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura.
- Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi negli edifici vincolati.
- La struttura del tetto dovrà essere in legno, secondo la tradizione, con sporti contenuti entro un massimo di 0,50 m.
- Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura.
- Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi.
- Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare.
- È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.

CAMINI E SFIATI

- Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione

| | |
|--|--|
| | <p>quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura.</p> <ul style="list-style-type: none">- È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.- Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.- Le canne fumarie devono essere comunque incassate nelle murature verticali fatto salvo il caso in cui ci si trovi in presenza di murature storiche, in pietra di notevole spessore, o nel caso in cui la conformazione strutturale della muratura non lo consenta; in questa eventualità, la canna fumaria può rimanere esterna al corpo dell'edificio, ma deve essere adeguatamente intonacata e la sua parte terminale, in basso, deve poggiare su apposita mensola in muratura, sagomata secondo i modelli tipici dell'architettura tradizionale. In caso di canne fumarie con sezione circolare limitata è possibile mascherarle attraverso l'utilizzo di canalizzazioni in rame o lamiera zincata. <p>MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO</p> <ul style="list-style-type: none">- Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.- Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:<ul style="list-style-type: none">- rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);- arriciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).- In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzaffo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. E' vietato l'intonaco strollato.- Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. E' vietato il colore bianco.- E' vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati). - Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:<ul style="list-style-type: none">- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc...) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapore acqueo;- tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapore acqueo.- Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale alte al massimo 0,90 m. e formate da lastre squadronate.- Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.- Qualora la facciata sia dipinta, dovrà essere ripreso il disegno originale (vedi sezione Piano Colore); è vietato realizzare qualsiasi disegno o |
|--|--|

elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

- Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari;
- è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
- il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
- negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
- anche le spalline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci squadrati, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri, disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista;
- per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occultati e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spalline;
- stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari.

BALCONI

- Ammessi con profondità massima 1,20 m. e con lunghezza non superiore all'ampiezza della copertura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm.
- È vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggiali con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.
- Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.
- Non è ammessa la realizzazione di terrazze scoperte pavimentate.

PORTICATI E LOGGE

- Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.
- Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.
- Le logge non sono ammesse.

BUCATURE

- Le bucatore, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi, devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto.
- I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.
- È consentita la riapertura di bucatore già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). È ammessa la realizzazione di nuove bucatore solo se in asse con bucatore preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.

- È possibile allargare bucatore di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucatore dell'edificio. E' obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI

- Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.
- Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.
- Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzera del muro o a filo interno.
- Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.
- Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).
- Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI

- Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA

- Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI

- Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA

- Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI

- È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.

- Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

ELEMENTI TECNOLOGICI

- Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI

- I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE

- Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.
- La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

PARCHEGGI

- Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde. (Vedi scheda 6)
- In struttura: da definirsi in sede di progetto e comunque con massimo 2 piani, varco di accesso unico, altezza massima interpiano < 2,5 mt.

PERTINENZE

- tettoia: in legno o altro materiale della tradizione locale, per il riparo dei posti auto scoperti
- piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio di superficie inferiore a 10 mq e altezza massima 2.50 m
- serbatoi, cisterne e silos: devono avere finitura esterna non riflettente e di colore non sgargiante; devono essere localizzati in modo da ridurre impatto visivo; in caso di particolare percepiibilità devono essere schermati con siepi sempreverdi di opportuna altezza.

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

- gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone
- forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni
- Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

- Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.

- Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.
- Le recinzioni in legno scortecciato, costituite da piantoni, mancorrente e da traverse che, a seconda delle esigenze, possono correre parallelamente al terreno o essere incrociate, infissi direttamente sul terreno con giunti legati o chiodati; in prossimità degli edifici possono essere di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 0.50 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50.
- Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.
Altezza massima fuori terra non superiore a metri 2,70.
Devono essere privilegiate tecniche di ingegneria naturalistica
- Piscine private: la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente nel contesto di attività agrituristiche e all'interno di un lotto sistemato a giardino di superficie non inferiore a mq 500 di pertinenza di edificio abitativo/ricettivo. L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq 40. La sezione della piscina dovrà essere contenuta preferibilmente nella linea di terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml. 0.50.
La vasca dovrà avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia.
I volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 3.00 x 3.00. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiore dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata. Sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori. Obbligo di dotazione di impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso.

MOVIMENTI DI TERRA

- Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.
- Devono essere sempre privilegiate tecniche di ingegneria naturalistica

VIABILITA' PODERALE O INTERPODERALE

- adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;
- nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette
- pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici
- tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente
- modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente - <u>percorsi pedonali</u>: gli interventi devono assicurare il mantenimento e il recupero dei percorsi di origine storica, la loro pavimentazione e i manufatti ad essi correlati; <p>Altre opere edilizie di specifico interesse locale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il sistema dei terrazzamenti ove esistente deve essere recuperato e mantenuto nella sua immagine paesaggistica pur potendo innovare, a fronte di specifiche prescrizioni normative, le relative tecniche costruttive. - la realizzazione di serbatoi idrici e impianti tecnologici (impianti a rete, reti irrigue, collettori fognari, impianti di depurazione, ecc) devono essere preferibilmente interrati, a tal fine possono essere impiegate tecniche tradizionali e di ingegneria naturalistica; - per l'accesso e l'uso dei terreni agricoli possono essere installati impianti di trasporto a fune, rotaie e cremagliere. |
| <p>15 – Disciplina geologica e microzonazione sismica</p> | <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno essere inquadrati nella carta della Suscettività al Dissesto (Tav. 9) e dovrà essere attentamente valutata la presenza di aree anche parzialmente ricadenti in Classe di Suscettività 4 e Classe di Suscettività 5 con le limitazioni indicate nei p.ti 4.4. e 4.5 di dette Norme. In particolare si deve porre particolare attenzione al rispetto dei p.ti 4.4. e 4.5 relativi alla disciplina in zone di frana e in zone di rispetto della risorsa idrica</p> <p>I sub ambiti individuati in RQ TPA (territori di Sant'Olcese e Serra Riccò) non ricadono in areali di criticità e non sono soggetti a limitazioni di cui ai p.ti 4.4. e 4.5 delle Norme Geologiche di Attuazione</p> |
| <p>16 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.</p> | <p>Si rimanda a tutte le disposizioni contenute all'art.30 delle Norme Generali</p> <p>Nel dettaglio degli areali ricadenti all'interno delle zone ZSC, tutte le progettazioni propedeutiche all'ottenimento dei titoli edilizi dovranno essere sottoposte alla valutazione ed all'approvazione dell'Ente di Gestione</p> |
| <p>17 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante</p> | <p>I territori del PUC INT non sono interessati dalla presenza di Stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante</p> |
| <p>18 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Tipo di Intervento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi di cui al capo 7 esclusi la NC p.ti 5) 6) 2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 19): gli interventi di Nuova Costruzione di cui al capo 7 p.ti 5) 6) |
| <p>19 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche</p> | <p>Le convenzioni devono possedere i contenuti minimi di cui all'art.33 ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'esercizio effettivo dell'attività di produzione agricola e/o di allevamento; • effettiva conservazione della destinazione agricola produttiva, ed eventualmente residenziale, degli edifici da realizzare; |

| | |
|---|---|
| <p>e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • l'impegno a vendere o a dare in locazione o comunque in uso le opere realizzate solo a soggetti qualificati, alle stesse condizioni ed obblighi di cui al titolare del permesso di costruire; • l'impegno alla realizzazione di quanto previsto nel <u>Piano pluriennale di utilizzazione aziendale</u> e quantificato con l'applicazione della Tabella di definizione della PRODUZIONE STANDARD (PS) di cui al precedente punto 7, sottopunto 6 - Costruzione nuovi edifici; • l'impegno a comunicare l'avvenuta cessione o locazione dell'azienda; • l'impegno a mantenere la destinazione dei fabbricati aziendali realizzati con il piano pluriennale di utilizzazione aziendale, per un periodo non inferiore ad anni 15; • l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea, con riferimento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m. • le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti (fideiussione di durata commisurata all'attuazione completa del piano aziendale). <p>Per le attività zootecniche si devono, altresì, indicare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la rete viaria di accesso al podere; • le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti; • relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici; • progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione; • relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie). <p>Le modalità di verifica, da effettuare da parte dei Comuni, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempimento, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato, ivi compresa la possibilità di svincolo parziale della fidejussione al 50% qualora dopo 5 anni la C. A. verifici il corretto e meritevole adempimento agli obblighi sottoscritti.</p> |
| <p>20 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) perimetro dell'Ambito e dei SUB Ambiti: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali 2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: SI, ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale 3) caratteristiche tipologiche, formali e costruttive: SI ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale 4) disciplina geologica: NO 5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NON pertinente 6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NON PERTINENTE, localizzazione e tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento 7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato : NO |

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE – 14.RQ-TP – Tutti i Comuni

| | | |
|--|---|--|
| 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico | | |
| <p>Sigla Ambito: RQ-TP Riqualificazione di territori di presidio ambientale Riqualificazione (RQ)</p> | <p>Localizzazione territoriale dell'Ambito: aree rurali che interessano vaste porzioni del territorio dell'ambito dell'alta Val Polcevera, presenti in tutti i Comuni che ne fanno parte ed in particolare distribuite lungo i versanti di prima risalita nelle diverse valli.</p> <p>Descrizione sintetica: aree del versante rurale che presentano fenomeni di sottoutilizzo o di abbandono agro-silvo pastorale e/o che versano in precarie condizioni di equilibrio idrogeologico e vegetazionale, con presenza di edifici abitativi relativamente ai quali si rende necessario prevedere interventi di recupero preordinati al presidio ambientale.</p> <p>All'interno dell'ambito RQ_TP sono presenti diversi borghi e nuclei abitati tra cui quelli di maggior estensione sono :</p> <p>CAMPOMORONE - C. Volpe; Cravasco; Villini (sud di Pietralavezzara); Ghersi; Lastrico; Laola; Buceto; Piane; S. Stefano in Larvego; Rebora.</p> <p>CERANESI - Burasino; Codevilla; C. Liamato; C. Lagoscuro; Canonero; Fossato; C. Ronco; Maragiassi; Scotti; Gazzanara; Casale; Paretì; Begagne; Fasti; C. Sareto; Borlo; Bossareta; Zuccarello; Lavaggi; C. Nestre'; Ca Molinari; Sul Piano; Campi; Caselle; Inopozzolo; Valle Calda; Praglia.</p> <p>MIGNANEGO - Bobbio; C. dell'Acqua; Case Pallareto; Case Sciorba; Montanesi; C. Crocetta; C. Caiolo; Torre; Costagiutta; Fossato; Barriera di Mignanego.</p> <p>SANT'OLCESE - Isola; Ligge; Paganini; C. Caneva; Campi; C. Fava; Le Cascine ; Molini Di Trensasco; Pian del Prato; Costa Monti; Assalino; Busalietta; C. Lagori; Molinetto Inferiore; Ronco; Tagge; Vicomorasso.</p> <p>SERRA RICCO' - Liggia, Cian Di Niusci, Rifugio Ciaè, Campi di Muin, Prele, Calcinara, San Martino, Il Castellaccio, Casanova, Cian Bertone, Piano di Lavaggi, C. Medicina</p> <p>Inoltre sono presenti diversi esempi di case sparse oltre che "aggregazioni" di tipo lineare distribuite lungo i percorsi di maggior percorrenza</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito: 3.986,58 ha – 39. 865.844 mq (Campomorone 763,08 ha; Ceranesi 1068,26 ha; Mignanego 803,33 ha; Sant'Olcese 1.049,14 ha; Serra Riccò 301,77 ettari) Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,015 mq/mq - SU/ST</p> <p>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n.2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 14</p> | <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">Zona tipo E</p> |
| <p>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: Paesaggistico - monumentale : SI - paesaggistico in corrispondenza delle aree boscate Piano di Bacino : sul versante Tirrenico – T. Polcevera che interessa tutti i Comuni; T. Bisagno che interessa Sant'Olcese; T. Varenna che interessa Ceranesi; sul versante Padano/Po - Variante Bacini Padani / VBP, che interessa parti alte dei territori di Mignanego - complessivamente sono presenti aree interessate da frane diversamente classificate per livello di suscettività al dissesto nei diversi Piani di Bacino (frane attive, frane quiescenti, Frane stabilizzate), nonché alcune aree caratterizzate da inondabilità con tempi di ritorno cinquantennale e due centennale (Fascia A e Fascia B) ZSC: SI : Zona Speciale di Conservazione - Praglia - Pracaban - Monte Leco – Punta Martin (ex SIC IT1331501) che interessa i Comuni di Campomorone e Ceranesi ; Zona Speciale di Conservazione</p> | | |

Rio Ciaè (ex SIC IT1330893) , che interessa i Comuni di Sant'Olcese e Serra Riccò

Rispetto Cimiteriale: SI in Campomorone (relativamente ai cimiteri di capoluogo, Langasco, Pietralavezzara, Gallaneto, Isoverde, Santo Stefano di Larvego) nei Comuni di Ceranesi, (Torbi, Livellato) Mignanego e Serra Riccò

Rispetto Strada Statale : SI in Ceranesi e in Mignanego

Rispetto Autostradale : SI in Mignanego

Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): SI in Mignanego

Rispetto Elettrodotto : SI

Rispetto Tutela assoluta acquiferi : SI in tutti e 5 i Comuni di Campomorone Ceranesi, Mignanego Sant'Olcese e Serra Riccò sono presenti porzioni marginali diffuse sull'intero territorio

Vincolo idrogeologico: SI, la maggior parte del territorio dell'ambito è vincolato ad esclusione di tessuti edificati posti nei centri capoluogo dei Comuni e a questi contermini lungo la viabilità principale di fondovalle

Area di Protezione da ERIR : i territori del PUC INT non sono interessati dalla presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante

3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.

• **Regime Normativo del Livello Territoriale :** prevalentemente il territorio appartiene all'Ambito 55 "Alta Val Polcevera"; porzioni marginali di territorio ricompresi negli Ambiti 54 "Valle Stura" (Ceranesi), 53 "Genova" (Ceranesi, S. Olcese), 58 "Scrivia" (Mignanego) – Indirizzo prevalente per la pianificazione : CONSOLIDAMENTO

• **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo :**

- Insediamenti Diffusi regime normativo di Consolidamento (ID-MA) – presenti areali nei Comuni Campomorone (Mainverno) , Ceranesi, Mignanego e Serra Riccò
- Insediamenti Diffusi regime normativo di Consolidamento (ID-CO) - presenti porzioni di varia estensione Campomorone (Cravasco e presso Langasco), Mignanego, Ceranesi, Serra Riccò;
- Insediamenti Diffusi regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID-MO-A) –presenti porzioni a margine degli abitati principali : in Campomorone - presso le località situate lungo la parte alta del Torrente Verde: Lagolocchio, Montagnola, Campora, Rebor, Bessega, Isoverde, Gallaneto, San Michele ; in porzioni marginali nei comuni di Mignanego, Ceranesi, Serra Riccò
- Insediamenti Sparsi regime normativo di Mantenimento (IS-MA) – sono presenti ampie porzioni di territori così classificati in tutti i Comuni
- Insediamenti Sparsi regime normativo di Modificabilità di tipo B (IS-MO-B) – porzioni marginali : in Campomorone – San Rocco e in Sant'Olcese
- Nuclei Insediati in regime normativo di Consolidamento - NI-CO – piccole porzioni presenti al margine di alcuni abitati in Campomorone (presso Pietralavezzara) e in Sant'Olcese
- Tessuti Urbani (TU) – porzioni marginali soprattutto in Campomorone
- Aree Urbane - Parchi Urbani (PU) – areale presente in Sant'Olcese in corrispondenza delle aree della Villa serra di Comago e relativo parco,
- Areale in regime normativo di Trasformazione (TRZ) – presenti in Campomorone in corrispondenza delle aree di cave o ex cave (presso Pietralavezzara)
- Areali delle Autostrade (AE) – porzioni marginali in Mignanego e in Serra Riccò
- Attrezzature e Impianti in regime normativo di Consolidamento (AI CO) – porzioni marginali in Mignanego

Proposte di modifica del PTCP: NESSUNA

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio / 22 febbraio 2022** – Il PTR non individua per i territori dell'Alta Val Polcevera oggetto del PUC INT regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme "CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova -**

-nell'ambito RQ TP sono ricomprese aree appartenenti al **Sistema del verde di livello metropolitano**, disciplinate dall'art.11 delle relative norme con valore di efficacia prescrittiva, segnatamente a: "**Villa Serra Comago**" (Scheda n. 1.4 PU 01) ubicata in Sant'Olcese, località di Manesseno;
- **Strade provinciali** e aree contermini: Campomorone SP5 , SP6, SP50; Ceranesi SP4, SP50, SP51; Mignanego SP 70, SP84; Sant'Olcese SP2, SP43, SP80; Serra Riccò SP2, SP3, SP70 per le quali, si applica la disciplina di cui agli articoli 14 e 15 delle relative Norme con valore di "immediata prevalenza".

Proposte di modifica del PTC: NESSUNA

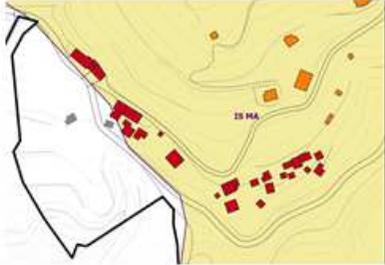
| 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) | Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo) | Funzioni principali previste | Funzioni complementari previste (max. 30% rispetto alle funzioni principali) | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | |
|---|--|------------------------------|--|---|---|
| | | | | per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| | a) residenza | residenza | | | |
| | b) turistico-ricettiva | turistico-ricettiva | | Escluse le strutture alberghiere | |
| | c) produttiva-direzionale | produttiva direzionale | | Solo artigianato di produzione di beni e servizi e direzionale | Escluse le attività industriali e tutte le altre attività dell'art. 13, c. 1 lett. c della l.r. 16/2008 e sm. |
| | d) commerciale | commerciale | | Solo esercizi di vicinato | |
| | e) rurale | rurale | | | |
| | f) / | | Autorimesse e rimessaggi | | |
| | g) servizi | servizi | | Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici | |
| <p>Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC INT: Per eventuali destinazioni d'uso esistenti, in contrasto con le funzioni principali ammesse, è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; è altresì consentito il mantenimento della destinazione d'uso commerciale "esercizi di vicinato" per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia. In occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.</p> | | | | | |
| 6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare | Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: | | Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> TAVOLA n. 5 - EDIFICI DI PREGIO DA CONSERVARE PER CIASCUN Comune Singole SCHEDE contenute in | all'interno degli ambiti RQ_TP sono presenti alcuni edifici così individuati per le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, che sono nel dettaglio individuati nelle Tavola n. 5CA – 5CE – 5MI – 5SO della Struttura, puntualmente dedicate a tale tema, nonché individuate nelle tavole di | | all'interno degli ambiti RQ_TP sono presenti alcuni edifici così individuati per le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, che sono nel dettaglio individuati nelle Tavola n. 5CE della Struttura, puntualmente dedicate a tale tema, nonché individuate nelle tavole di Struttura all'interno degli Ambiti RQ | | |

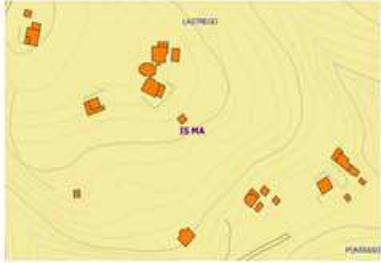
| | | |
|---|--|--|
| <p>ELABORATO - "Edifici di pregio da conservare"</p> | <p>Struttura all'interno degli Ambiti RQ TE con apposita stellina.</p> <p>Nel Comune di Campomorone n. 10 edifici di pregio n. 32 Villa privata con torretta in località San Rocco n. 36 Villa privata detta "Castello di Pietralavezzara" n. 38 Casa rurale in pietra verde Polcevera in località Pietralavezzara n. 50 Villa Dané n. 51 Villa signorile in località Gallaneto n. 52 Ex Paixo di Santo Stefano n. 53 Edificio rurale in località San Giuseppe n. 54 Casa delle suore Terenziane Carmelitane n. 61 Villa Privata in località Montagnola n. 62 Maglietto Patrone</p> <p>Nel Comune di Mignanego: n. 3 edifici di pregio n. 18 - Edificio con torretta, n. 21 - Villa Gavarone, n. 28 - Villa Linda</p> <p>Nel Comune di Ceranesi: n. 2 edifici di pregio n. 10 - Edificio Via San Martino, n. 11 – Cartiera</p> <p>Nel Comune di Sant'Olcese : n. 1 edifici di pregio n. 16 - Edificio rurale in loc. Amerana</p> <p>Nel Comune di Serra Riccò: NO</p> <p>Inoltre nello specifico sia delle caratteristiche dei singoli "Edifici di pregio", che degli interventi ammessi sugli stessi e le relative modalità di realizzazione si rimanda alle Schede dedicate di cui all'elaborato di Struttura :</p> <p>Modalità di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none">• nell'ELABORATO - <i>Edifici di pregio da conservare</i> – SCHEDE, parte integrante delle presenti Norme, sono indicati gli interventi ammessi su ciascun edificio e le relative modalità di attuazione; ogni Scheda a individuata con la stessa numerazione dell'edificio e relativa denominazione• sugli Edifici di pregio non è ammessa la demolizione | <p>TE con apposita stellina.</p> <p>Nel Comune di Ceranesi: n. 9 - Manufatti agricoli ubicati presso Chiesa S Lorenzo di Torbi articolati in numero tre aggregazione di manufatti</p> <p>Inoltre nello specifico sia delle caratteristiche dei singoli "Edifici di pregio", che degli interventi ammessi sugli stessi e le relative modalità di realizzazione si rimanda alle Schede dedicate di cui all'elaborato di Struttura :</p> <p>Modalità di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none">• nell'ELABORATO - <i>Edifici di pregio da conservare</i> – SCHEDE, parte integrante delle presenti Norme, sono indicati gli interventi ammessi su ciascun edificio e le relative modalità di attuazione; ogni Scheda a individuata con la stessa numerazione dell'edificio e relativa denominazione• sugli Edifici di pregio non è ammessa la demolizione <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:</p> <ul style="list-style-type: none">• sono specificati sempre nei contenuti dettagliati nelle SCHEDE riferite a ciascun edificio e contenute nell' ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme, ed esplicitano gli elementi caratterizzanti la qualificazione "di pregio" per ciascun caso che debbono essere sempre salvaguardati |
|---|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:</p> <ul style="list-style-type: none"> sono specificati sempre nei contenuti dettagliati nelle SCHEDE riferite a ciascun edificio e contenute nell' ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme, ed esplicitano gli elementi caratterizzanti la qualificazione "di pregio" per ciascun caso che debbono essere sempre salvaguardati | |
| <p>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Prescrizioni generali:</p> <ol style="list-style-type: none"> Nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dai p.ti 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC, non è ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, né la realizzazione di nuove costruzioni neppure per trasferimento di volumetrie demolite, mentre è ammesso il trasferimento delle volumetrie demolite in altri ambiti a minore suscettività al dissesto. In tutti gli interventi va osservato il Rapporto di permeabilità minimo, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog}=Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog}= 70\%$. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6. Limitatamente ai territori di Campomorone e di Ceranesi, nell'ambito delle aree ricadenti nelle zone di protezione di cui al comma 6 dell'art. 21 del PTA, come delimitate nelle Tavole 8 e 13 della struttura, le previsioni ammesse dal PUC INT ed ogni opera che possa determinare l'impermeabilizzazione del terreno, dovranno essere precedute da una analisi dettagliata geologica, geomorfologica e idrogeologica del territorio, secondo quanto stabilito nelle Norme Geologiche di Attuazione p.to 4.6.3 "Norme di salvaguardia idrogeologica aree carsiche", finalizzata alla verifica della presenza o meno di forme naturali quali, grotte, doline, inghiottitoi e/o indicatori e indici ambientali di potenziale criticità dei corpi idrici sotterranei. In presenza di colatoi e/o di elementi naturali che possano convogliare le acque naturali nel sottosuolo, non sono ammessi interventi che determinino l'impermeabilizzazione del suolo, ai sensi degli art. 21 e 22 delle norme del PTA. Per gli interventi che ricadono nelle aree ZSC Zone Speciali di Conservazione, rispettivamente in Territorio dei Comuni di Ceranesi e Campomorone: Zona Speciale di Conservazione: Praglia - Pracaban - Monte Leco - Punta Martin (ex SIC IT1331501) ed in Territorio del Comune di Serra Riccò e S. Olcese: Zona Speciale di Conservazione Rio Ciaè (ex SIC IT1330893) ogni intervento proposto dovrà essere preliminarmente sottoposto alle procedure di approvazione previste dalla DG.R. n. 221 del 19 marzo 2021, ad oggetto "L.R. n.28/2009 - Recepimento delle linee nazionali per la valutazione di incidenza e modifica della DGR n. 30/2013 - approvazione del nuovo modello di scheda proponente per screening di incidenza..." per le varie fasi, da presentare agli Enti Gestori. Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio. <u>Criteri di compatibilità degli interventi di nuova costruzione con il regime del Mantenimento dell'assetto insediativo Sparso del PTCP – (IS MA)</u> Il Piano analizza il tessuto aggregativo degli insediamenti sparsi a cui fare riferimento per gli interventi di nuova costruzione interessanti gli ambiti RQ TP al fine della verifica di compatibilità con il PTCP. Sono individuate tre tipologie di aggregazione di insediamenti nel territorio rurale. | |

1. Aggregazioni lineari
2. Aggregazioni polari
3. Case sparse

alle quali sono associate indicazioni normative per la compatibilità degli interventi di nuova costruzione.
L'analisi deve essere effettuata su un intorno significativo generalmente non inferiore ad un'area di circa 250 mt di raggio al fine di individuare le specificità in esso ricorrenti a cui la progettazione deve fare riferimento. Si rappresentano nella tabella che segue alcuni casi esemplificativi a cui sono associate le indicazioni normative; per una lettura completa del territorio si rimanda alla tavola n. 6 della Struttura.

| <i>TIPOLOGIE</i> | <i>CASI ESEMPLIFICATIVI</i> | <i>INDICAZIONI NORMATIVE</i> |
|---|---|--|
| <p>1. Aggregazioni lineari. Si tratta di edifici presenti nel territorio rurale generalmente aggregati lungo un percorso matrice.</p> | <p><i>Si riportano in questa colonna alcuni casi di esempio tratti dal Comune di Campomorone Per ogni Comune le individuazioni delle tre Tipologie si ritrovano nelle Tavole n. 6 di STRUTTURA a cui si rimanda</i></p> <p align="center">Aggregazione lineare Presso loc Minverno</p>  | <p>Al fine della compatibilità con il regime normativo del MANTENIMENTO, fermo restando quanto prescritto dall'art.49 delle norme del PTCP, la localizzazione dei nuovi edifici deve attestarsi in base alla direttrice del percorso matrice e si può assumere come soglia di scansione per la corretta distribuzione dei nuovi edifici la distanza media tra le costruzioni esistenti.</p> |
| <p>2. Aggregazioni polari. Si tratta di forme sparse di insediamento caratterizzate dalla presenza di edifici in forma raggruppata che costituiscono, allo stesso modo insediamenti isolati, fattore caratterizzante il paesaggio.</p> | <p align="center">Aggregazione polare di Loc. Gheri</p>  | <p>Al fine della compatibilità con il regime normativo del MANTENIMENTO è imposta un'attenzione particolare affinché l'aggiunta di nuove costruzioni non conferisca all'insediamento le caratteristiche strutturali e dimensionali proprie invece dei nuclei abitati. Si può assumere come scala di ammissibilità una soglia percentuale aggiuntiva pari al 30% del volume (vuoto per pieno) degli edifici esistenti all'adozione del piano. La nuova costruzione dovrà attestarsi in prossimità dell'aggregazione edilizia assumendo come distanza minima di riferimento quella media tra le costruzioni esistenti.</p> |
| <p>3. Case sparse</p> | <p align="center">Case sparse presso Lastrego</p> | <p>Al fine della compatibilità con il regime normativo del MANTENIMENTO si può</p> |

| | | | |
|---|--|---|--|
| | |  | <p>assumere come soglia di scansione per la corretta distribuzione dei nuovi edifici la distanza media tra le costruzioni esistenti.</p> |
| <p>Interventi consentiti</p> | | | |
| <p>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): SI Rapporto di permeabilità - l'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.</p> | | | |
| <p>MANUTENZIONE ORDINARIA (art.3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI</p> | | | |
| <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI per</p> <p>7) la localizzazione delle funzioni ammesse.</p> <p>8) la destinazione commerciale solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche;</p> | | | |
| <p>MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI</p> <p>1) Senza cambio d'uso: SI</p> <p>2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI per l'inserimento di tutte le funzioni ammesse</p> <p>3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI</p> <p>4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d'uso: SI; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - $SU > di 28$ mq. per gli alloggi monolocale, $SU > di 38$ mq. per gli altri</p> <p>5) Senza modifica prospetti: SI</p> <p>6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m.: SI</p> | | | |

| | |
|--|---|
| | <p>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <ol style="list-style-type: none">1) Senza cambio d'uso: SI2) Con cambio d'uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni ammesse per l'Ambito, anche con modifiche alle strutture <p>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <ol style="list-style-type: none">1) Modifiche esterne: SI Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI per tutte le funzioni ammesse2) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico: SI<ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 16- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 163) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):<ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: SI- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 16 <p>Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:</p> <ul style="list-style-type: none">- Densità fondiaria massima: 0,05 mq/mq <ol style="list-style-type: none">5) Demolizione, con le condizioni di cui all'art.18 delle Norme generali, e ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali con incremento volumetrico, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2,<ul style="list-style-type: none">● Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico : SI max. 30 % di cui:<ul style="list-style-type: none">- proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;- Ampliamento planimetrico: SI- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di |
|--|---|

piani presenti al contorno

- - Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max 30 % di cui:
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
 - Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno
 - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max. 30% di cui:
In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno.
- 6) Demolizione con le condizioni di cui all'art.18 delle Norme generali, e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico:
- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico : SI max.40% di cui:
 - proprio 25%; - da credito edilizio 15%;
 - Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito
- - Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento:
 - Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI, e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade, pareti finestrate e con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI, con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito
 - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 16
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI, con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

1) **Ampliamento volumetrico di edificio esistente (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione** - max. 20 % solo per le funzioni ammesse

- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, max numero di piani 3 complessivi

Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2

- **Densità fondiaria massima:** 0,05 mq/mq

2) **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali**

max. 35 %, di cui: - proprio 25 %; - da credito edilizio 10%

- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI - h max 3 piani complessivi
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, max numero di piani 3 complessivi

3) **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici**

max. 25 %, di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio: 5 %

- **Ampliamento planimetrico:** SI
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni e dell'altezza massima della pertinenza
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** h max 3,50

4) **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali** : SI solo per le funzioni ammesse

max. 30 %, di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio: 15 %

- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni - h max 2 piani complessivi
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI - max 2 piani complessivi

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima:** 0,05 mq/mq

- 5) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:** SI
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria** (spostamento dell'edificio nel lotto): SI
 - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico:** SI
max. 35 % di cui - proprio 25%; - da credito edilizio 10 %;
 - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**
 - a) **trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento:** max 40 % di cui - proprio 25%; - da credito edilizio 15%;
 - b) **trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento:** SI dai territori Prativi / Boschivi - T_PB - max 20 % di cui - proprio 20%; - da credito edilizio 0 %
- 6) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** SI con conversione nelle funzioni ammesse
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI
 - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico** SI
max. 35% di cui: - proprio 25 %; - da credito edilizio 10 %;
 - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**
 - a) **trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento SI**
max 35 % di cui: - proprio 25 %; - da credito edilizio 10 %;
 - b) **trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento:** SI dai territori Prativi / Boschivi - T_PB -
max 35 % di cui - proprio 25%; - da credito edilizio 10 %

Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione, con le condizioni di cui all'art.18, e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: **Incremento volumetrico max. 20% di cui:**

- proprio 10 %; - da credito edilizio 10%

- **modifica sagoma:** SI

- **modifica dei prospetti:** SI

- **modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche:** SI

- **modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 16**

Densità Fondiaria massima : 0, ... mq/mq (< 1,42 mq/mq)

Indice di permeabilità fondiario min 0,80 mq/mq (n. 10 REC)

Indice di edificabilità fondiario 0,01mq/mq

lotto minimo: 5.000 mq di cui almeno 2.500 contigui e i restanti asserviti entro un raggio di 500m dai limiti del lotto contiguo

altezza edificio: max m 6,50

7) **Costruzione di nuovi edifici:** parametri urbanistici da applicare :

Densità Fondiaria massima : 0,05 (< 1,42 mq/mq)

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.): // mq/mq (nn. 4 e 14 REC) - Indice di edificabilità fondiario per uso residenziale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) : 0,01 mq/mq (nn. 4 e 14 REC): - Superficie utile minima : SU min 50 mq. <ul style="list-style-type: none"> ▪ lotto minimo: 5.000 mq, di cui almeno 2500 mq contigui ed i restanti asserviti in un raggio di 500 m dai limiti del lotto contiguo ▪ Indice di copertura IC max // (n. 11 REC) ▪ Rapporto di permeabilità territoriale/fondiario IP (n. 10 REC): Dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità Rp di progetto sempre \geq Rp esistente con un valore minimo \geq 70 %, secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6. ▪ Numero di piani: max 3 (n. 25 REC) ▪ Altezza dell'edificio: max 9 m (n. 28 REC) min 6,5 m <p>Le porzioni di lotto ricadenti in ambiti classificati ANI-MA dal P.T.C.P. sub Assetto Insediativo del Livello Locale, possono essere utilizzati esclusivamente ai fini dell'asservimento e/o della determinazione del lotto minimo contiguo.</p> <p>I diritti edificatori ai fini di nuova costruzione residenziale espressa da lotti liberi da edificazione, che risultino compresi in tutto o in parte nelle perimetrazioni relative ai vincoli idro-geomorfologici indicate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, possono essere trasferiti su lotti compresi nello stesso ambito omogeneo in deroga alla distanza di 500 m dal lotto contiguo; inoltre è stabilita una fascia di attenzione di 50 m in testa e al piede delle frane attive e quiescenti in cui è prescritto l'obbligo di effettuare specifiche verifiche di natura geologica, secondo le modalità indicate al Capp. 3.5, 4.5. e 5.5 delle Norme Geologiche di Attuazione</p> <p>8) - PER GLI EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004 e s.m., <u>ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere interventi</u> di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è definita la seguente disciplina urbanistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incremento volumetrico max. 30 % di cui: - proprio 21 %; - da credito edilizio 9 % - modifica sagoma: SI - modifica dei prospetti: SI - modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: SI - modifica delle caratteristiche tipologiche, solo nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 14 e delle tipologie indicate al precedente sotto punto 6 nella tabella <p>9) - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.)</p> <p>Da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito in parola o da trasferire negli Ambiti RQ TP : SI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: SI il 100% - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: SI il 50% |
| <p>8 – Disciplina recupero sottotetti ed altri locali per uso residenziale o turistico ricettivo connesso</p> | <p>Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici: si rimanda all'art. 22bis delle Norme Generali - Coperture: a falda, a capanna, a padiglione |

| | |
|---|--|
| all'attività agricola produttiva (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) | Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: mq/abitante (1 ab.= 25 mq) : Non ammissibile nell'ambito |
| | Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 0,70 m |
| | Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20% (max. 20%) |
| | Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda di superficie non superiore al 10% della singola falda a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità |
| | Dimensione degli abbaini: massima emergenza degli abbaini dalle falde non superiore a 1,20 m, le linee di colmo degli abbaini non superino le linee di colmo del tetto a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità |
| | Tipologia costruttiva dei terrazzi: non ammessi |
| | Eventuali requisiti di prestazione energetica: come da normativa vigente |
| | Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: |
| | - Intervento ammesso: si - Intervento non ammesso: non pertinente |
| 9- Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.) | Superficie accessoria realizzabile: 60 % della SU (superficie utile). |
| 10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.) | Volume chiuso max 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa) Parametri edilizi: - Altezza max 3,00 m; - Superficie coperta max. 18 mq; - Distanza max. dall'edificio principale: 50 m; - Caratteristiche costruttive: <ul style="list-style-type: none"> • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro • serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare |
| 11 - Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m.) | Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): Per gli interventi che comportino: 1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione 2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.): |

| | |
|--|--|
| | <p>nella misura minima di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • residenziale 35 mq ogni 100 mq di superficie utile* • attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile <p>*laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi</p> <p>4) Caratteristiche costruttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde |
| | <p><u>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:</u></p> <p>1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)</p> <p>2) Caratteristiche costruttive: vedi precedente punto 4)</p> <p><u>Parcheggi privati non pertinenziali:</u> NO</p> <p>In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.</p> |
| <p>12 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini:</p> <p>1) Nuova costruzione per ampliamento: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> <p>2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> |
| <p>13 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 dei Regolamenti Edilizi comunali, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:</p> <p><u>DF - Distanza tra pareti finestrate per interventi su edifici esistenti</u> = 10.00 m. tra pareti finestrate</p> <p><u>DF - Distanza tra pareti finestrate per nuovi edifici</u> = 20.00 metri</p> <p><u>DC - Distanze dai confini</u> = 5,00 m.</p> <p>È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.</p> <p>È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.</p> |

| | |
|---|---|
| 14 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017) | DS – Distanze dalle strade = 5.00 m. |
| 15 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.) | Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni destinate a residenza |
| 16 – Regole per la qualità progettuale degli interventi | <p>Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale</p> <p>NEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI E PER QUELLI DI RECUPERO DEVONO ESSERE OSSERVATI I SEGUENTI CRITERI:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento b) devono essere salvaguardati gli edifici tradizionali e il loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di cultura materiale, le tipologie costruttive tradizionali o di attività proto industriali quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, , essiccatoi (comprehensive delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche) privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale; c) nei borghi e nuclei storici abbandonati gli interventi di recupero, laddove prevedano la demolizione e ricostruzione, non devono interessare edifici di valore storico-testimoniale e devono assicurare la riproposizione di caratteri tipologici tradizionali del relativo contesto privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale; d) gli interventi devono assicurare il mantenimento e il recupero dei percorsi di origine storica, la loro pavimentazione e i manufatti ad essi correlati; e) il sistema dei terrazzamenti deve essere recuperato e mantenuto nella sua immagine paesaggistica pur potendo innovare, a fronte di specifiche prescrizioni normative, le relative tecniche costruttive. <p>TIPOLOGIE EDILIZIE DA ADOTTARSI PER LE NUOVE COSTRUZIONI : devono rispettare le caratteristiche tipologiche degli edifici presenti nell'intorno dell'intervento ammesso</p> <p>CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E FORMALI PER GLI EDIFICI A SERVIZIO:</p> <p>Cascina / Fienile : Manufatto agricolo, a pianta quadrangolare, su uno/due livelli utilizzabile come deposito e fienile, e con copertura a capanna; nel caso di fienili sono da privilegiare le strutture angolari in pietra con tamponamenti centrali in tavole di legno trattato con solo impregnante scuro</p> <p>Serra : <u>piccole serre</u> a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio/agricola di superficie inferiore a 10 mq e altezza massima 2.50 m.</p> <p>Legnaia: strutture semplici per il ricovero del legname realizzate prevalentemente con lo stesso materiale in legno (cfr. esempio da foto a margine) o con struttura esterna in muratura e dotate di copertura a falda inclinata, ultimata con tegole marsigliesi, coppi rossi, lamierino zincato a doghe testa di moro</p> <p>COPERTURE</p> <ul style="list-style-type: none"> - A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura. - Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi negli edifici vincolati. - La struttura del tetto dovrà essere in legno, secondo la tradizione, con sporti contenuti entro un massimo di 0,50 m. - Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura. - Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi. |

- Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare.
- È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.

CAMINI E SFIATI

- Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura.
- È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.
- Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.
- Le canne fumarie devono essere comunque incassate nelle murature verticali fatto salvo il caso in cui ci si trovi in presenza di murature storiche, in pietra di notevole spessore, o nel caso in cui la conformazione strutturale della muratura non lo consenta; in questa eventualità, la canna fumaria può rimanere esterna al corpo dell'edificio, ma deve essere adeguatamente intonacata e la sua parte terminale, in basso, deve poggiare su apposita mensola in muratura, sagomata secondo i modelli tipici dell'architettura tradizionale. In caso di canne fumarie con sezione circolare limitata è possibile mascherarle attraverso l'utilizzo di canalizzazioni in rame o lamiera zincata.

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO

- Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.
- Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:
 - rinzafo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
 - arriciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
 - arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzafo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. E' vietato l'intonaco strollato.
Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. E' vietato il colore bianco.
E' vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).
- Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:
 - tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
 - tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
 - tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc...) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
 - tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acqueo;
 - tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;

- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.

- Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale alte al massimo 0,90 m. e formate da lastre squadronate.
- Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.
- Qualora la facciata sia dipinta, dovrà essere ripreso il disegno originale (vedi sezione Piano Colore); è vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

- Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:
 - è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
 - il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
 - negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
 - anche le spalline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci squadrate, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri, disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista;
 - per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occultati e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spalline;
 - stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari.

BALCONI

- Ammessi con profondità massima 1,20 m. e con lunghezza non superiore all'ampiezza della copertura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm.
- È vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.
- Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.
- Non ammessa la realizzazione di terrazze scoperte pavimentate.

PORTICATI E LOGGE

- Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.
- Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.
- Le logge non sono ammesse.

BUCATURE

- Le bucatore, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi, devono essere disposte in

modo armonico su ogni prospetto.

- I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.
- È consentita la riapertura di bucatore già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). È ammessa la realizzazione di nuove bucatore solo se in asse con bucatore preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.
- È possibile allargare bucatore di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucatore dell'edificio. E' obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI

- Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.
- Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.
- Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzera del muro o a filo interno.
- Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.
- Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).
- Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI

- Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA

- Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI

- Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA

- Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI

- È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.
- Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

ELEMENTI TECNOLOGICI

- Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI

- I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato.
- Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali.
- Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE

- Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.
- La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

PARCHEGGI

- Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde. (Vedi scheda 6)
- In struttura: da definirsi in sede di progetto e comunque con massimo 2 piani, varco di accesso unico, altezza massima interpiano < 2,5 mt.

PERTINENZE

- Tettoie: in legno o altro materiale della tradizione locale, per il riparo dei posti auto scoperti
- Piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio di superficie inferiore a 10 mq e altezza massima 2.50 m.

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

- Gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone
- Forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni
- Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

- Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.
- Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.
- Le recinzioni in legno scortecciato, costituite da piantoni, mancorrente e da traverse che, a seconda delle esigenze, possono correre parallelamente al terreno o essere incrociate, infissi direttamente sul terreno con giunti legati o chiodati; in prossimità degli edifici possono essere di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 0.50 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50.
- Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta. La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.
- Piscine private: la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente nel contesto di attività agrituristiche e all'interno di un lotto sistemato a giardino di superficie non inferiore a mq 500 di pertinenza di edificio abitativo/ricettivo. L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq 40. La sezione della piscina dovrà essere contenuta preferibilmente nella linea di terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml. 0.50. La vasca dovrà avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia.
- I volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 3.00 x 3.00. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiore dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata. Sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori. Obbligo di dotazione di impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso.

MOVIMENTI DI TERRA

- Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,00 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.

VIABILITA' PODERALE O INTERPODERALE

- adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;
- nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette
 - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici
 - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili <p>Eventuali protezioni laterali devono essere realizzate mediante parapetti in muratura in pietra a vista o legno.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>percorsi pedonali</u>: gli interventi devono assicurare il mantenimento e il recupero dei percorsi di origine storica, la loro pavimentazione e i manufatti ad essi correlati; <p>ALTRE OPERE EDILIZIE DI INTERESSE LOCALE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>il sistema dei terrazzamenti deve essere recuperato e mantenuto nella sua immagine paesaggistica</u> pur potendo innovare, a fronte di specifiche prescrizioni normative, le relative tecniche costruttive. - la realizzazione di serbatoi idrici e impianti tecnologici (impianti a rete, reti irrigue, collettori fognari, impianti di depurazione, ecc.) devono essere preferibilmente interrati, a tal fine possono essere impiegate tecniche tradizionali e di ingegneria naturalistica. |
| <p>17 – Disciplina geologica e microzonazione sismica</p> | <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno essere inquadrati nella carta della Suscettività al Dissesto (Tav. 9) e dovrà essere attentamente valutata la presenza di aree anche parzialmente ricadenti in Classe di Suscettività 4 e Classe di Suscettività 5 con le limitazioni indicate negli p.ti 4.4. e 4.5 di dette Norme. In particolare si deve porre particolare attenzione al rispetto dei p.ti 4.4. e 4.5 relativi alla disciplina in zone di frana e in zone di rispetto della risorsa idrica</p> |
| <p>18 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.</p> | <p>Si rimanda a tutte le disposizioni contenute all'art.30 delle Norme Generali</p> <p>Nel caso di eventuali areali ricadenti all'interno delle zone ZSC, tutte le progettazioni propedeutiche all'ottenimento dei titoli edilizi dovranno essere sottoposte alla valutazione ed all'approvazione dell'Ente di Gestione.</p> <p>In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche che comportino un aumento del carico insediativo, o comunque un incremento della produzione di rifiuti, i soggetti attuatori degli interventi devono dimostrare, sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori, di aver adottato tutte le misure previste in materia dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento per la gestione del Servizio Raccolta dei Rifiuti" al momento vigenti, al fine dell'incremento della raccolta differenziata e del riciclaggio dei materiali, allegando alla comunicazione di fine lavori comprovante documentazione.</p> |
| <p>19 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</p> | <p>I territori del PUC INT non sono interessati dalla presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante</p> |
| <p>20 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Tipo di Intervento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi di cui al capo 7 esclusi la NC p.ti 5) 6) 7) 2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 21): gli interventi di Nuova Costruzione di cui al capo 7 p.ti 5) 6) 7) |
| <p>21 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)</p> | <p>Le convenzioni devono possedere i contenuti minimi di cui all'art.33 ed in particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. l'impegno a mantenere per almeno 10 anni il presidio del territorio, così come indicato nel progetto di presidio all'uopo predisposto sulla base delle indicazioni della C. A. e riguardante le tematiche che seguono; 2. l'impegno allo sviluppo dell'agricoltura ecocompatibile ed a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per l'ultimazione dei lavori di recupero o di nuova costruzione residenziale ammessi, tutte le opere di restauro ambientale indicate nel medesimo progetto edilizio (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto fusto, |

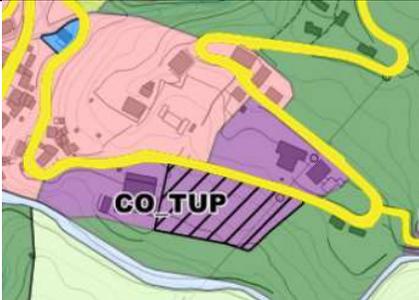
| | |
|---|--|
| | <p>eliminazione vegetazione infestante) previste per il recupero delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici dell'intero lotto di intervento, ivi comprese le aree anche soltanto asservite.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. l'impegno, ove siano presenti all'interno del lotto minimo essenze arboree da frutto, come il castagneto, a mantenere e riqualificare l'assetto vegetazionale presente nel rispetto delle essenze presenti; 4. con riferimento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m.; 5. il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della L.R. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della tabella relativa alla determinazione degli oneri di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di restauro ambientale e paesaggistico; 6. l'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione della proprietà da stabilire nella convenzione, le attività di presidio ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, così come indicate nel progetto di presidio di cui al primo punto ed a prestare le relative garanzie fidejussorie, da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune; 7. le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato, ivi compresa la possibilità di svincolo parziale della fidejussione al 50% qualora dopo 5 anni la C. A. verifichi il corretto e meritevole adempimento agli obblighi di presidio sottoscritti. |
| <p>22 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) perimetro dell'Ambito e dei SUB Ambiti: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali 2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: SI ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale 3) caratteristiche tipologiche, formali e costruttive: SI ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale 4) disciplina geologica: NO 5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NON pertinente 6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NON PERTINENTE in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto in concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento 7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO <p>Al fine di assicurare lo sviluppo delle attività di "effettiva produzione agricola" e dare concreto incentivo a tale attività peculiare dell'Alta Val Polcevera , sui territori classificati come "Areali a vocazione agricola" e perimetrati nelle tavole di Struttura nn. 10 - "Carta di Sovrapposizione Struttura - Qualità catastali agricole : Individuazione degli areali a vocazione agricola", nel caso di presentazione di domanda per la localizzazione di una nuova attività di effettiva produzione agrosilvopastorale / allevamento, presentata da soggetto abilitato e registrato per tali attività e con stipula di apposita Convenzione, predisposta ai sensi dell' art. 33 delle Norme Generali del PUC INT, è ammessa l'applicazione della disciplina relativa agli ambiti RQ TPA - Ambito di riqualificazione di Territori di produzione agricola senza che ciò comporti aggiornamento o variante al PUC INT stesso, in ragione delle caratteristiche e delle potenzialità già riscontrate per tali aree.</p> |

AMBITO DI COMPLETAMENTO DI TESSUTI URBANI E PRODUTTIVI URBANI – 16.CO TUP –

Mignanego / Sant'Olcese

| 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico | | |
|--|---|---|
| Sigla Ambito: CO_TUP Completamento | <p>Localizzazione territoriale dell'Ambito: territori di fondovalle presenti nei territori di Mignanego e di Sant'Olcese, mentre non sono presenti negli altri territori di Campomorone, Ceranesi e Serra Riccò appartenenti al PUC INT.</p> <p>Descrizione sintetica: aree caratterizzate da edificato con funzioni mista produttiva/commerciale e residenziale a medio/alta intensità, areali che non hanno ancora assunto un assetto edificato definitivo; contesti privi di criticità e rischi di varia natura, dove non sono presenti valori paesaggistici o ambientali da salvaguardare, fatta eccezione per alcuni casi architettura specifica (di tipo industriale) che gli interventi ammessi intendono valorizzare.</p> <p>Numero degli Ambiti sul territorio di Mignanego : totale n. 1 destinato così localizzato: - CO_TUP di località Bobbio : superficie territoriale 2.422 mq</p> <p>Numero degli Ambiti sul territorio di Sant'Olcese : totale n. 4 così localizzati: - CO_TUP di località Manesseno : superficie territoriale 9.736 mq - CO_TUP di località Arvigo ovest : superficie territoriale 2.896 mq - CO_TUP di località Arvigo est : superficie territoriale 10.213 mq - CO_TUP di località Pian di Prato: superficie territoriale 22.023 mq</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito complessiva : 47.733 mq (4,77 ha.) Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: DT media 0,33mq SU/mq St Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 16</p> | <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <p>Zona tipo C/D</p> |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>MIGNANEGO : n. 1 Ambito CO TUP</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Località Bobbio Superficie territoriale: 2.422 mq Superficie coperta: 875,33 mq Superficie lorda edifici esistenti : 1.637,18 mq Densità territoriale esistente: 0,67 mq/mq <p>Non sono presenti SUB AMBITI per nuova edificazione ma è ammesso ampliamento</p> |  | |
| | <p>SANT'OLCESE : n. 4 Ambiti CO TUP</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc Manesseno Superficie territoriale: 9.736 mq Superficie coperta: 2.849 mq Superficie lorda edifici esistenti : 87.197 mq Densità territoriale esistente: 0,41 mq/mq <p>Non sono presenti SUB AMBITI per nuova edificazione</p> |  | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc Arvigo ovest Superficie territoriale: 2.896 mq Superficie coperta: 2.849 mq Superficie lorda edifici esistenti : 3.975 mq Densità territoriale esistente: 1,37 mq/mq <p>Non sono presenti SUB AMBITI per nuova edificazione</p> |  | |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | <p>▪ Loc Arvigo est Superficie territoriale: 10.213 mq Superficie coperta: 1.799 mq Superficie lorda edifici esistenti : 1.799 mq Densità territoriale esistente: 0,21 mq/mq</p> <p>E' presente n. 1 SUB AMBITO per nuova edificazione produttiva (sup 8.138 mq)</p> |  | |
| | <p>▪ Loc Pian di Prato Superficie territoriale: 22.023 mq Superficie coperta: 2.448 mq Superficie lorda edifici esistenti : 5.799 mq Densità territoriale esistente: 0,26 mq/mq</p> <p>E' presente n. 1 SUB AMBITO per nuova edificazione produttiva (sup 8.138 mq)</p> |  | |
| <p>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: Paesaggistico - monumentale: NO Piano di Bacino Torrente Polcevera : Nessun Ambito né Sub Ambito è interessati da criticità ZSC: NON PRESENTE Rispetto Cimiteriale: NO; Rispetto Autostradale : NO Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): NO Rispetto Elettrodotta : NO Rispetto Tutela assoluta acquiferi: NO</p> | | | |
| <p>3 - Ambito territoriale P.T.C.P.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regime Normativo del Livello Territoriale : prevalentemente il territorio appartiene all'Ambito 55 "Alta Val Polcevera"; porzioni marginali di territorio ricompresi negli Ambiti 54 "Valle Stura" (Ceranesi), 53 "Genova" (Ceranesi, S. Olcese), 58 "Scrivia" (Mignanego) – Indirizzo prevalente per la pianificazione : CONSOLIDAMENTO • Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo : complessivamente sono presenti i seguenti regimi normativi - Insediamenti Diffusi regime normativo di Consolidamento (ID-MA) : in Sant'Olcese (loc. Pian del Prato, loc. Arvigo est e porzione di loc. Arvigo ovest) | | | |

- Insediamenti Diffusi regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID-MO-A) in Mignanego (loc. Manesseno e porzione di loc. Arvigo ovest)
- Insediamenti Sparsi regime normativo di Mantenimento (IS-MA): in Mignanego

Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo: NESSUNA

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio / 22 febbraio 2022** – Il PTR non individua per i territori dell'Alta Val Polcevera oggetto del PUC INT regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme "CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova** - presenza di Strade Provinciali che interessano gli ambiti CO TUP, in quanto le attraversano o li costeggiano, per le quali sono da applicarsi le disposizioni di cui agli articoli 14 e 15 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova, che costituisce "**Norma con valore di immediata prevalenza**", come disposto dall'art. 4 delle medesime Norme.

| 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) | Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo) | Funzioni previste principali | Funzioni complementari previste | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | |
|--|---|------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| | | | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| | a) residenza | Residenza | | | |
| | b) turistico-ricettiva | Turistico-ricettiva | | | |
| | c) produttiva e direzionale | Produttiva e direzionale | | | Non ammesse le attività per produzione, stoccaggio, distribuzione di energia |
| | d) commerciale | Commerciale | | Sino alla Media Struttura di Vendita (MSV) come disciplinate dalla disciplina del Commercio regionale e dall'art. 47 delle Norme Generali | |
| | e) rurale | | | | |
| | f) autorimesse e rimessaggi | | | | |
| g) servizi | | | | | |
| | Autorimesse | | | | |
| | Servizi | | | Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici | |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.</p> | |
| <p>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare</p> | <p>Disciplina degli edifici urbani di pregio: NON PERTINENTE in quanto Non presenti edifici di pregio Modalità di intervento: // Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</p> | <p>Disciplina degli edifici rurali di pregio se presenti nell'Ambito: NON PERTINENTE in quanto Non presenti edifici di pregio Modalità di intervento: // Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</p> |
| <p>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Prescrizioni generali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dai p.ti 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC, non è ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, né la realizzazione di nuove costruzioni neppure per trasferimento di volumetrie demolite, mentre è ammesso il trasferimento delle volumetrie demolite in altri ambiti a minore suscettività al dissesto. 2) Per la impermeabilizzazione dei terreni va osservato il Rapporto di permeabilità minimo, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6. 3) Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione di SL / V nel registro del credito edilizio. <p style="text-align: center;">Interventi consentiti</p> <p>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): SI Rapporto di permeabilità - l'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.</p> <p>MANUTENZIONE ORDINARIA: SI</p> <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, solo per la localizzazione delle funzioni principali ammesse.</p> | |

| | |
|--|--|
| | <p>MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <ol style="list-style-type: none">1) Senza cambio d'uso: Si2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle destinazioni d'uso previste per l'Ambito: Si3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso: Si5) Senza modifica prospetti: Si6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: Si |
| | <p>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <ol style="list-style-type: none">1) Senza cambio d'uso: SI2) Con cambio d'uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito <p>Nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:</p> <ul style="list-style-type: none">– Senza modifiche alle strutture: SI– Con modifiche alle strutture: SI |
| | <p>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <ol style="list-style-type: none">1) Modifiche esterne: SI2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI per le funzioni ammesse3) Demolizione, con le condizioni di cui all'art.18 e ad eccezione degli edifici di pregio, e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico: SI<ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.m: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 174) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): SI<ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra |

edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17
-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17

Per Interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2.

- Densità fondiaria di riferimento: 1,5 mq/mq

5) Demolizione, con le condizioni di cui all'art.18 delle Norme generali, e ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali con incremento volumetrico: SI

• Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max. 25% di cui:

- proprio 20 %; - da credito edilizio 5 %;
- Ampliamento planimetrico: SI
- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

• -Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max. 25 % di cui:

- proprio 20 %; - da credito edilizio 5 %;
- Ampliamento planimetrico: SI
- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI un piano in incremento

• Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max. // NO

- proprio // %; - da credito edilizio // %;
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

• Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, let. b), del R.R. 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante //

- incremento volumetrico max. 45% di cui: - proprio 35 %; - da credito edilizio 10%
- modifica sagoma: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17
- modifica dei prospetti: SI nel rispetto delle regole di cui al campo 17
- modifica del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e delle caratteristiche planivolumetriche: SI

| | |
|--|---|
| | <p>- modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17: SI</p> <p>6) Demolizione, con le condizioni di cui all'art.18 delle Norme generali, e ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali con incremento volumetrico</u>:</p> <ul style="list-style-type: none">● Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max. 40 % di cui:<ul style="list-style-type: none">- proprio 30 %; - da credito edilizio 10 %;- Ampliamento planimetrico: SI- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI, con un incremento massimo dell'altezza non superiore a m. 2,50 rispetto all'altezza originaria● Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico SI max 40 % di cui:<ul style="list-style-type: none">- proprio 30 %; - da credito edilizio 10 %;- Ampliamento planimetrico: SI- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI, con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e nelle aree contermini● Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, <u>solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini</u>, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. SI con incremento max. 35 % In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione<ul style="list-style-type: none">- proprio 25 %; - da credito edilizio 10 %;- Solo sopraelevazione: SI, h. max : con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e nelle aree contermini <p>NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 14) e 15) , e di quanto precisato nelle Prescrizioni generali</p> <p>1) <u>Ampliamento volumetrico di edificio esistente</u> (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione - (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m) : max 20%</p> <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico: SI- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con un'altezza massima non superiore all'altezza minore tra quelle degli edifici presenti nell'immediato intorno e comunque non superiore a complessivi 3 piani fuori terra <p>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:</p> <ul style="list-style-type: none">- Densità fondiaria massima: 1,5 mq/mq <p>2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> SI max. 30 %, di cui: - proprio 20%; - da credito edilizio 10%</p> <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico: SI |
|--|---|

- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: +1 piano nel rispetto dell'altezza massima degli edifici adiacenti
 - 3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali: NO max. //**
di cui: - proprio // %; - da credito edilizio // %
 - Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI
 - 4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: SI max. 40 %, di cui: - proprio 25%; - da credito edilizio 15 %**
 - Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI
- Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:**
- **Densità fondiaria massima:** 1,50 mq/mq
- 5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:** SI per gli edifici aventi le caratteristiche e le condizioni di cui all'art. 18 nelle Norme Generali del PUC INT
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria: SI
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 30 % di cui:
 - proprio 25 %; - da credito edilizio 5 %;
- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI
- a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento** max 30 % di cui - proprio 25%; - da credito edilizio 5%;
- b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato:** NO
- 6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** SI per gli edifici aventi le caratteristiche e le condizioni di cui all'art. 18 nelle Norme Generali del PUC INT

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: SI max. 40 % di cui:
 - proprio 25%; - da credito edilizio 15%;
- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI
 - a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento** max 35 % di cui - proprio 20%; - da credito edilizio 15%;
 - b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento** Si max 30% di cui:
 - proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %

7) **Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):** SI

Gli **Ambiti CO_TUP** - fatta eccezione per i SUB AMBITI come di seguito individuati - non sono dotati di Indice di fabbricabilità; pertanto la realizzazione di nuovi edifici autonomi o in ampliamento degli esistenti è consentita esclusivamente con applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti della "Nuova Costruzione".

I nuovi fabbricati si potranno così realizzare nelle porosità esistenti attraverso le modalità di trasferimento di cui sopra, dovranno avere ingombro planimetrico, numero di piani e altezza massima coerenti con quelli dei fabbricati limitrofi e nel rispetto delle distanze dalle pareti finestrate, dai confini e dalle strade.

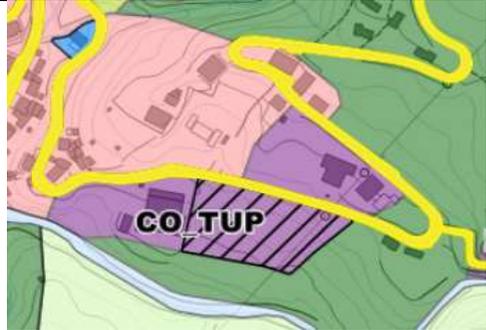
Gli interventi di nuova costruzione definiti con potenzialità dedicata sono ammessi in Sant'Olcese con applicazione del RAPPORTO DI COPERTURA di seguito indicato da applicarsi esclusivamente all'interno delle aree libere dei SUB AMBITI CO TUP individuati sulla tavola di Struttura di Sant'Olcese e di seguito riportati

SANT'OLCESE : n. 2 SUB AMBITI CO TUP

▪ **SUB AMBITO DI LOC. ARVIGO EST**

- **Superficie territoriale del Sub Ambito** : 5.515 mq
- **Rapporto di copertura RC max** : 15 % della sup. libera del Sub Ambito
- **Superficie Coperta massima realizzabile** : 830 mq.
- **Indice di permeabilità territoriale/fondiaro IP max** :
applicare la disciplina di cui al punto 2) delle precedenti Prescrizioni generali
- **Numero di piani max** : n. 2
- **Altezza dell'edificio max** :
h minore / uguale alla h della linea di colmo dell'edificio produttivo presente nell'ambito CO TUP di loc. ARVIGO EST



| | | |
|---|---|---|
| | <p>▪ SUB AMBITO DI LOC. PIAN DI PRATO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale del Sub Ambito : 8.138 mq -Rapporto di copertura RC max : 20 % della sup. libera del Sub Ambito -Superficie Coperta massima realizzabile : 1.600 mq. -Indice di permeabilità territoriale/fondiaro IP max : applicare la disciplina di cui al punto 2) delle precedenti Prescrizioni generali -Numero di piani max : n. 2 -Altezza dell'edificio max : h minore / uguale alla h max dell'edificio produttivo presente nell'ambito CO TUP di loc. PIAN DI PRATO ad est del SUB Ambito <p>Per gli <u>edifici sottoposti a tutela</u> ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., <u>ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere</u> interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica:</p> <p>Incremento volumetrico max. // di cui: NO</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprio //; - da credito edilizio// -modifica sagoma: // - modifica dei prospetti: // - modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: // - modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17: // <p>8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): SI</p> <ul style="list-style-type: none"> -Indice di copertura IC max 60 % (n. 11 RET) o non superiore a quello esistente -Indice di permeabilità territoriale/fondiaro - in applicazione di quanto stabilito al precedente punto Prescrizioni generali : -Numero di piani max 3 (n. 25 RET) -Altezza dell'edificio max 10 m (n. 28 RET) <p>9) Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.) da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine: SI per gli edifici aventi le caratteristiche e le condizioni di cui all'art. 18 nelle Norme Generali del PUC INT</p> <p>Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: SI Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: SI</p> |  |
| <p>8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)</p> | <p>NON AMMESSO</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</p> | <p>Superficie accessoria realizzabile 40 % della SU (superficie utile) destinata a residenza</p> |
| <p>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall’edificio principale ai sensi dell’art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Volume chiuso max 45 mc (non superiore al 20% del volume dell’edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa) Parametri edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza max 3,00 m; - Superficie coperta max. 18 mq; - Distanza max. dall’edificio principale: 15 m; - Caratteristiche costruttive: <ul style="list-style-type: none"> • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare |
| <p>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</p> | <p>All’interno degli ambiti CO TUP e per gli edifici a carattere produttivo artigianale ivi presenti e previsti è ammessa la realizzazione di strutture, impianti e locali tecnici (centrali elettriche, di cogenerazione, termiche, ecc.); tali manufatti devono essere preferibilmente realizzati all’interno dei fabbricati esistenti o laddove tecnologicamente possibile in locali interrati, nei limiti dimensionali tali da soddisfare le esigenze dimostrate per la conduzione dell’impianto e dell’attività.</p> |
| <p>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p><u>Parcheeggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): Per gli interventi che comportino:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Aumento della superficie utile dell’edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione 2) Mutamento di destinazione d’uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all’art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.): nella misura minima di: <ul style="list-style-type: none"> • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile* • edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; <p>*laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> |

- 3) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08):** vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi
- 4) **Caratteristiche costruttive:**
- nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno
 - nel caso di parcheggio fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq.
 - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo di 0,50 m. con unico varco di accesso e copertura a verde
- 5) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):**
nella misura minima di:
- residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile*
- * Laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione
- edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento;
 - edifici per negozi di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 150: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile*;
 - edifici per negozi di superficie netta di vendita superiore a mq. 150 fino a mq 1500 (Medie Strutture di Vendita):
Superficie di Vendita SV = Superficie Agibile SA_g x 0.80
- Dotazione minima = 1 posto auto ogni 26 mq di Superficie a Parcheggio SP in caso di parcheggi a raso**
Dotazione minima = 1 posto auto ogni 28 mq di Superficie a Parcheggio SP in caso di parcheggi in struttura
- ALIMENTARI**
- | | | |
|--|-----------------------|---|
| Superficie a Parcheggio SP per strutture | 150 mq < SV < 800 mq | SP 150 mq < SV < 600 mq = SV x 1.50 mq |
| Superficie a Parcheggio SP per strutture | 801 mq < SV < 1500 mq | SP 801 mq < SV < 1500 mq = SV x 2.50 mq |
- NON ALIMENTARI**
- | | | |
|--|-------------|-------------------|
| Superficie a Parcheggio SP per strutture | SV > 150 mq | SP = SV x 0.75 mq |
|--|-------------|-------------------|
- NON ALIMENTARI SPECIALI**
- | | | |
|---|--|-------------------|
| Per qualsiasi superficie fino a 1500 mq di SV | | SP = SV x 0.40 mq |
|---|--|-------------------|
- attività produttive, artigianali e direzionali: mq. 1 ogni 2 mq di SU;
- * Laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di

| | |
|--|---|
| | <p style="text-align: center;">mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>6) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi punti 1) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi</p> <p>7) Caratteristiche costruttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze e succ.vo punto 14) - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde <p><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione di tipo <u>residenziale</u>: 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)</p> <p>In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m</p> <p><u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: vedi punti precedenti anche con riferimento alle caratteristiche costruttive</p> |
| <p>13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12 , nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini:</p> <p>1) Nuova costruzione per ampliamento: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> <p>2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> |
| <p>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</p> | <p>Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:</p> <p><u>DF - Distanza tra pareti finestrate</u> = 10.00 m., salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza, sempre nel rispetto delle prescrizioni generali</p> <p><u>DC - Distanze dai confini</u> = 5,00 m.</p> <p>È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.</p> <p>È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.</p> |
| <p>15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)</p> | <p><u>DS – Distanze dalle strade</u> = m 5.00, salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza</p> |

| | |
|--|---|
| 16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.) | NON PERTINENTE |
| 17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi. | <p>Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:</p> <p>GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento, sia con riferimento alle parti dedicate alla residenza che a quelle per il produttivo, migliorando però quegli aspetti che determinano situazioni di disordine e di scarsa qualità Nel caso di presenza di edifici che rivestano le caratteristiche di "archeologia industriale" devono essere eseguite opportune ricerche storiche sugli edifici e sulle aree di riferimento I manufatti / edifici di interesse storico quale "archeologia industriale" devono essere sempre conservati, restaurati e ripristinati al fine della tutela delle caratteristiche proprie degli stessi Nel caso di demolizioni parziali di murature perimetrali per ragioni statiche e di sicurezza, queste devono essere ricostruite nel rispetto di forma e dimensioni originarie Nel caso di ristrutturazione complessiva di edifici che possano comportare l'intera demolizione devono essere eliminate le superfetazioni e le ricostruzioni devono essere opportunamente definite dal progetto da valutarsi con il Comune</p> <p>TIPOLOGIE EDILIZIE DA ADOTTARSI PER LE NUOVE COSTRUZIONI devono rispettare le caratteristiche tipologiche degli edifici presenti nell'intorno del nuovo intervento e in generale di quelli presenti in ciascun RQ TE di riferimento</p> <p>STRUTTURE: sia per gli ampliamenti sia per le ricostruzioni sono ammesse strutture portanti in calcestruzzo armato, metallica, in legno lamellare o prefabbricate e rivestimento tradizionale o prefabbricato;</p> <p>FINITURE ESTERNE: le fronti degli edifici devono essere intonacate e tinteggiate con colori nella gamma delle terre, anche con porzioni che riprendono i colori sociali delle attività imprenditoriali se adeguatamente inserite nell'intorno. È vietato l'uso di vetroresina, plastica ondulata, metallo anodizzato e materiali affini e/o similari.</p> <ul style="list-style-type: none">- serramenti esterni: sono ammessi varchi carrabili con portelloni avvolgibili o ripiegabili verticalmente;- bucatore: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza funzionale alle esigenze d'uso della costruzione a destinazione artigianale e commerciale; <p>CONFORMAZIONE DELLA COPERTURA: piane, a falde inclinate con timpani in facciata, a shade; è ammesso il mantenimento delle coperture ad arco laddove già esistenti.</p> <p>BALCONI: non ammessi ad eccezione degli eventuali edifici abitativi presenti di cui si preveda il mantenimento</p> <p>TETTOIE E PENSILINE Ammesse, da realizzarsi in struttura metallica</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>INSEGNE E TENDE IN EDIFICI È consentita l'installazione di insegne per le attività operanti a carattere artigianale che commerciale, che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso</p> <p>ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI <u>gazebo e pergolati</u>: in struttura metallica senza copertura continua ad eccezione di tende o rampicanti, per il riparo dal sole di automezzi e persone</p> <p>SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto devono essere sistemate con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m. e pavimentate in asfalto, cemento, autobloccanti, lastricatura, cotto, ghiaietto, terreno naturale. Gli spazi esterni possono essere utilizzati per il deposito di materiale d'uso o di produzione, purché ne sia protetta la visuale dagli spazi pubblici mediante un'adeguata schermatura a verde. Deve essere assicurata ove necessario la riqualificazione e integrazione dell'assetto vegetazionale del versante al contorno delle aree interessate dagli interventi di nuova costruzione.</p> <p><u>Le recinzioni</u> non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: devono essere di forma semplice in struttura metallica, possono posare su muretti bassi dell'altezza massima di mt 1.00 con soprastante elemento a giorno.</p> <p><u>Muri di contenimento</u>: I muri di contenimento ove necessari devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta. La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.</p> <p>MOVIMENTI DI TERRA Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.</p> |
| <p>18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica</p> | <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno essere inquadrati nella carta della Suscettività al Dissesto (Tav. 9) e dovrà essere attentamente valutata la presenza di aree anche parzialmente ricadenti in Classe di Suscettività 4 e Classe di Suscettività 5 con le limitazioni indicate negli p.ti 4.4. e 4.5 di dette Norme. In particolare si deve porre particolare attenzione al rispetto dei p.ti 4.4. e 4.5 relativi alla disciplina in zone di frana e in zone di rispetto della risorsa idrica</p> |
| <p>19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.</p> | <p>Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale: Gli ambiti CO-TUP non sono interessati dalla RER o da elementi della Biodiversità</p> <p>Gli interventi di nuova costruzione devono garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili e il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, eventualmente anche in grado di soddisfare i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche dei fabbricati adiacenti; tale onere aggiuntivo comporta l'ottenimento dei benefici di cui all'art. 9, comma 2 della L.R. n. 25/1995;</p> |

| | |
|---|---|
| | In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche che comportino un aumento del carico insediativo, o comunque un incremento della produzione di rifiuti, i soggetti attuatori degli interventi devono dimostrare, sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori, di aver adottato tutte le misure previste in materia dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento per la gestione del Servizio Raccolta dei Rifiuti" al momento vigenti, al fine dell'incremento della raccolta differenziata e del riciclaggio dei materiali, allegando alla comunicazione di fine lavori comprovante documentazione. |
| 20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante) | Ambito non ricadente nelle fasce di protezione dell'ERIR |
| 21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.) | Tipo di Intervento: Permesso di costruire convenzionato: per tutti gli interventi comportanti aumento dell'Unità di Carico Urbanistico (UCU), con esclusione degli interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti senza demolizione in misura non superiore al 20%, con applicazione dei parametri di cui al campo 22) - per la tipologia di convenzione si rimanda agli articoli 33 e 34 delle Norme Generali. Titolo diretto : per tutti i restanti interventi |
| 22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5) | Le nuove dotazioni territoriali devono essere così definite: per insediamenti produttivi nella misura non inferiore al 10% dell'intera area per insediamenti direzionali nella misura non inferiore all'80% della SL per insediamenti commerciali nella misura del 20% della SL per la residenza nella misura di 18 MQ/UCU. La tipologia delle dotazioni territoriali sarà da definirsi caso per caso con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree per funzioni pubbliche, i cui proventi devono essere destinati ad un'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune |
| 23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento) | NON PRESENTI |
| 24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS | NON PERTINENTE |
| 25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.) | Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a: 1) perimetro dell'Ambito: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali |

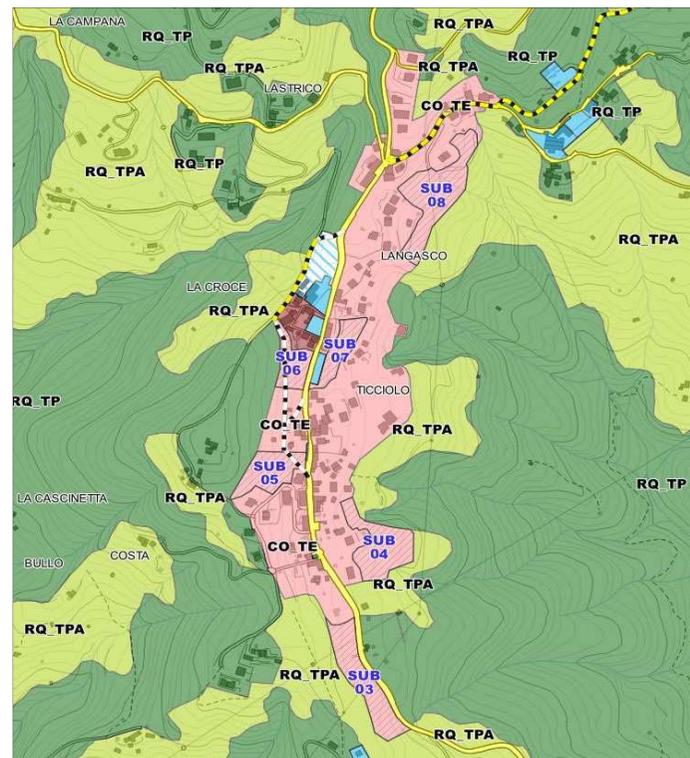
| | |
|---|---|
| | <p>2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO</p> <p>3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: SI ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale</p> <p>4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): NO</p> <p>5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: //</p> <p>6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NON PERTINENTE in quanto la localizzazione e la tipologia degli eventuali servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento</p> <p>7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO</p> |
| 26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro) | NON PRESENTI |

AMBITI DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI – 17.CO TE - Campomorone

| 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico | | |
|--|--|--|
| Sigla Ambito: CO_TE | <p>Localizzazione territoriale dell'Ambito: aree di fondovalle del Capoluogo, ed in particolare in Capoluogo-Tre Re e Capoluogo-San Rocco e delle località di Langasco, di Campora, di Isoverde, e di Pietralavezzara, localizzate prevalentemente nelle aree di fondovalle lungo le viabilità principali.</p> | Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: |
| COMPLETAMENTO | <p>Descrizione sintetica: l'ambito interessa territori caratterizzati dalla presenza di tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale, ancora suscettibili di nuova edificazione di completamento dell'esistente sempre per destinazione prevalente residenziale; si tratta di areali che non hanno ancora assunto un assetto definitivo, collocati in contesti privi di criticità e rischi di varia natura, e non caratterizzati da particolari valori paesaggistici, storici e ambientali da salvaguardare; gli areali così individuati hanno densità territoriale non inferiore a 0,20 mq/mq per gli usi residenziali. Sul territorio comunale sono presenti n.6 ambiti CO_TE all'interno dei quali sono perimetrati i sub ambiti che per proprie caratteristiche sono stati individuati come suscettibili di nuova edificazione previa applicazione dell'indice edificatorio di volta in volta individuato.</p> <p>Superficie territoriale complessiva dell'Ambito CO TE: 233.517 mq. Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: DT media 0,23 mq/mq (53.147 mq / 233.517 mq)</p> <p>Superficie territoriale complessiva dell'Ambito CO TE nell'intero PUC INT : 1.289.255 mq. (128 ha)</p> <p>Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC nell'intero PUC INT: DT media PUC INT 0,25 mq/mq</p> <p>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 17</p> <p>INDIVIDUAZIONE ED ARTICOLAZIONE DEI 6 AMBITI CO_TE:</p> | Zona tipo C |

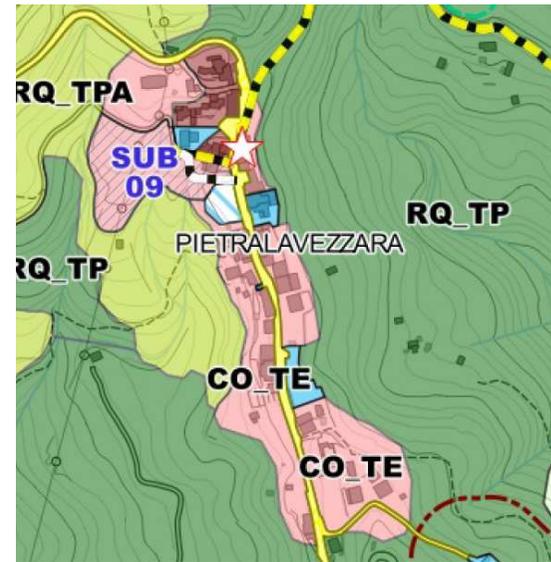
| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>CO_TE - Capoluogo / Tre Re</p> <p>Superficie territoriale: 37.315 mq Superficie lorda edifici esistenti : 9.659 mq Densità territoriale esistente: 0,26 mq/mq [$> 0,20$] Superficie fondiaria: 33.001 mq Superficie coperta: 3.415 mq Densità fondiaria esistente: 0,29 mq/mq [$< 1,42$] Presenza di n. 1 SUB AMBITO: SUB AMBITO SUB 01 Superficie territoriale: 5.651 mq</p> |  | |
| | <p>CO_TE - Capoluogo / San Rocco</p> <p>Superficie territoriale: 10.742 mq Superficie lorda edifici esistenti : 2.144 mq Densità territoriale esistente: 0,20 mq/mq [$> 0,20$] Superficie fondiaria: 9.353 mq Superficie coperta: 1.289 mq Densità fondiaria esistente: 0,23 mq/mq [$< 1,42$] Presenza di n. 1 SUB AMBITO: SUB AMBITO SUB 02 Superficie territoriale: 1.753 mq</p> |  | |
| | <p>CO_TE - Langasco</p> <p>Superficie territoriale: 129.467 mq Superficie lorda edifici esistenti : 26.700 mq Densità territoriale esistente: 0,21 mq/mq [$> 0,20$] Superficie fondiaria: 114.400 mq Superficie coperta: 13.016 mq Densità fondiaria esistente: 0,23 mq/mq [$< 1,42$] Presenza di n. 4 SUB AMBITI:</p> | | |

SUB AMBITO SUB 03
Superficie territoriale: 7.061 mq
SUB AMBITO SUB 04
Superficie territoriale: 6.744 mq
SUB AMBITO SUB 05
Superficie territoriale: 4.768 mq
SUB AMBITO SUB 06
Superficie territoriale: 3.395 mq
SUB AMBITO SUB 07
Superficie territoriale: 3.171 mq
SUB AMBITO SUB 08
Superficie territoriale: 9.051 mq



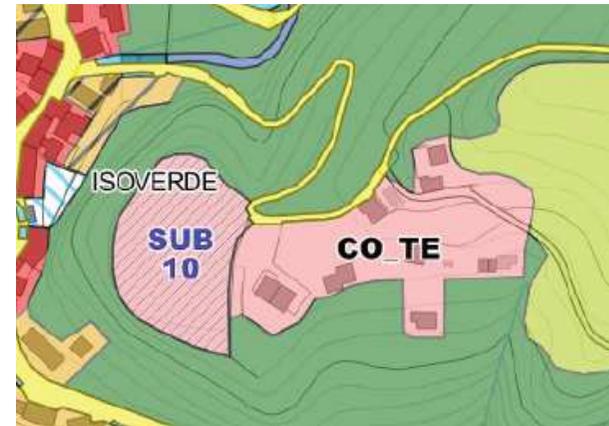
CO_TE - Pietralavezzara

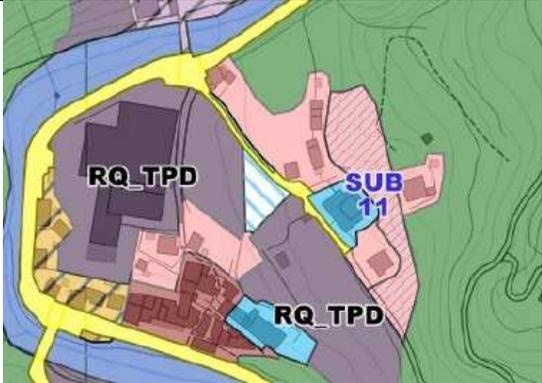
Superficie territoriale: 34.601 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 10.538 mq
Densità territoriale esistente: 0,30 mq/mq [$> 0,20$]
Superficie fondiaria: 28.148 mq
Superficie coperta: 4.475 mq
Densità fondiaria esistente: 0,37 mq/mq [$< 1,42$]
Presenza di n. 1 SUB AMBITO:
SUB AMBITO **SUB 09**
Superficie territoriale: 7.212 mq



CO_TE - Isoverde

Superficie territoriale: 10.035 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 1.916 mq
Densità territoriale esistente: 0,20 mq/mq [$> 0,20$]
Superficie fondiaria: 8.454 mq
Superficie coperta: 1.281 mq
Densità fondiaria esistente: 0,23 mq/mq [$< 1,42$]
Presenza di n. 1 SUB AMBITO:
SUB AMBITO **SUB 10**
Superficie territoriale: 6.154 mq



| | | | |
|---|---|---|--|
| | <p>CO_TE - Campora Superficie territoriale: 11.357 mq Superficie lorda edifici esistenti : 2.220mq Densità territoriale esistente: 0,20 mq/mq [$> 0,20$] Superficie fondiaria: 10.105 mq Superficie coperta: 1.252 mq Densità fondiaria esistente: 0,22 mq/mq [$< 1,42$] Presenza di n. 1 SUB AMBITO: SUB AMBITO SUB 11 Superficie territoriale: 3.644 mq</p> |  | |
| <p>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: Paesaggistico - monumentale: solo alcune aree degli Ambiti CO_TE per presenza di aree in parte boscate Piano di Bacino : Torrente Polcevera – è interessato da area di frana solo in parte marginale e periferica l'ambito CO TE di Pietralavezzara, ma non sono interessati nessuno dei sub i sub ambiti di nuova edificazione; Idrogeologico : Interessa la quasi totalità del territorio e degli Ambii CO TE fatta eccezione di alcune parti marginali più prossime al Capoluogo ZSC: NON PRESENTE Rispetto Cimiteriale: NON PRESENTE Rispetto Autostradale : NON PRESENTE Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): NON PRESENTE Rispetto Elettrodotto : parzialmente in corrispondenza dei CO_TE delle località di Langasco, Pietralavezzara, Lagolocchio Rispetto Tutela assoluta acquiferi : NON PRESENTE</p> | | | |
| <p>3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Regime Normativo del Livello Territoriale : Ambito territoriale n. 58 - MODIFICABILITA' ● Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo : <ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti Diffusi in regime normativo di Consolidamento (ID-CO); - Insediamenti Diffusi in regime normativo Modificabilità di tipo A (ID-MO-A); - Insediamenti Sparsi un regime normativo di Mantenimento Modificabilità di tipo B (IS -MO B) - Aree Insediate – Tessuti Urbani (TU) - Nuclei Insediati in regime normativo di Consolidamento (NI-CO) <p>Nel dettaglio degli 8 Ambiti: CO_TE Capoluogo Bricco : TU CO_TE Capoluogo Tre Re e Capoluogo San Rocco : IS-MO B CO_TE località Langasco – San Gottardo ID-CO CO_TE località Pietralavezzara NI-CO : CO_TE località Campora e località Isoverde: ID-MO A CO_TE località Capoluogo Ponte Ferriere / Lagolocchio : ID-MO A e TU e in piccola parte IS MA</p> <p>Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo: Nessuna</p> | | | |

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|-----------|--|--|--|---|
| <p>4 - Altri Piani territoriali regionali/CMGE/Parchi regimi normativi con efficacia prescrittiva operanti sull'Ambito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio / 22 febbraio 2022 – Il PTR <u>non individua</u> per i territori dell'Alta Val Polcevera oggetto del PUC INT regimi normativi <u>con efficacia prescrittiva</u>, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme "CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo). • PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova - per gli Ambiti in adiacenza a Strade di competenza metropolitana : quasi tutti gli ambiti CO TE – fatta eccezione per quello individuato in località Isoverde sono limitrofi alle strade Provinciali che attraversano il territorio di Campomorone (SP. n. 5 / SP. n.6): in tali casi sono da applicarsi le disposizioni di cui all'art. 14 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova trattandosi di "Norma con valor di immediata prevalenza". | | | | | | | | | |
| <p>5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</p> | <p>Funzioni principali previste</p> | <p>Funzioni complementari previste:</p> | <p>Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</p> | | | | | |
| | | | | <p>Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</p> | | <p>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</p> | | | |
| | | | | <p>a) residenza b) turistico-ricettiva c) produttiva e direzionale d) commerciale e) rurale f) autorimesse e rimessaggi g) servizi</p> | Residenza | | | | |
| | | | | | | Turistico - ricettiva | | | Escluse strutture ricettive all'aria aperta |
| | | | | | | Produttiva e Direzionale | | Solo artigianato di produzione di beni e servizi e direzionale | Escluse tutte le altre attività dell'art. 13, c. 1 lett. c della l.r. 16/2008 e sm. |
| | | | | | | Commerciale | | Sino alla Media Struttura di Vendita (MSV) comprese, come disciplinate dalla disciplina del Commercio regionale e dall'art. 47 delle Norme Generali. | |
| | | | | | | Autorimesse | | Solo autorimesse, box e parcheggi | Esclusi i rimessaggi e depositi all'aperto |
| | | | | | | Servizi | | Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici | |
| <p>Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse</p> | | | | | | | | | |
| <p>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tavola di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</p> | <p>Disciplina degli edifici urbani di pregio: all'interno dell'Ambito CO_TE sono presente n. 3 edifici di pregio che il PUC INT così individua per le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, che di seguito si richiama, individuato sia nelle tavole di Articolazione del Territorio che nel dettaglio nella Tavola n. 5 della Struttura:</p> <p><u>Ambito CO TE Capoluogo / Tre Re</u> n. _ - Villa Bellatti</p> | | <p>Disciplina degli edifici rurali di pregio se presenti nell'Ambito: NESSUNO</p> <p>Modalità di intervento: //</p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</p> | | | | | | |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>n. _ - Antica Stazione di posta e locanda n. _ - Villa privata</p> <p>Modalità di intervento: gli interventi ammessi e le relative modalità sono indicati nelle SCHEDA individuate con stessa numerazione nell'ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme</p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: si rimanda sempre ai contenuti dettagliati nella SCHEDA riferita all'edificio e contenuta nell'ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme.</p> | |
| <p>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Prescrizioni generali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dai p.ti 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC, non è ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, né la realizzazione di nuove costruzioni neppure per trasferimento di volumetrie demolite, mentre è ammesso il trasferimento delle volumetrie demolite in altri ambiti a minore suscettività al dissesto. 2) In tutti gli interventi va osservato il Rapporto di permeabilità minimo, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6. 3) Limitatamente ai territori di Campomorone e di Ceranesi, nell'ambito delle aree ricadenti nelle zone di protezione di cui al comma 6 dell'art. 21 del PTA, come delimitate nelle Tavole 8 e 13 della struttura, le previsioni ammesse dal PUC INT ed ogni opera che possa determinare l'impermeabilizzazione del terreno, dovranno essere precedute da una analisi dettagliata geologica, geomorfologica e idrogeologica del territorio, secondo quanto stabilito nelle Norme Geologiche di Attuazione p.to 4.6.3 "Norme di salvaguardia idrogeologica aree carsiche", finalizzata alla verifica della presenza o meno di forme naturali quali, grotte, doline, inghiottitoi e/o indicatori e indici ambientali di potenziale criticità dei corpi idrici sotterranei. In presenza di colatoi e/o di elementi naturali che possano convogliare le acque naturali nel sottosuolo, non sono ammessi interventi che determinino l'impermeabilizzazione del suolo, ai sensi degli art. 21 e 22 delle norme del PTA. 4) Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio. <p align="center">Interventi consentiti</p> <p>ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (art.6, comma 1 del DPR 380/200 e sm. per le eventuali prescrizioni lett e-ter) : Rapporto di permeabilità : l'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to. 3.6</p> <p>Manutenzione ordinaria: SI</p> | |

| |
|---|
| <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, per la localizzazione delle funzioni principali ammesse Per la destinazione commerciale solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche;</p> |
| <p><u>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI</p> <ol style="list-style-type: none">1) Senza cambio d'uso: SI2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI per tutte quelle ammesse3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d'uso: SI; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri5) Senza modifica prospetti: SI6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI |
| <p><u>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Senza cambio d'uso : SI Cambio d'uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni ammesse per l'ambito, anche con modifiche alle strutture</p> |
| <p><u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <ol style="list-style-type: none">1) Modifiche esterne: SI2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:<ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.m: SI ma sempre con rispetto delle regole di cui al campo 174) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):<ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: SI- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini |

per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.:
SI ma sempre con rispetto delle regole di cui al campo 17

Limitatamente agli ambiti di Riqualificazione e Completamento del PUC è possibile disciplinare interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione per riqualificazione con incremento volumetrico nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10 comma 1 del R R 25/07/2017 n.2.

- **Densità fondiaria di riferimento:** (0,90 mq/mq)

5) **Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali con incremento volumetrico:**

● **-Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max. : 30 %** di cui:

- proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;

- **Ampliamento planimetrico:** SI

- **Ampliamento planimetrico e altimetrico :** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e in quelli adiacenti e del numero massimo di piani presenti al contorno

● **-Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max. 30 %** di cui:

- proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;

- **Ampliamento planimetrico:** SI

- **Ampliamento planimetrico e altimetrico :** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e in quelli adiacenti e del numero massimo di piani presenti al contorno

● **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito.**

Incremento max. 30 % di cui:

- proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;

- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e in quelli adiacenti e del numero massimo di piani presenti al contorno

■ **Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, lett. b), del R.R 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante : NO**

6) **Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico:**

● **- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max. 30 %** di cui:

- proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %;
- **Ampliamento planimetrico: SI**
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI**
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e in quelli adiacenti e del numero massimo di piani presenti al contorno

- **Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max 30 % SI di cui:**
 - proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %;
 - **Ampliamento planimetrico: SI**
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI**
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito in quelli adiacenti e del numero massimo di piani presenti al contorno

- **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max. 30% di cui: In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione**

- proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %;
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:**
SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e in quelli adiacenti e del numero massimo di piani presenti al contorno

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 14) e 15),**

- 1) **Ampliamento volumetrico di edificio esistente (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione** - max. 15 % per le funzioni ammesse
 - **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima / n. massimo di piani delle costruzioni esistenti al contorno

Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima (art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2) :

- **Densità fondiaria massima** 0,90 mq/mq

- 2) **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali** : max. 30 %, di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio 15%

- **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti al contorno
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e in quelli adiacenti e del numero massimo di piani presenti al contorno
- 3) **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali** max. 21 %, di cui: - proprio 5%; - da credito edilizio: 16%
- **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima della pertinenza
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** NO
- 4) **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali:** SI max. 30 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio: 20%
- **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti al contorno
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e in quelli adiacenti e del numero massimo di piani presenti al contorno

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima sull'ambito:** 0,90 mq/mq
- 5) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione** : ammessa per singoli edifici prevalentemente residenziali, esistenti alla data di entrata in vigore del PUC, che necessitano di interventi di riqualificazione, architettonica e/o ambientale ed aventi le caratteristiche e le condizioni di cui all'art. 18 nelle Norme Generali del PUC INT:
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI
 - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi
SI max. 35 % di cui :
 - proprio 15 %; - da credito edilizio 20 %;
 - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi :
 - a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento** max 40 % di cui
 - proprio 15%; - da credito edilizio 25%;
 - b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato con incremento** max 50 % di cui
 - proprio 10%; - da credito edilizio 40%

A tal fine potranno essere ricostruite, nelle porzioni esterne ai sub ambiti, le volumetrie e i crediti provenienti dagli stessi ambiti CO TE e da quelli RQ_TRA / RQ TE / RQ_TP / RQ TPA/ CE TSU / CE TSI, RQ_TPR (limitatamente alla residenza se presente) localizzati nel Comune

È altresì ammessa la possibilità di ricostruire le superfici degli edifici produttivi presenti negli ambiti RQ_TPRA con cambio della destinazione d'uso in quelle ammesse e con riduzione di tale superficie al 30%.

- 6) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** SI con conversione nelle funzioni ammesse
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI
 - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi
SI max. 35% di cui:
 - proprio 20%; - da credito edilizio 15 %;
 - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi:
 - a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento** max 35 % di cui:
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 15 %;
 - b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento** max 35 % di cui:
 - proprio 20%; - da credito edilizio 15%;
- 7) **Costruzione di nuovi edifici - parametri urbanistici da applicarsi in ciascun AMBITO CO_TE nei relativi SUB AMBITI**

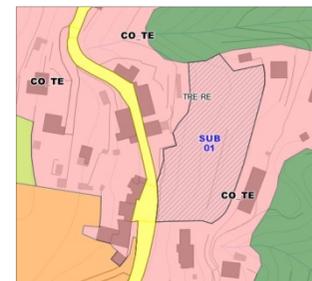
Gli **Ambiti CO_TE** - fatta eccezione per i relativi SUB AMBITI - non sono dotati di Indice di fabbricabilità; pertanto la realizzazione di nuovi edifici autonomi o in ampliamento degli esistenti è consentita esclusivamente con applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti della "Nuova Costruzione".
I nuovi fabbricati si potranno così realizzare nelle porosità esistenti attraverso le modalità di trasferimento di cui sopra, dovranno avere ingombro planimetrico, numero di piani e altezza massima coerenti con quelli dei fabbricati limitrofi e nel rispetto delle distanze dalle pareti finestrate, dai confini e dalle strade.

Ambito CO TE Capoluogo / Tre Re - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO - SUB 01

Superficie sub-ambito mq. 5.651
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,10 (n.4 REC)
Superficie Utile mq. 565
UCU di progetto n. 22
N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC)
Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 396



Ambito CO TE Capoluogo / San Rocco - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO SUB 02

Superficie sub-ambito mq. 1.753
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,10 (n.4 REC)
Superficie Utile mq. 175
UCU di progetto n. 7
N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC)
Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 126

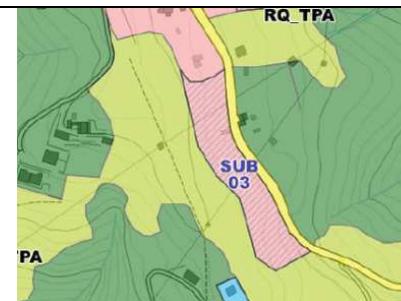


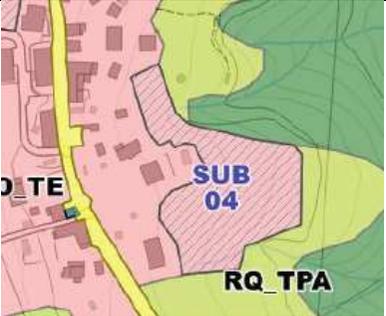
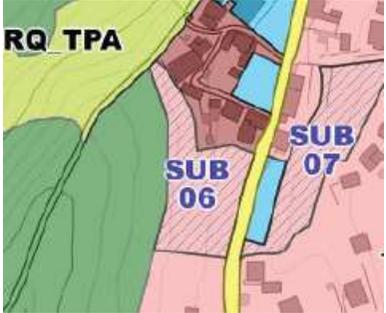
Ambito CO TE - Langasco - presenti n. 6 SUB AMBITI

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO SUB 03

Superficie sub-ambito mq. 7.061
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC)
Superficie Utile mq. 494
UCU di progetto n. 20
N. Piani fuori terra: 2 / 3 (n. 25 REC)
Altezza edificio max : m. 6,50 / 9,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 360



| | | |
|--|---|--|
| | <p>SUB-AMBITO SUB 04 Superficie sub-ambito mq. 6.744 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC) Superficie Utile mq. 472 UCU di progetto n. 19 N. Piani fuori terra: 2/3 (n. 25 REC) Altezza edificio max : m. 6,50 / 9,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 342</p> |  |
| | <p>SUB-AMBITO SUB 05 Superficie sub-ambito mq. 4.768 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC) Superficie Utile mq. 334 UCU di progetto n. 13 N. Piani fuori terra: 2/3 (n. 25 REC) Altezza edificio max : m. 6,50 / 9,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 234</p> |  |
| | <p>SUB-AMBITO SUB 06 Superficie sub-ambito mq. 3.395 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC) Superficie Utile mq. 237 UCU di progetto n. 9 N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC) Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 162</p> |  |

| | |
|---|---|
| <p>SUB-AMBITO SUB 07 Superficie sub-ambito mq. 3.171 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,16 (n.4 REC) Superficie Utile mq. 507 UCU di progetto n. 20 N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC) Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 360</p> |  |
| <p>SUB-AMBITO SUB 08 Superficie sub-ambito mq. 9.051 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC) Superficie Utile mq. 633 UCU di progetto n. 25 N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC) Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 450</p> |  |
| <p>Ambito CO TE - Pietralavezzara - presente n. 1 SUB AMBITO</p> | |
| <p>- Rapporto di permeabilità : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$. (L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> $\geq Rp_{att}$ anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)</p> | |
| <p>SUB-AMBITO SUB 09 Superficie sub-ambito mq. 7.212 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,10 (n.4 REC) Superficie Utile mq. 721 UCU di progetto n. 29 N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC) Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 522 (Nuova piazza pubblica)</p> |  |

Ambito CO TE - Isoverde - presente n. 1 SUB AMBITO

L'Ambito presenta un'area libera interessata dal rilascio di una Concessione edilizia Convenzionata i cui lavori sono stati avviati ma non portati a termini ; il PUC ne prevede quindi la conferma con individuazione di un Sub Ambito, indicato come SUB 11, al cui interno si prevede di mantenere le realizzazioni a fini residenziali già approvate, con relative potenzialità e dotazioni territoriali / standards spettanti

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO SUB 10

Superficie sub-ambito mq. 6.154
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,18 (n.4 REC)
Superficie Utile mq. 1.108
UCU di progetto n. 44
N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC)
Altezza edificio max : m. 6,50 /9,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 792

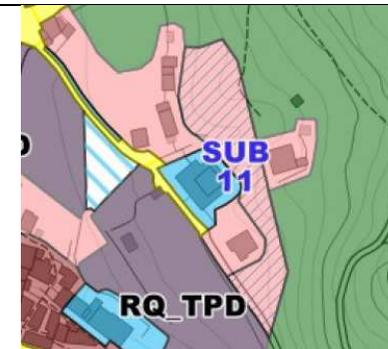


Ambito CO TE - Campora - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO SUB 11

Superficie sub-ambito mq. 3.644
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,10 (n.4 REC)
Superficie Utile mq. 360
UCU di progetto n. 14
N. Piani fuori terra: 3 (n. 25 REC)
Altezza edificio max : m. 9,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 250



| | |
|--|--|
| | <div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 10px;"></div> <p>Per gli <u>edifici sottoposti a tutela</u> ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. : NON PRESENTI</p> <p>8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO</p> <p>9 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/1997 e s.m.) da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: SI - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: SI <p>Negli interventi di demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti in parola sono da applicarsi i seguenti obblighi:</p> <p>sottoscrizione da parte del proprietario dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento di un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi nei registri immobiliari, nel quale deve essere stabilito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il vincolo di inedificabilità dell'area interessata dalle demolizioni nel caso in cui l'area sia soggetta a vincoli o problematiche idrauliche e geologiche - l'obbligo della sistemazione finale dell'area oggetto delle demolizioni come da progetto e secondo le disposizioni del seguente campo 17 - nel caso di demolizione parziale, il divieto di ampliamento del volume / superficie della porzione dell'edificio rimanente oltre il limite del 20% |
| 8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e sm.) | Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: |
| | - Edifici: si rimanda all'art. 22bis delle Norme Generali |
| | - Coperture: a falda, a capanna, a padiglione |
| | Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq) |
| | Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: NON PERTINENTE |
| | Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1.00 m |
| | Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20% (max. 20%) |
| | Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda di superficie non superiore al 10% della singola falda a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità |
| Dimensione degli abbaini: massima emergenza degli abbaini dalle falde non superiore a 1,20 m, le linee di colmo degli abbaini non devono superare le linee di colmo del tetto | |
| Tipologia costruttiva dei terrazzi: devono rispettare gli assi delle bucatore di facciata, i parapetti non devono emergere dalla linea di falda, dimensione massima 1,50 m x 2,50 m | |
| Eventuali requisiti di prestazione energetica: come da normativa vigente | |

| | |
|--|--|
| | <p>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervento ammesso: sì - Intervento non ammesso: // |
| <p>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</p> | <p>Superficie accessoria realizzabile: all'interno dei sub ambiti di nuova edificazione: 60 % della SU all'interno delle restanti parti degli Ambiti e in caso di atterraggio: 40% dell'incremento previsto di SU</p> |
| <p>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Volume chiuso : max 45 mc, comunque non superiore al 20% del volume dell'edificio principale di cui è pertinenza</p> <p>Parametri edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza max 3,00 m; - Superficie coperta max. 18 mq; - Distanza max. dall'edificio principale: 20 m; - Caratteristiche costruttive: <ul style="list-style-type: none"> • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro • serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare |
| <p>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</p> | <p>Nel caso di interventi su edifici a funzione artigianale è ammessa la realizzazione di strutture, impianti e locali tecnici (centrali elettriche, di cogenerazione, termiche) necessari al miglior funzionamento degli impianti esistenti o da insediarsi negli edifici presenti o di nuova realizzazione ; tali manufatti devono essere preferibilmente realizzati all'interno dei fabbricati esistenti, anche laddove tecnologicamente possibile, sulle coperture se piane e a terrazzo, anche in interrato, nei limiti dimensionali tali da soddisfare le esigenze dimostrate per la conduzione dell'impianto e dell'attività richiedente.</p> |
| <p>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p><u>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):</u> Per gli interventi che comportino:</p> <p>1 Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>2 Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.): nella misura minima di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile* • cinema, attrezzature per lo spettacolo, la vita associativa e simili, mq. 1 ogni mq. 1 di superficie utile; • attrezzature sanitarie, assistenziali, zone per attrezzature comuni e affini, mq. 1 ogni mq. 3 di superficie utile; • edifici per uffici e negozi, di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 150: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile;* |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile <p>*laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>3 Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi</p> <p>4 Caratteristiche costruttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde <p><u>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:</u> 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) Caratteristiche costruttive: vedì precedente punto 4)</p> <p><u>Parcheggi privati non pertinenziali:</u> Parametri dimensionali: massimo 10 posti auto Caratteristiche costruttive: vedì precedente punto 4)</p> <p>In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.</p> |
| <p>13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>È riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini:</p> <p>1) Nuova costruzione per ampliamento: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) 2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> |
| <p>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</p> | <p>Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:</p> <p><u>DF - Distanza tra pareti finestrate</u> = 10.00 m. <u>DC - Distanze dai confini</u> = 5,00 m.</p> <p>È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.</p> |
| <p>15 – Distanze delle costruzioni</p> | <p><u>DS – Distanze dalle strade</u> = ammesso il mantenimento dell'allineamento se non inficia la sicurezza stradale</p> |

| | |
|---|--|
| dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017) | In altri casi 5.00 m |
| 16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.) | Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite, ad eccezione dei casi mirati all'attuazione delle previsioni stabilite nei SUB AMBITI con applicazione dell'indice individuato al fine di attuare il quadro pianificatorio del PUC INT mirato al completamento del territorio edificato esistente. |
| 17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi. | <p>Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:</p> <p>GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento</p> <p>TIPOLOGIE EDILIZIE DA ADOTTARSI PER LE NUOVE COSTRUZIONI devono rispettare le caratteristiche tipologiche degli edifici presenti nell'intorno del nuovo intervento e in generale di quelli presenti in ciascun CO TE di riferimento</p> <p>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</p> <p>COPERTURE A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura. Nel caso di interventi su fabbricati con struttura portante in legno dovranno essere salvaguardate e ripristinate. Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi su eventuali ed edifici vincolati. Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura. Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi. Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare. È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.</p> <p>CAMINI E SFIATI Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura. È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni. Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.</p> <p>MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura. Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da: ▪ rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);</p> |

- arricciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).

In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzafo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. È vietato l'intonaco strollato.

Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. È vietato il colore bianco.

È vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc.) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acqueo;
- tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale e formate da lastre squadronate.

Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.

Qualora la facciata sia dipinta oppure l'apparato decorativo storico sia ancora leggibile occorre effettuare una specifica indagine di rilievo e restituzione grafica a scala architettonica per ricavare i modelli decorativi per un ripristino consono al fine della ripresa del disegno originale.

È vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

- è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
- il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
- negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
- anche le spalline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci squadriati, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri, disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista;
- per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occultati e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spalline;
- stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari.

BALCONI

Ammessi con profondità massima 1,20 m. e con lunghezza non superiore all'ampiezza della copertura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm

È vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.

Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.

VERANDE

Devono essere realizzate con materiali confacenti alle caratteristiche degli edifici nei quali sono inserite, con esclusione delle strutture in metallo anodizzato, argento e oro, e verniciato in colore bianco o colori sgargianti; sono da prescriversi, invece, le strutture in legno trattato per esterni, con impregnate scelto nella gamma delle essenze locali, oppure le strutture metalliche verniciate in colore marrone testa di moro, verde scuro, grigio antracite.

Il manto di copertura deve essere realizzato con lo stesso materiale della copertura dell'edificio nel quale sono inserite.

Dovrà essere rispettato il rapporto aeroilluminanti dei locali che si affacciano sulla veranda.

È vietata la costruzione di parapetti in muratura o altre chiusure con pannelli ciechi ad eccezione dei cordoli per il posizionamento dei meccanismi di appoggio e/o scorrimento delle superfici di chiusura

PORTICATI E LOGGE

Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.

Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.

Le logge possono avere sia parapetti pieni sia aperti in armonia con l'edificio e nel rispetto delle prescrizioni previste per i balconi.

BUCATURE

Le bucatore, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.

I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.

È consentita la riapertura di bucatore già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). È ammessa la realizzazione di nuove bucatore solo se in asse con bucatore preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.

È possibile allargare bucatore di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucatore dell'edificio. È obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI

Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinte a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinte a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.

Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinte a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.

Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzera del muro o a filo interno.

Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale. Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna). Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI

Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA

Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno o in ferro battuto e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti.

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI

Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA

Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI

È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.

Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

ELEMENTI TECNOLOGICI

Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia.

Le antenne, le parabole e le apparecchiature per la climatizzazione dovranno essere conformi al REC vigente.

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI

I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE

Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.

La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

PARCHEGGI

Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde. (Vedi scheda 6)

In struttura: da definirsi in sede di progetto e comunque con massimo 2 piani, varco di accesso unico, altezza massima interpiano < 2,5 mt.

PERTINENZE

Tettoia: in legno o altro materiale della tradizione locale, per il riparo dei posti auto scoperti

Piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio di superficie inferiore a 10 mq e altezza massima 2.50 m. in terreni, di pertinenza dell'edificio, di superficie superiore a 100 mq

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone

forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.

Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.

Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50

Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.

La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.

Piscine private: la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente all'interno di un lotto sistemato a giardino di superficie non inferiore a mq 500 di pertinenza di edificio abitativo. L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq 40. La sezione della piscina dovrà essere contenuta preferibilmente nella linea di terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml. 0.50.

La vasca dovrà avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia.

I volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 3.00 x 3.00. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiore dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata. Sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori. Obbligo di dotazione di impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso.

MOVIMENTI DI TERRA

Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,00 m. Devono essere curati i raccordi al terreno

| | |
|--|--|
| | <p>circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.</p> <p>VIABILITA' PRIVATA E ACCESSI</p> <p>c) adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;</p> <p>d) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente |
| <p>18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica</p> | <p>Tutti gli interventi edili dovranno essere inquadrati nella carta della Suscettività al Dissesto (Tav. 9) e dovrà essere attentamente valutata la presenza di aree anche parzialmente ricadenti in Classe di Suscettività 4 e Classe di Suscettività 5 con le limitazioni indicate negli p.ti 4.4. e 4.5 di dette Norme.</p> <p>In particolare si deve porre particolare attenzione al rispetto dei p.ti 4.4. e 4.5 relativi alla disciplina in zone di frana e in zone di rispetto della risorsa idrica</p> <p>Tutti i sub ambiti non sono soggetti a limitazioni di cui ai p.ti 4.4. e 4.5 delle Norme Geologiche di Attuazione.</p> |
| <p>19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nella Relazione d'Incidenza derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.</p> | <p>Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ambito CO_TE è in parte interessato dalla presenza di "Tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti" <p>In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche che comportino un aumento del carico insediativo, o comunque un incremento della produzione di rifiuti, i soggetti attuatori degli interventi devono dimostrare, sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori, di aver adottato tutte le misure previste in materia dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento per la gestione del Servizio Raccolta dei Rifiuti al momento vigenti, al fine dell'incremento della raccolta differenziata e del riciclaggio dei materiali, allegando alla comunicazione di fine lavori comprovante documentazione.</p> |
| <p>20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</p> | <p>Ambito non ricadente nelle fasce di protezione dell'ERIR come tutto il territorio del PUC INT</p> |
| <p>21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r.)</p> | <p>Tipo di Intervento:</p> |

| | |
|--|--|
| <p>36/1997 e s.m.)</p> | <p>Permesso di costruire convenzionato: per tutti gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno dei sub ambiti secondo i parametri di cui al campo 7) e per tutti quelli comportanti aumento dell'UCU, con esclusione degli interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti senza demolizione in misura non superiore al 20%, con applicazione dei parametri di cui al campo 22) - per la tipologia di convenzione si rimanda all'art. 33 delle Norme Generali. Titolo diretto: per gli interventi che non comportano nuova costruzione con aumento dell'U.C.U. e quindi non sono soggette alla realizzazione di dotazioni territoriali</p> |
| <p>22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)</p> | <p>Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 18 MQ/UCU, mentre le specifiche tipologie sono da definirsi caso per caso in accordo con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree interessate dagli interventi alla localizzazione di funzioni pubbliche, in applicazione di quanto disposto all'art.34 delle Norme Generali del PUC con correlata destinazione delle monetizzazione all'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune.</p> |
| <p>23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)</p> | <p>NON PERTINENTE - nessuna previsione in corso di realizzazione</p> |
| <p>24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS</p> | <p>Non sono individuate specifiche previsioni o localizzazioni all'interno dei CO TE. Si rimanda a quanto disposto all'art. 10 delle Norme Generali dove si richiama la possibilità dell'uso a tali fini per gli edifici in Campomorone – ex Saliera nel Centro Capoluogo per la parte destinata a ERP / Social Housing – e in Mignanego - scheletro in Calcestruzzo Armato di loc Vetreria</p> |
| <p>25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) perimetro dell'Ambito e dei SUB Ambiti: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali 2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO, fatta eccezione per quanto previsto al successivo punto 5) 3) caratteristiche tipologiche, formali e costruttive: SI ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale 4) disciplina geologica: NO 5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: nel caso in cui nei SUB Ambiti dei CO_TE si intenda localizzare unità abitative da destinarsi a ERP / ERS, è ammesso l'incremento della S.U. al fine di consentire la realizzazione di un alloggio integrativo per ciascun SUB Ambito, pari a 38 mq. min di SU, senza necessità di ulteriore indice di fabbricabilità, ma attraverso il recupero di credito edilizio derivante dalla demolizione di fabbricati interessati da rischio idraulico / idrogeologico o degrado strutturale / architettonico |

| | |
|--|--|
| | <p>6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NON PERTINENTE in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto in concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento</p> <p>7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO</p> <p>Al fine di assicurare lo sviluppo delle attività di “effettiva produzione agricola” e dare concreto incentivo a tale attività peculiare dell'Alta Val Polcevera , sui territori classificati come “Areali a vocazione agricola” e perimetrati nelle tavole di Struttura nn. 10 - “Carta di Sovrapposizione Struttura - Qualità catastali agricole : Individuazione degli areali a vocazione agricola”, nel caso di presentazione di domanda per la localizzazione di una nuova attività di effettiva produzione agrosilvopastorale / allevamento, presentata da soggetto abilitato e registrato per tali attività e con stipula di apposita Convenzione, predisposta ai sensi dell' art. 33 delle Norme Generali del PUC INT, è ammessa l'applicazione della disciplina relativa agli ambiti RQ TPA - Ambito di riqualificazione di Territori di produzione agricola senza che ciò comporti aggiornamento o variante al PUC INT stesso, in ragione delle caratteristiche e delle potenzialità già riscontrate per tali aree.</p> |
| <p>26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)</p> | <p>Non sono presenti SUA</p> <p>E' invece presente un areale corrispondente al SUB AMBITO 11 del CO TE di località Isoverde, già oggetto di una Concessione Edilizia Convenzionata approvata, i cui lavori hanno preso avvio ed i cui parametri sono stati inseriti nel precedente Campo 7 - Nuova Costruzione, a cui si fa riferimento puntuale per la realizzazione degli interventi privati e pubblici</p> |

AMBITI DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI – 17.CO TE – Ceranesi

| 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico | | |
|--|---|--|
| <p>Sigla Ambito: CO_TE</p> <p>COMPLETAMENTO</p> | <p>Localizzazione territoriale dell'Ambito: ambito localizzato nelle aree caratterizzate da migliore accessibilità ed ubicate nelle prime risalite dei versanti, in particolare presenti località di Geo, di Cassanego, di Gargani (Via Scotti), di Gaiazza, di Campolungo, di Ferriera e di San Martino-Paravanico.</p> <p>Descrizione sintetica: l'ambito interessa territori caratterizzati dalla presenza di tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale, ancora suscettibili di nuova edificazione di completamento dell'esistente sempre per destinazione prevalente residenziale; si tratta di areali che non hanno ancora assunto un assetto definitivo, collocati in contesti privi di criticità e rischi di varia natura, e non caratterizzati da particolari valori paesaggistici, storici e ambientali da salvaguardare; gli areali così individuati hanno densità territoriale non inferiore a 0,20 mq/mq per gli usi residenziali. Sul territorio comunale sono quindi presenti n. 7 ambiti CO_TE all'interno dei quali sono perimetrati i sub ambiti che per proprie caratteristiche sono suscettibili di nuova edificazione previa applicazione dell'indice edificatorio di volta in volta individuato.</p> <p>Superficie territoriale complessiva del complessivo Ambito CO TE: 404.813 mq. Densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: DT media = 0,22 mq/mq (88.666 mq /404.813 mq)</p> <p>Superficie territoriale complessiva dell'Ambito CO TE nell'intero PUC INT: 1.289.255 mq. (128 ha) Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC nell'intero PUC INT: DT media PUC INT 0,25 mq/mq</p> <p>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 17</p> <p>INDIVIDUAZIONE ED ARTICOLAZIONE DEI 7 AMBITI CO_TE</p> | <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <p>Zona tipo C</p> |

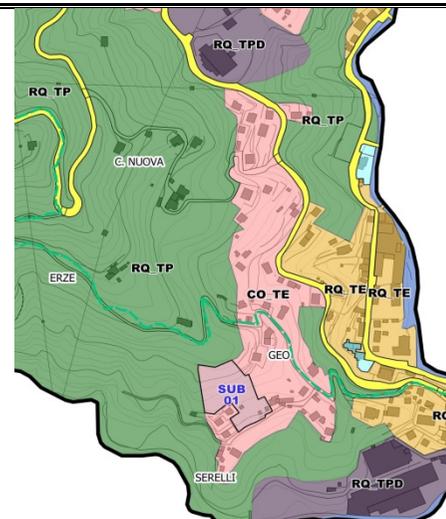
CO_TE - Località Geo

Superficie territoriale: 46.255 mq
 Superficie lorda edifici esistenti : 9.830 mq
 Densità territoriale esistente: 0,21 mq/mq [$> 0,20$]
 Superficie fondiaria: 41.191 mq
 Superficie coperta: 5.064 mq
 Densità fondiaria esistente: 0,24 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di n. 1 SUB AMBITO:

SUB 01

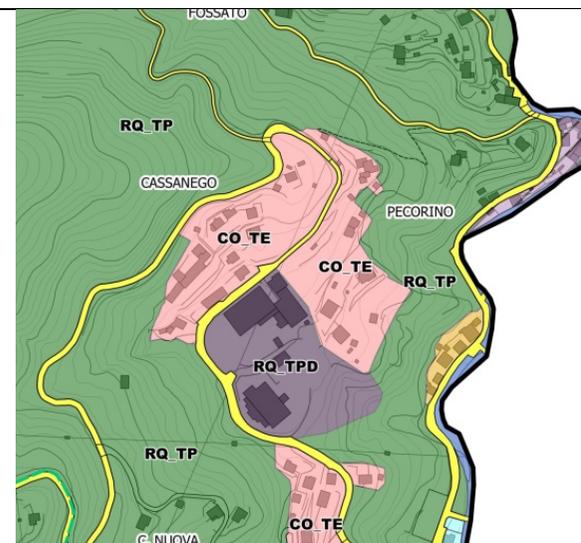
Superficie territoriale: 5.162 mq



CO_TE – Località Cassanego

Superficie territoriale: 32.820 mq
 Superficie lorda edifici esistenti : 7.425 mq
 Densità territoriale esistente: 0,23 mq/mq [$> 0,20$]
 Superficie fondiaria esistente : 29.035
 Superficie coperta: 3.785 mq
 Densità fondiaria esistente: 0,26 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di Sub ambiti : NO



CO_TE – Località Gargani (Via Scotti)

Superficie territoriale: 32.786 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 6.758 mq
Densità territoriale esistente: 0,21 mq/mq [$> 0,20$]
Superficie fondiaria: 28.626 mq
Superficie coperta: 4.160 mq
Densità fondiaria esistente: 0,24 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di N. 1 SUB AMBITO:

SUB 02

Superficie territoriale: 3.076 mq



CO_TE – Località Gaiazza

Superficie territoriale: 104.782 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 22.640 mq
Densità territoriale esistente: 0,22 mq/mq [$> 0,20$]
Superficie fondiaria: 92.511 mq
Superficie coperta: 12.271 mq
Densità fondiaria esistente: 0,24 [$< 1,42$]

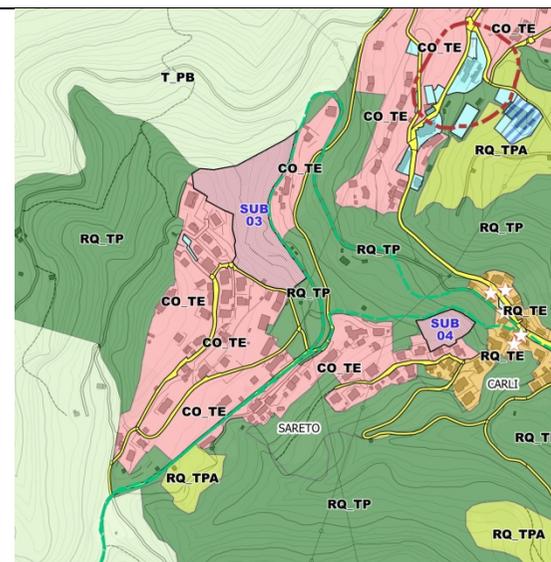
Presenza di N. 2 SUB AMBITI:

SUB 03

Superficie territoriale: 17.668 mq

SUB 04

Superficie territoriale: 3.327 mq



CO_TE - Località Campolungo

Superficie territoriale: 130.709 mq
 Superficie lorda edifici esistenti : 26.450 mq
 Densità territoriale esistente: 0,20 mq/mq [$> 0,20$]
 Superficie fondiaria: 115.792 mq
 Superfici coperta: 14.917 mq
 Densità fondiaria esistente: 0,23 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di N. 3 SUB AMBITI:

SUB 05

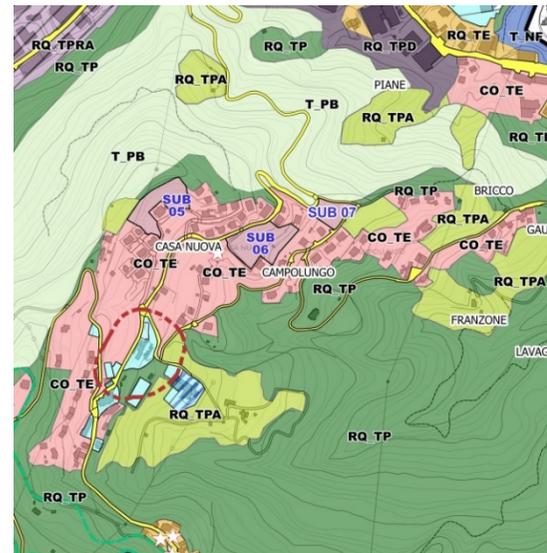
Superficie territoriale: 5.061 mq

SUB 06

Superficie territoriale: 6.170 mq

SUB 07

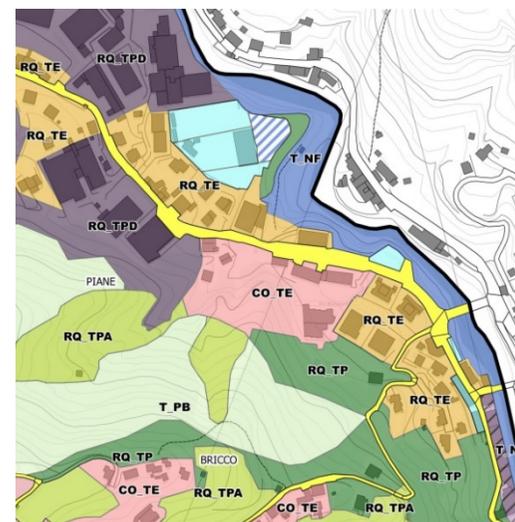
Superficie territoriale: 2.470 mq

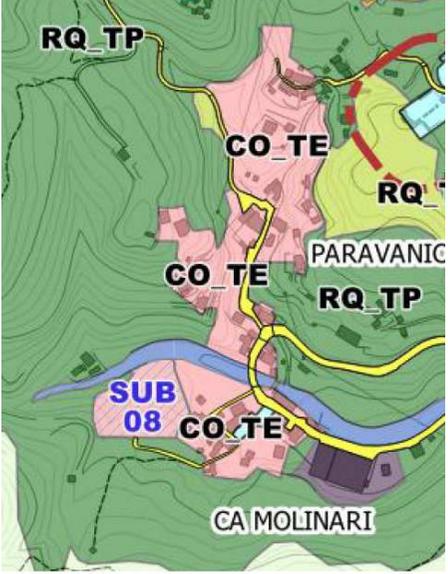


CO_TE - Località Ferriera

Superficie territoriale: 14.936 mq
 Superficie lorda edifici esistenti : 3.826 mq
 Densità territoriale esistente: 0,26 mq/mq [$> 0,20$]
 Superficie fondiaria: 12.681 mq
 Superfici coperta: 2.255 mq
 Densità fondiaria esistente: 0,30 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di Sub ambiti : NO



| | | | |
|---|---|---|--|
| | <p>CO_TE - Località San Martino – Paravanico Superficie territoriale: 42.525 mq Superficie lorda edifici esistenti : 11.738 mq Densità territoriale esistente: 0,28 mq/mq [$> 0,20$] Superficie fondiaria: 36.723 mq Superficie coperta: 5.802 mq Densità fondiaria esistente: 0,32 mq/mq [$< 1,42$]</p> <p>Presenza di N. 1 SUB AMBITI: SUB 08 Superficie territoriale: 5.696 mq</p> |  | |
| <p>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: Paesaggistico - monumentale: alcuni degli Ambiti CO_TE in quanto ricadono all'interno della fascia dei 150 m da rivi interessati di vincolo paesaggistico Piano di Bacino del T. Polcevera areali di frana interessano alcuni ambiti CO TE ma nessun sub ambito individuato sulle tavole di STRUTTURA ove è ammessa la nuova costruzione è interessato da criticità CO_TE – Località Geo : Pg3a; Idrogeologico : ne sono interessati in generale tutti i CO_TE ZSC: NON PRESENTE Rispetto Cimiteriale: presente in parte dei CO_TE delle località di Gargani, di Gaiazza (areali ai 200m) e di Campolungo (areali ai 200m e 50m) Rispetto Autostradale : NON PRESENTE Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): NON PRESENTE Rispetto Elettrodotta : CO_TE – Località Geo; CO_TE – Località Cassanigo; CO_TE – Località Gaiazza; CO_TE Località Campolungo Rispetto Tutela assoluta acquiferi : NON PRESENTE</p> | | | |
| <p>3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regime Normativo del Livello Territoriale : prevalentemente il territorio appartiene all'Ambito 55 "Alta Val Polcevera"; porzioni marginali di territorio ricompresi negli Ambiti 54 "Valle Stura" (Ceranesi), 53 "Genova" (Ceranesi, S. Olcese), 58 "Scrivia" (Mignanego) – Indirizzo prevalente per la pianificazione : CONSOLIDAMENTO • Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo : <ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti Diffusi in regime normativo di Consolidamento (ID-CO); - Insediamenti Diffusi in regime normativo Modificabilità di tipo A (ID-MO-A); - Insediamenti Diffusi in regime normativo di Mantenimento (ID-MA) | | | |

Nel dettaglio i 7 Ambiti risultano così individuati sub assetto insediativo :
 CO_TE delle località Gargani – Gaiazza – Campolungo : ID-CO
 CO_TE delle località San Martino-Paravanico : ID-MA
 CO_TE delle località Geo – Cassanego – Ferriera : ID-MO A

Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo: Nessuna

4 - Altri Piani territoriali regionali/CMGE/Parchi regimi normativi con efficacia prescrittiva operanti sull'Ambito: ù

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio / 22 febbraio 2022** – Il PTR non individua per i territori dell'Alta Val Polcevera oggetto del PUC INT regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme "CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova** - per gli Ambiti in adiacenza a Strade di competenza metropolitana : Ambiti CO_TE di loc. Geo e quello di loc. Cassanego/Pecorino interessati dalla SP. n. 52 del Santuario di N.S. della Guardia; Ambiti di loc. Sareto – Gaiazza e di loc. Campolungo interessati dalla SP. 51 di n. Livellato e Ambiti di loc. Ferriera e di loc. San Martino / Paravanico interessati dalla SP. n. 4 di Praglia - sono qui da applicarsi le disposizioni di cui agli articoli 14 e 15 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova trattandosi di "**Norma con valore di immediata prevalenza**".

| 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) | Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo) | Funzioni previste | Funzioni principali | Funzioni complementari previste: | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | |
|--|---|----------------------|------------------------|-------------------------------------|--|--|
| | | | | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| | h) residenza | Residenza | | | | |
| | i) turistico-ricettiva | | | Turistico - ricettiva | | Escluse strutture ricettive all'aria aperta |
| | j) produttiva e direzionale | | | Produttiva e Direzionale | Solo artigianato di produzione di beni e servizi e direzionale | Escluse tutte le altre attività dell'art. 13, c. 1 lett. c della l.r. 16/2008 e sm. |
| | k) commerciale | | | | | |
| | l) rurale | | | | | |
| | m) autorimesse | | | | | |
| | n) rimessaggi | | | | | |
| | o) servizi | | | | | |
| | | Commerciale | | | Sino alla Media Struttura di Vendita (MSV) comprese, come disciplinate dalla disciplina del Commercio regionale e dall'art. 47 delle Norme Generali. | |
| | | Autorimesse | | | Solo autorimesse, box e parcheggi | Esclusi i rimessaggi e depositi all'aperto |
| | | Servizi | | | Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici | |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.</p> | |
| <p>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tavola di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</p> | <p>Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: all'interno dell'Ambito CO_TE è presente un edificio di pregio che il PUC INT così individua per le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, che di seguito si richiama, individuato sia nelle tavole di Articolazione del Territorio che nel dettaglio nella Tavola n. 5 della Struttura:</p> <p>Ambito CO TE Campolungo n. 1 – Tipologia casa con torretta</p> <p>Modalità di intervento: gli interventi ammessi e le relative modalità sono indicati nelle SCHEDA individuate con stessa numerazione nell'ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme</p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: si rimanda sempre ai contenuti dettagliati nella SCHEDA riferita all'edificio e contenuta nell'ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme.</p> | <p>Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NON PRESENTE</p> <p>Modalità di intervento: //</p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</p> |
| <p>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Prescrizioni generali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dai p.ti 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC, non è ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, né la realizzazione di nuove costruzioni neppure per trasferimento di volumetrie demolite, mentre è ammesso il trasferimento delle volumetrie demolite in altri ambiti a minore suscettività al dissesto. 2) In tutti gli interventi va osservato il Rapporto di permeabilità minimo, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6. 3) Limitatamente ai territori di Campomorone e di Ceranesi, nell'ambito delle aree ricadenti nelle zone di protezione di cui al comma 6 dell'art. 21 del PTA, come delimitate nelle Tavole 8 e 13 della struttura, le previsioni ammesse dal PUC INT ed ogni opera che possa determinare l'impermeabilizzazione del terreno, dovranno essere precedute da una analisi dettagliata geologica, geomorfologica e idrogeologica del territorio, secondo quanto stabilito nelle Norme Geologiche di Attuazione p.to 4.6.3 "Norme di salvaguardia idrogeologica aree carsiche", finalizzata alla verifica della presenza o meno di forme naturali quali, grotte, doline, inghiottitoi e/o indicatori e indici ambientali di potenziale criticità dei corpi idrici sotterranei. In presenza di colatoi e/o di elementi naturali che possano convogliare le acque naturali nel sottosuolo, non sono ammessi interventi che determinino l'impermeabilizzazione del suolo, ai sensi degli art. 21 e 22 delle norme del PTA. | |

| | |
|--|--|
| | <p>4) Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio.</p> |
| | Interventi consentiti |
| | <p>ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (art.6, comma 1 del DPR 380/200 e sm. per le eventuali prescrizioni lett e-ter) : Rapporto di permeabilità : l'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to. 3.6</p> |
| | <p>Manutenzione ordinaria: SI</p> |
| | <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, solo per la localizzazione delle funzioni principali ammesse. Per la destinazione commerciale solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche;</p> |
| | <p>MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza cambio d'uso: SI 2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI per tutte quelle ammesse 3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI 4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso: SI; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri 5) Senza modifica prospetti: SI 6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI |
| | <p>Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) Senza cambio d'uso : SI Cambio d'uso compatibile: SI,</p> |
| | <p>Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Modifiche esterne: SI 2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI 3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per |

- l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:
- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI
 - Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle caratteristica di cui al campo 17
 - Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.m: SI nel rispetto delle caratteristica di cui al campo 17
- 4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):
- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI
 - Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle caratteristica di cui al campo 17
 - Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle caratteristiche di cui al campo 17
- *Densità fondiaria di riferimento: (0,90 mq/mq)*
- 5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali con incremento volumetrico:
- -Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max. 30 % di cui:
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
 - Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno
 - -Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max. 30 % di cui:
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
 - Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno
 - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini

- del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max. 30 % di cui:
- proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno
- Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, lett. b), del R.R 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante : NO
- 6) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico:
- - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max. 30 % di cui:
 - proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %;
 - Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno
- - Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max 30 % di cui:
- proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %;
 - Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno
- - Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max 30 % di cui:
- proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %;
 - Ampliamento planimetrico: SI
 - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno
- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max. 30% di cui:
In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione
- proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %;
 - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di

| | |
|--|---|
| | <p>piani presenti al contorno</p> <p>NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 14) e 15)</p> <p>1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC - senza demolizione e non superiore al 20% dell'esistente) - max. 19 % per le funzioni <i>ammesse</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico: SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima / n. massimo di piani delle costruzioni esistenti al contorno <p>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima (art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2)</p> <ul style="list-style-type: none">- Densità fondiaria massima : 0,90 mq/mq <p>2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> : max. 30 %, di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio 15%</p> <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti al contorno- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno <p>3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. 21 %, di cui: - proprio 5%; - da credito edilizio: 16%</p> <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima della pertinenza- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO <p>4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: SI max. 30 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio: 20%</p> <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti al contorno- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno <p>Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:</p> <ul style="list-style-type: none">- Densità fondiaria massima sull'ambito: 0,90 mq/mq <p>5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u> ammessa per singoli edifici prevalentemente residenziali, esistenti alla data di entrata in vigore del PUC, che necessitano di interventi di riqualificazione, architettonica e/o ambientale, ferme restando le :</p> <ul style="list-style-type: none">- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi: |
|--|---|

SI max. 35 % di cui

- proprio 15 %; - da credito edilizio 20 %;

- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi :

a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 40 % di cui

- proprio 15%; - da credito edilizio 25%;

b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato con incremento max 50 % di cui

- proprio 10%; - da credito edilizio 40%

A tal fine potranno essere ricostruite, nelle porzioni esterne ai sub ambiti, le volumetrie e i crediti provenienti dagli stessi ambiti CO TE e da quelli RQ_TRA / RQ_TE / RQ_TP / RQ_TPA/ CE_TSI e RQ_TPRA (limitatamente alla residenza se presente) localizzati nel Comune

È altresì ammessa la possibilità di ricostruire le superfici degli edifici produttivi presenti negli ambiti RQ_TPRA con cambio della destinazione d'uso in quelle ammesse e con riduzione di tale superficie al 30%.

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: SI con conversione nelle funzioni principali ammesse

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi

: SI max. 35% di cui:

- proprio 20%; - da credito edilizio 15 %;

- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi:

a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:

- proprio 20 %; - da credito edilizio 15 %;

b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:

- proprio 20%; - da credito edilizio 15%;

7) Costruzione di nuovi edifici - parametri urbanistici da applicarsi in ciascun AMBITO CO_TE e nei relativi SUB AMBITI

Gli **Ambiti CO_TE** - fatta eccezione per i relativi SUB AMBITI - non sono dotati di Indice di fabbricabilità; pertanto la realizzazione di nuovi edifici autonomi o in ampliamento degli esistenti è consentita esclusivamente con applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti della "Nuova Costruzione".

I nuovi fabbricati si potranno così realizzare nelle porosità esistenti attraverso le modalità di trasferimento di cui sopra, dovranno avere ingombro planimetrico, numero di piani e altezza massima coerenti con quelli dei fabbricati limitrofi e nel rispetto delle distanze dalle pareti finestrate, dai confini e dalle strade.

CO TE di Località Geo - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.

(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO CO TE: SUB 01

Superficie sub-ambito mq. 5.162
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC)
Superficie Utile mq. 361 mq
UCU di progetto n. 14
N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC)
Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 252



CO TE – Località Cassanego ambito privo dell'individuazione di sub ambiti di specifica edificazione

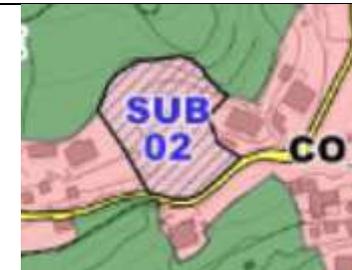
- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

CO TE – Località Gargani - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO CO TE: SUB 02

Superficie sub-ambito mq. 3.076
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC)
Superficie Utile mq. 215 mq
UCU di progetto n. 9
N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC)
Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 162



CO TE – Località Sareto – Gaiazza - presenti n. 2 SUB AMBITI

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.

(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

| | |
|---|---|
| <p>SUB-AMBITO CO TE: SUB 03 Superficie sub-ambito mq. 17.668 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC) Superficie Utile mq. 1.237 mq UCU di progetto n. 50 N. Piani fuori terra: 2 o 3 (n. 25 REC) Altezza edificio max : m. 6,50 o m. 9,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 900</p> |  |
| <p>SUB-AMBITO CO TE: SUB 04 Superficie sub-ambito mq. 3.327 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC) Superficie Utile mq. 233 mq UCU di progetto n. 9 N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC) Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 162</p> |  |

CO TE – Località Campolungo - presenti n. 3 SUB AMBITI

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
 (L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

| | | |
|--|--|--|
| | <p>SUB-AMBITO CO TE: SUB 05</p> <p>Superficie sub-ambito mq. 5.061 mq Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC) Superficie Utile mq. 354 mq UCU di progetto n. 14 N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC) Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 252</p> |  |
| | <p>SUB-AMBITO CO TE: SUB 06</p> <p>Superficie sub-ambito mq. 6.170 mq Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC) Superficie Utile mq. 432 mq UCU di progetto n. 17</p> <p>N. Piani fuori terra: 2 o 3 (n. 25 REC) Altezza edificio max : m. 6,50 / m. 9,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 306</p> |  |
| | <p>SUB-AMBITO CO TE: SUB 07</p> <p>Superficie sub-ambito mq. 2.470 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC) Superficie Utile mq. 173 mq UCU di progetto n. 7 N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC) Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 126</p> |  |
| <p>CO TE – Località Ferriera : ambito privo dell'individuazione di sub ambiti di specifica edificazione</p> <p>- Rapporto di permeabilità : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$. (L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)</p> | | |

CO TE – Località San Martino Paravanico - presente n. 1 SUB AMBITO

Rapporto di permeabilità : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.

(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO CO TE: SUB 08

Superficie sub-ambito mq. 5.696
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC)
Superficie Utile mq. 399
UCU di progetto n. 16
N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC)
Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 288



Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. : NON PRESENTI

DA VERIFICARE : ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione, con le condizioni di cui all'art.18, e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: Incremento volumetrico max. 20% di cui:

- proprio 10 %; - da credito edilizio 10%

-modifica sagoma: Si

- modifica dei prospetti: Si

- modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: Si

- modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17

8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO

9 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/1997 e s.m.)

da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine :

3) Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: SI

| | |
|---|---|
| | 4) Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: SI |
| 8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e sm.) | Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: - Edifici: si rimanda all'art. 22bis delle Norme Generali - Coperture: a falda, a capanna, a padiglione |
| | Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq) |
| | Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: NON PERTINENTE |
| | Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1.00 m |
| | Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20% (max. 20%) |
| | Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda di superficie non superiore al 10% della singola falda a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità |
| | Dimensione degli abbaini: massima emergenza degli abbaini dalle falde non superiore a 1,20 m, le linee di colmo degli abbaini non devono superare le linee di colmo del tetto |
| | Tipologia costruttiva dei terrazzi: devono rispettare gli assi delle bucatore di facciata, i parapetti non devono emergere dalla linea di falda, dimensione massima 1,50 m x2,50 m |
| | Eventuali requisiti di prestazione energetica: come da normativa vigente |
| | Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - Intervento ammesso: sì nel rispetto dell'art. 22bis delle Norme Generali - Intervento non ammesso: non pertinente |
| 9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.) | Superficie accessoria realizzabile: all'interno dei sub ambiti di nuova edificazione: 60 % della SU all'interno delle restanti parti degli Ambiti e in caso di atterraggio: 40% dell'incremento previsto di SU |
| 10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.) | Volume chiuso max 45 mc , comunque non superiore al 20% del volume dell'edificio principale di cui è pertinenza Parametri edilizi: - Altezza max 3,00 m; - Superficie coperta max. 18 mq; - Distanza max. dall'edificio principale: 20 m; - Caratteristiche costruttive: • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro • serramenti ciechi in legno o con grata lineare e regolare |

| | |
|--|---|
| <p>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</p> | <p>Nel caso di interventi su edifici a funzione artigianale è ammessa la realizzazione di strutture, impianti e locali tecnici (centrali elettriche, di cogenerazione, termiche) necessari al miglior funzionamento degli impianti esistenti o da insediarsi negli edifici presenti o di nuova realizzazione ; tali manufatti devono essere preferibilmente realizzati all'interno dei fabbricati esistenti, anche laddove tecnologicamente possibile, sulle coperture se piane e a terrazzo, anche in interrato, nei limiti dimensionali tali da soddisfare le esigenze dimostrate per la conduzione dell'impianto e dell'attività richiedente.</p> |
| <p>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p><u>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):</u> Per gli interventi che comportino:</p> <p>Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.): nella misura minima di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile* • cinema, attrezzature per lo spettacolo, la vita associativa e simili, mq. 1 ogni mq. 1 di superficie utile; • attrezzature sanitarie, assistenziali, zone per attrezzature comuni e affini, mq. 1 ogni mq. 3 di superficie utile; • edifici per uffici e negozi, di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 150: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile;* • edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile <p>*laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi</p> <p>Caratteristiche costruttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde - <p><u>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:</u> 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) Caratteristiche costruttive:</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>vedi precedente punto 4)</p> <p>Parcheggi privati non pertinenziali: Parametri dimensionali: massimo 10 posti auto Caratteristiche costruttive: vedi precedente punto 4)</p> <p>In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.</p> |
| 13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.) | <p>È riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini:</p> <p>1) Nuova costruzione per ampliamento: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) 2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> |
| 14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017) | <p>Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: DF - Distanza tra pareti finestrate = 10.00 m.</p> <p>DC - Distanze dai confini = 5,00 m.</p> <p>È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.</p> |
| 15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017) | <p>DS – Distanze dalle strade = ammesso il mantenimento dell'allineamento se non inficia la sicurezza stradale In altri casi 5.00 m</p> |
| 16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.) | <p>Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni salvo che nei sub ambiti ove l'edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto ad eventuali superfici già asservite (c.2, art.71 l.r. 16/2008)</p> |
| 17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi. | <p>Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:</p> <p>GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento</p> |

TIPOLOGIE EDILIZIE DA ADOTTARSI PER LE NUOVE COSTRUZIONI

devono rispettare le caratteristiche tipologiche degli edifici presenti nell'intorno del nuovo intervento e in generale di quelli presenti in ciascun CO TE di riferimento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

COPERTURE

A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura.

Nel caso di interventi su fabbricati con struttura portante in legno dovranno essere salvaguardate e ripristinate.

Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi su eventuali ed edifici vincolati.

Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura.

Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi.

Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare.

È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.

CAMINI E SFIATI

Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura.

È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.

Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO

Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.

Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:

- rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
- arricciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).

In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzaffo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. È vietato l'intonaco strollato.

Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale.

È vietato il colore bianco.

È vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche,

granulati).

Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc.) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acqueo;
- tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale e formate da lastre squadronate.

Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.

Qualora la facciata sia dipinta oppure l'apparato decorativo storico sia ancora leggibile occorre effettuare una specifica indagine di rilievo e restituzione grafica a scala architettonica per ricavare i modelli decorativi per un ripristino consono al fine della ripresa del disegno originale.

È vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

- è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
- il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
- negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
- anche le spalline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci squadriati, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri, disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista;
- per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occultati e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spalline;
- stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari.

BALCONI

Ammessi con profondità massima 1,20 m. e con lunghezza non superiore all'ampiezza della copertura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm

È vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggiali con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.

Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.

VERANDE

Devono essere realizzate con materiali confacenti alle caratteristiche degli edifici nei quali sono inserite, con esclusione delle strutture in metallo anodizzato, argento e oro, e verniciato in colore bianco o colori sgargianti; sono da prescriversi, invece, le strutture in legno trattato per esterni, con impregnate scelto nella gamma delle essenze locali, oppure le strutture metalliche verniciate in colore marrone testa di moro, verde scuro, grigio antracite. Il manto di copertura deve essere realizzato con lo stesso materiale della copertura dell'edificio nel quale sono inserite. Dovrà essere rispettato il rapporto aeroilluminanti dei locali che si affacciano sulla veranda. È vietata la costruzione di parapetti in muratura o altre chiusure con pannelli ciechi ad eccezione dei cordoli per il posizionamento dei meccanismi di appoggio e/o scorrimento delle superfici di chiusura

PORTICATI E LOGGE

Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con oggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati. Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio. Le logge possono avere sia parapetti pieni sia aperti in armonia con l'edificio e nel rispetto delle prescrizioni previste per i balconi.

BUCATURE

Le bucatore, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi. I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco. È consentita la riapertura di bucatore già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). È ammessa la realizzazione di nuove bucatore solo se in asse con bucatore preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio. È possibile allargare bucatore di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucatore dell'edificio. È obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI

Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.

Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.

Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzera del muro o a filo interno.

Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.

Scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).

Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI

Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA

Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno o in ferro battuto e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti.

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI

Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA

Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI

È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.

Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

ELEMENTI TECNOLOGICI

Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia.

Le antenne, le parabole e le apparecchiature per la climatizzazione dovranno essere conformi al REC vigente (artt. 103-104).

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI

I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali.

Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE

Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.

La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

PARCHEGGI

Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde. (Vedi scheda 6)

In struttura: da definirsi in sede di progetto e comunque con massimo 2 piani, varco di accesso unico, altezza massima interpiano < 2,5 mt.

PERTINENZE

tettoia: in legno o altro materiale della tradizione locale, per il riparo dei posti auto scoperti

piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio di superficie inferiore a 10 mq e altezza massima 2.50 m. in terreni, di pertinenza dell'edificio, di superficie superiore a 100 mq

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

Gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone

Forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.

Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.

Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50

Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.

La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.

Piscine private: la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente all'interno di un lotto sistemato a giardino di superficie non inferiore a mq 500 di pertinenza di edificio abitativo. L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq 40. La sezione della piscina dovrà essere contenuta preferibilmente nella linea di terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml. 0.50.

La vasca dovrà avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia.

I volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 3.00 x 3.00. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiore dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata. Sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori. Obbligo di dotazione di impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso.

MOVIMENTI DI TERRA

Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,00 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto

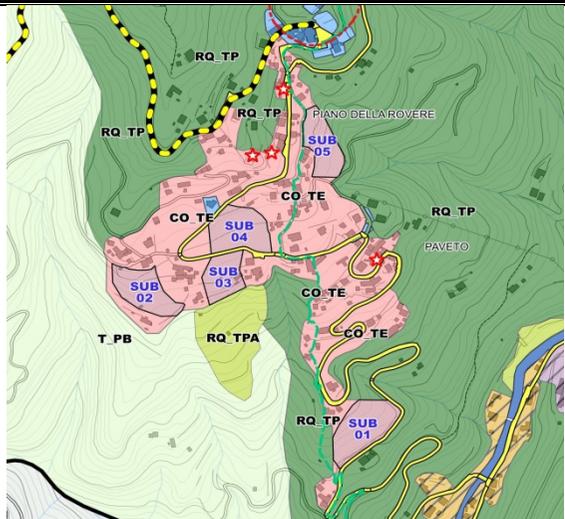
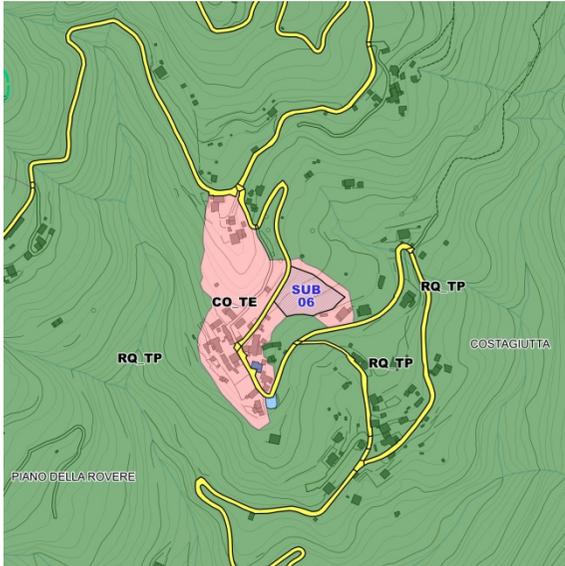
| | |
|--|--|
| | <p>fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.</p> <p>VIABILITA' PRIVATA E ACCESSI</p> <ul style="list-style-type: none"> - adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri; - nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente |
| <p>18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica</p> | <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno essere inquadrati nella carta della Suscettività al Dissesto (Tav. 9) e dovrà essere attentamente valutata la presenza di aree anche parzialmente ricadenti in Classe di Suscettività 4 e Classe di Suscettività 5 con le limitazioni indicate negli p.ti 4.4. e 4.5 di dette Norme. In particolare si deve porre particolare attenzione al rispetto dei p.ti 4.4. e 4.5 relativi alla disciplina in zone di frana e in zone di rispetto della risorsa idrica</p> <p>Tutti i sub ambiti non sono soggetti a limitazioni di cui ai p.ti 4.4. e 4.5 delle Norme Geologiche di Attuazione.</p> |
| <p>19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nella Relazione d'Incidenza derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.</p> | <p>Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale:</p> <p>L'ambito CO_TE è in parte interessato dalla RER o da elementi della Biodiversità, ma non in corrispondenza dei sub ambiti destinati a specifici interventi edilizi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ferriera; CO_TE – Località San Martino Paravanico; - Tappe attraversamento per specie di ambienti aperti: CO_TE – Località Gaiazza; CO_TE – Località Campolungo - Corridoi ecologici per specie di ambienti boschivi_ CO_TE – Località San Martino Paravanico; <p>In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche che comportino un aumento del carico insediativo, o comunque un incremento della produzione di rifiuti, i soggetti attuatori degli interventi devono dimostrare, sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori, di aver adottato tutte le misure previste in materia dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento per la gestione del Servizio Raccolta dei Rifiuti al momento vigenti, al fine dell'incremento della raccolta differenziata e del riciclaggio dei materiali, allegando alla comunicazione di fine lavori comprovante documentazione.</p> |
| <p>20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</p> | <p>Ambito non ricadente nelle fasce di protezione dell'ERIR</p> |

| | |
|--|--|
| <p>21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Tipo di Intervento: Permesso di costruire convenzionato: per tutti gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno dei sub ambiti secondo i parametri di cui al campo 7) e in quelli comportanti aumento dell'UCU, con esclusione degli interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti senza demolizione in misura non superiore al 20%, con applicazione dei parametri di cui al campo 22) - per la tipologia di convenzione si rimanda all'art. 33 delle Norme Generali. Titolo diretto: per gli interventi che non comportano nuova costruzione con aumento dell'U.C.U. e quindi non sono soggette alla realizzazione di dotazioni territoriali</p> |
| <p>22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)</p> | <p>Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 18 MQ/UCU, mentre le specifiche tipologie sono da definirsi caso per caso in accordo con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree interessate dagli interventi alla localizzazione di funzioni pubbliche, in applicazione di quanto disposto all'art. delle Norme Generali del PUC con correlata destinazione delle monetizzazione all'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune.</p> |
| <p>23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)</p> | <p>NON PERTINENTE - nessuna previsione in corso di realizzazione</p> |
| <p>24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS</p> | <p>Non sono individuate specifiche previsioni o localizzazioni. Si rimanda a quanto disposto all'art. 10 delle Norme Generali.</p> |
| <p>25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <p>1) perimetro dell'Ambito e dei SUB Ambiti: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali</p> <p>2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO, fatta eccezione per quanto previsto al successivo punto 5)</p> <p>3) caratteristiche tipologiche, formali e costruttive: SI ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale</p> <p>4) disciplina geologica: NO</p> <p>5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: nel caso in cui nei SUB Ambiti dei CO_TE si intenda localizzare unità abitative da destinarsi a ERP / ERS, è ammesso l'incremento della S.U. al fine di consentire la realizzazione di un alloggio integrativo per ciascun SUB Ambito, pari a 38 mq. min di SU, senza necessità di ulteriore indice di fabbricabilità, ma attraverso il recupero di credito edilizio derivante dalla demolizione di fabbricati interessati da rischio idraulico / idrogeologico o degrado strutturale / architettonico</p> <p>6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NON PERTINENTE in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto in concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento</p> <p>7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>Al fine di assicurare lo sviluppo delle attività di “effettiva produzione agricola” e dare concreto incentivo a tale attività peculiare dell’Alta Val Polcevera , sui territori classificati come “Areali a vocazione agricola” e perimetrati nelle tavole di Struttura nn. 10 - “Carta di Sovrapposizione Struttura - Qualità catastali agricole:</p> <p>Individuazione degli areali a vocazione agricola”, nel caso di presentazione di domanda per la localizzazione di una nuova attività di effettiva produzione agrosilvopastorale / allevamento, presentata da soggetto abilitato e registrato per tali attività e con stipula di apposita Convenzione, predisposta ai sensi dell’ art. 33 delle Norme Generali del PUC INT, è ammessa l’applicazione della disciplina relativa agli ambiti RQ TPA - Ambito di riqualificazione di Territori di produzione agricola senza che ciò comporti aggiornamento o variante al PUC INT stesso, in ragione delle caratteristiche e delle potenzialità già riscontrate per tali aree.</p> |
| 26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell’Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro) | NON PRESENTI |

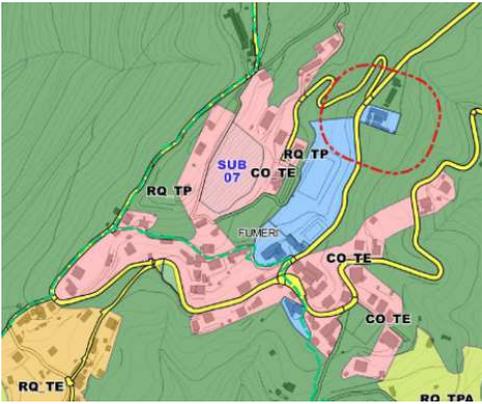
AMBITI DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI – 17.CO TE – Mignanego

| 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico | | |
|--|--|---|
| <p>Sigla Ambito: CO_TE</p> <p><i>COMPLETAMENTO</i></p> | <p>Localizzazione territoriale dell'Ambito: ambito localizzato nelle aree caratterizzate da migliore accessibilità ed ubicate nelle prime risalite del fondovalle del T. Riccò, e del suo affluente in sponda destra, e di in particolare nelle località di Paveto, Costagiutta, Fumeri, Ponterosso, Giovi Chiesa, Giovi Chiesa Migliarina, Migliarina, Giovi, Giovi-Noceto e Santuario di NS. della Vittoria, i cui areali sono ubicati lungo le principali viabilità che attraversano il territorio.</p> <p>Descrizione sintetica: l'ambito interessa territori caratterizzati dalla presenza di tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale, ancora suscettibili di nuova edificazione di completamento dell'esistente sempre per destinazione prevalente residenziale; si tratta di areali che non hanno ancora assunto un assetto definitivo, collocati in contesti privi di criticità e rischi di varia natura, e non caratterizzati da particolari valori paesaggistici, storici e ambientali da salvaguardare; gli areali così individuati hanno densità territoriale non inferiore a 0,20 mq/mq per gli usi residenziali. Sul territorio comunale sono presenti n. 10 Ambiti CO_TE all'interno dei quali sono perimetrati i sub ambiti che per proprie caratteristiche sono suscettibili di nuova edificazione previa applicazione dell'indice edificatorio di volta in volta individuato.</p> <p>Superficie territoriale complessiva del complessivo Ambito CO TE: 464.530 mq. Densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: DT media = 0,23 mq/mq (105.643 mq /464.530 mq)</p> <p>Superficie territoriale complessiva dell'Ambito CO TE nell'intero PUC INT : 1.289.255 mq. (128 ha) Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC nell'intero PUC INT: DT media PUC INT 0,25 mq/mq</p> <p>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 17</p> <p>Individuazione ed articolazione dei 10 Ambiti CO_TE:</p> | <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <p>Zona tipo C</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>CO_TE - Località Paveto Superficie territoriale: 108.787 mq Superficie lorda edifici esistenti : 21.812 mq Densità territoriale esistente: 0,20 mq/mq [$> 0,20$] Superficie fondiaria: 96.483 mq Superficie coperta: 12.304 mq Densità fondiaria esistente: 0,22 mq/mq [$< 1,42$]</p> <p>Presenza di n. 5 SUB AMBITI: SUB 01 - Superficie territoriale: 6.494 mq SUB 02 - Superficie territoriale: 5.031 mq SUB 03 - Superficie territoriale: 3.295 mq SUB 04 - Superficie territoriale: 5.682 mq SUB 05 - Superficie territoriale: 3.723 mq</p> |  <p>The map shows the CO_TE area in pink, divided into five sub-ambiti (SUB 01-05) in blue. Surrounding areas include RQ_TP (green), T_PB (yellow), and RQ_TPA (yellow-green). The terrain is hilly with contour lines. Labels include 'PIANO DELLA ROVERE' and 'PAVETO'.</p> | |
| | <p>CO_TE – Località Costagiutta Superficie territoriale: 25.064 mq Superficie lorda edifici esistenti : 5.480 mq Densità territoriale esistente: 0,22 mq/mq [$> 0,20$] Superficie fondiaria esistente : 21.959 Superficie coperta: 3.105 mq Densità fondiaria esistente: 0,25 mq/mq [$< 1,42$]</p> <p>Presenza di N. 1 SUB AMBITO: SUB 06 - Superficie sub ambito: 3.257 mq</p> |  <p>The map shows the CO_TE area in pink, containing one sub-ambito (SUB 06) in blue. Surrounding areas include RQ_TP (green) and PIANO DELLA ROVERE (yellow-green). The terrain is hilly with contour lines. Labels include 'COSTAGIUTTA' and 'PIANO DELLA ROVERE'.</p> | |

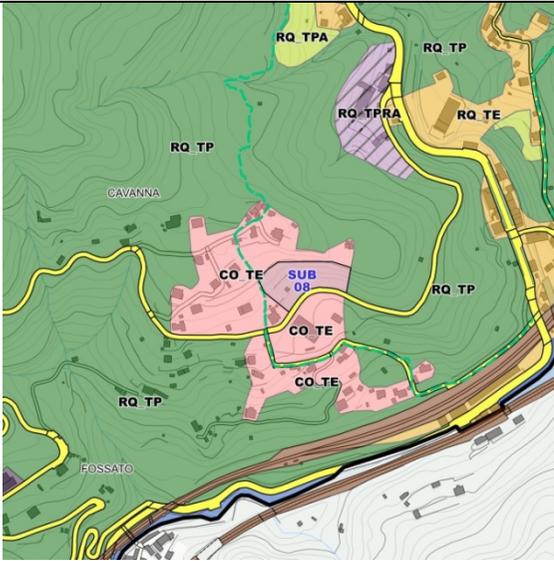
CO_TE – Località Fumeri
Superficie territoriale: 56.515 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 16.391 mq
Densità territoriale esistente: 0,29 mq/mq [$> 0,20$]
Superficie fondiaria: 48.024 mq
Superficie coperta: 8.491 mq
Densità fondiaria esistente: 0,34 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di N. 1 SUB AMBITO:
SUB 07 - Superficie territoriale: 5.687 mq



CO_TE – Località Ponterosso
Superficie territoriale: 39.888 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 8.069 mq
Densità territoriale esistente: 0,20 mq/mq [$= 0,20$]
Superficie fondiaria: 35.524 mq
Superficie coperta: 4.364 mq
Densità fondiaria esistente: 0,23 [$< 1,42$]

Presenza di N. 1 SUB AMBITO:
SUB 08 - Superficie territoriale: 3.607 mq



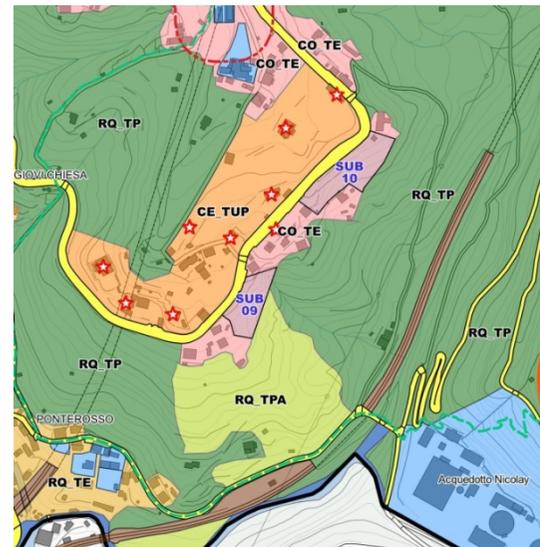
CO_TE - Località Giovi Chiesa

Superficie territoriale: 17.746 mq
 Superficie lorda edifici esistenti: 3.890 mq
 Densità territoriale esistente: 0,22 mq/mq [$> 0,20$]
 Superficie fondiaria: 15.785 mq
 Superfici coperta: 1.960 mq
 Densità fondiaria esistente: 0,24 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di N. 2 SUB AMBITI:

SUB 09 - Superficie territoriale: 2.032 mq

SUB 10 - Superficie territoriale: 2.400 mq

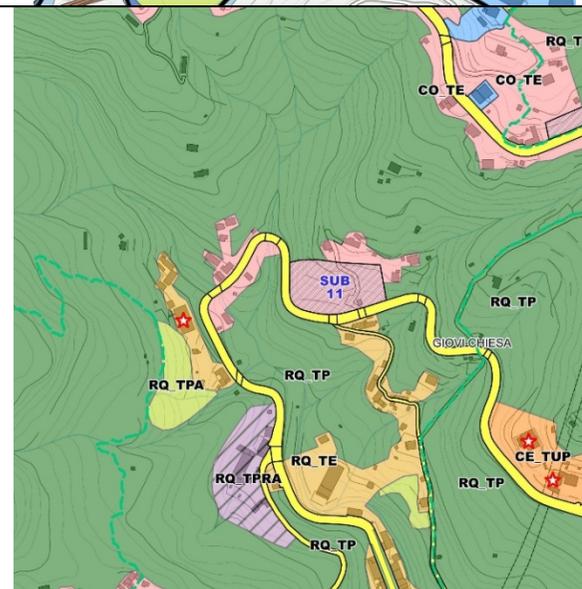


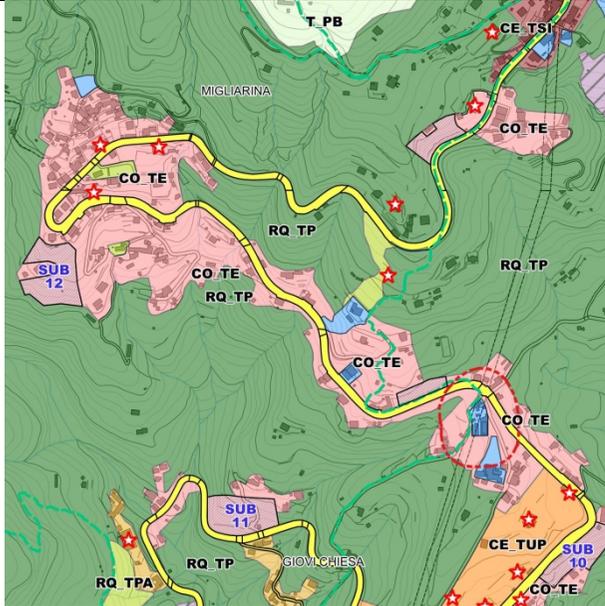
CO_TE - Località Giovi Chiesa Migliarina

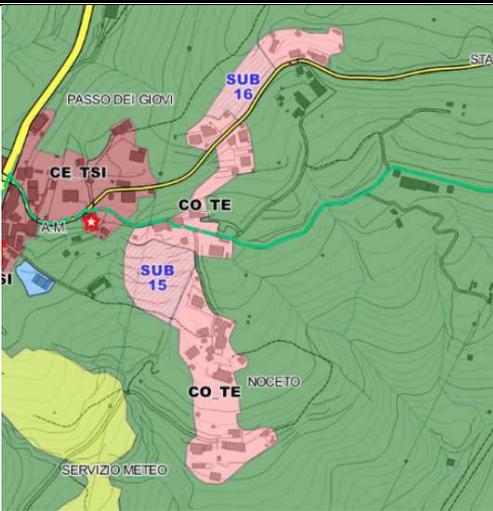
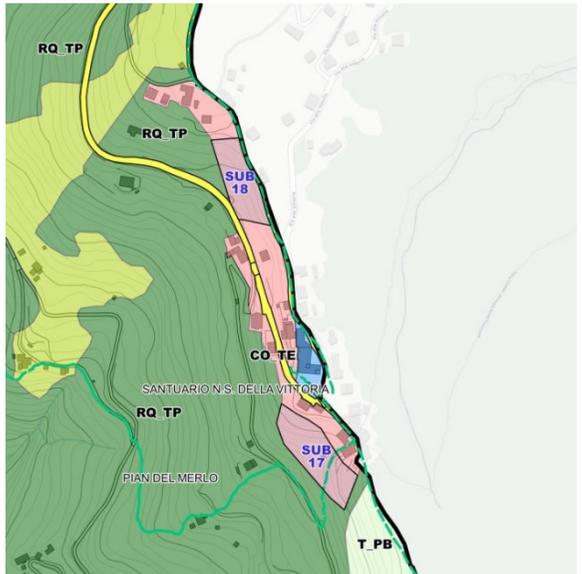
Superficie territoriale: 13.790 mq
 Superficie lorda edifici esistenti : 2.407 mq
 Densità territoriale esistente: 0,20 mq/mq [$> 0,20$]
 Superficie fondiaria: 12.420 mq
 Superfici coperta: 1.370 mq
 Densità fondiaria esistente: 0,30 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di N. 1 SUB AMBITO:

SUB 11 - Superficie territoriale: 4.312 mq



| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>CO_TE - Località Migliarina Superficie territoriale: 134.355 mq Superficie lorda edifici esistenti : 30.446 mq Densità territoriale esistente: 0,22 mq/mq [$> 0,20$] Superficie fondiaria: 118.912 mq Superfici coperta: 15.443 mq Densità fondiaria esistente: 0,25 mq/mq [$< 1,42$]</p> <p>Presenza di N. 2 SUB AMBITI: SUB 12 - Superficie territoriale: 4.821mq SUB 13 - Superficie territoriale: 1.261 mq</p> |  | |
| | <p>CO_TE – Località Giovi Superficie territoriale: 14.157 mq Superficie lorda edifici esistenti : 5.827 mq Densità territoriale esistente: 0,41 mq/mq [$> 0,20$] Superficie fondiaria: 11.862 mq Superfici coperta: 2.295 mq Densità fondiaria esistente: 0,49 mq/mq [$< 1,42$]</p> <p>Presenza di N. 1 SUB AMBITO: SUB 14 - Superficie territoriale: 2.213 mq</p> |  | |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>CO_TE - Località Giovi Noceto Superficie territoriale: 30.687 mq Superficie lorda edifici esistenti : 6.043 mq Densità territoriale esistente: 0,20 mq/mq [$> 0,20$] Superficie fondiaria: 26.967 mq Superfici coperta: 3.720 mq Densità fondiaria esistente: 0,22 mq/mq [$< 1,42$]</p> <p>Presenza di N. 2 SUB AMBITI: SUB 15 - Superficie territoriale: 5.135 mq SUB 16 - Superficie territoriale: 2.865 mq</p> |  | |
| | <p>CO_TE - Località Santuario di N.S. della Vittoria Superficie territoriale: 23.541 mq Superficie lorda edifici esistenti : 5.275 mq Densità territoriale esistente: 0,22 mq/mq [$> 0,20$] Superficie fondiaria: 21.053 mq Superfici coperta: 2.488 mq Densità fondiaria esistente: 0,25 mq/mq [$< 1,42$]</p> <p>Presenza di N. 2 SUB AMBITI: SUB 17 - Superficie territoriale: 3.544 mq SUB 18 - Superficie territoriale: 3.819 mq</p> |  | |

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Paesaggistico - monumentale: alcuni degli Ambiti CO_TE in quanto ricadono all'interno della fascia dei 150 m da rivi interessati di vincolo paesaggistico (T. Riccò ed affluenti)

Piano di Bacino del T. Polcevera : alcuni areali di frana interessano alcuni ambiti, ma nessun sub ambito individuato sulle tavole di STRUTTURA ove è ammessa la nuova costruzione è interessato da criticità
CO_TE – Località Paveto, CO_TE – Località Fumeri, CO_TE – Località Migliarina: Pg3a; CO_TE – Località Migliarina: pericolosità geomorfologica molto elevata;

Idrogeologico : ne sono interessati in generale tutti i CO_TE

ZSC: **NON PRESENTE**

Rispetto Cimiteriale: presente in piccola parte del CO_TE di loc. Migliarina

Rispetto Autostradale : **NON PRESENTE**

Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): **CO_TE – Località Migliarina**

Rispetto Elettrodotta : **NON PRESENTE**

Rispetto Tutela assoluta acquiferi : NON PRESENTE

3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale :** prevalentemente il territorio appartiene all'Ambito 55 "Alta Val Polcevera"; porzioni marginali di territorio ricompresi negli Ambiti 54 "Valle Stura" (Ceranesi), 53 "Genova" (Ceranesi, S. Olcese), 58 "Scrivia" (Mignanego) – Indirizzo prevalente per la pianificazione : CONSOLIDAMENTO

- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo :**

- Insediamenti Diffusi in regime normativo di Consolidamento (ID-CO);

- Insediamenti Diffusi in regime normativo Modificabilità di tipo A (ID-MO-A);

- Insediamenti Sparsi un regime normativo di Mantenimento (IS-MA) per l'ambito CO-TE 05 (sub ambito CO TE 05/1) per il quale si ripropongono le previsioni (con riferimento alla potenzialità edificatoria ed alla localizzazione) del Piano Particolareggiato approvato nel 2010

Nel dettaglio i 10 Ambiti risultano così individuati sub assetto insediativo :

| | |
|----------------------|--|
| CO_TE delle località | Paveto – Costagiutta - Fumeri – Migliarina – Giovi - Giovi Noceto - Santa Vittoria : ID-CO |
| CO_TE delle località | Ponterosso – Giovi Chiesa Migliarina (in parte) : ID-MO A |
| CO_TE delle località | Giovi Chiesa - Giovi Chiesa Migliarina (in parte) : ID-MA |

Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto insediativo: Nessuna

4 - Altri Piani territoriali regionali/CMGE/Parchi regimi normativi con efficacia prescrittiva operanti sull'Ambito:

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio / 22 febbraio 2022** – Il PTR non individua per i territori dell'Alta Val Polcevera oggetto del PUC INT regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme "CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).

- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova** - per gli Ambiti in adiacenza a Strade di competenza metropolitana : Ambito CO_TE di loc. Santa Vittoria interessato dalla SP. n. 47 del Santuario di N.S. della Vittoria - sono qui da applicarsi le disposizioni di cui agli articoli 14 e 15 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova trattandosi di "**Norma con valor di immediata prevalenza**"

| 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) | Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo) | Funzioni previste | funzioni principali | Funzioni complementari previste: | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | |
|--|---|----------------------|------------------------|-------------------------------------|--|--|
| | | | | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| | | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|-------------|--|--|--|
| | a) residenza | Residenza | | | |
| | b) turistico-ricettiva | | Turistico - ricettiva | Escluse strutture ricettive all'aria aperta | |
| | c) produttiva e direzionale | | Produttiva e Direzionale | Solo artigianato di produzione di beni e servizi e direzionale | |
| | d) commerciale | Commerciale | | Sino alla Media Struttura di Vendita (MSV) comprese, come disciplinate dalla disciplina del Commercio regionale e dall'art. 47 delle Norme Generali. | |
| | e) rurale | Autorimesse | | Solo autorimesse, box e parcheggi | |
| f) autorimesse e rimessaggi | | | | Esclusi i rimessaggi e depositi all'aperto | |
| g) servizi | Servizi | | | Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici | |
| <p>Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.</p> | | | | | |
| <p>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tavola di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</p> | <p>Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: all'interno dell'Ambito CO_TE sono presenti alcuni edifici di pregio che il PUC INT così individua per le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, che di seguito si richiamano e che sono individuato sia nelle tavole di Articolazione del Territorio che nel dettaglio nella Tavola n. 5 della Struttura:</p> <p><u>Ambito CO TE Paveto</u> n. 2 – Edificio, Via Gazzo n. 3 – Edificio con torretta, Via Gazzo</p> <p><u>Ambito CO TE Giovi Chiesa</u> n. 11 – Edificio, Strada Provinciale 35 dei Giovi</p> <p><u>Ambito CO TE Migliarina</u> n. 15 – Edificio con torretta n. 16 – Edificio, Strada Provinciale 35 di Giovi n. 17 - Edificio, Strada Provinciale 35 di Giovi</p> <p><u>Ambito CO TE Giovi</u> n. 20 - Edificio con torretta</p> <p>Modalità di intervento: gli interventi ammessi e le relative modalità</p> | | <p>Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NON PRESENTI</p> <p>Modalità di intervento: // Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</p> <p><u>Ambito CO TE Paveto</u> n. 1 – Manufatto agricolo, Via Gazzo n. 4 – Manufatto agricolo, Via Gazzo</p> | | |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>sono indicati nelle SCHEDA individuate con stessa numerazione nell'ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme</p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: si rimanda sempre ai contenuti dettagliati nella SCHEDA riferita all'edificio e contenuta nell'ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme.</p> | |
| <p>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Prescrizioni generali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dai p.ti 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC, non è ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, né la realizzazione di nuove costruzioni neppure per trasferimento di volumetrie demolite, mentre è ammesso il trasferimento delle volumetrie demolite in altri ambiti a minore suscettività al dissesto. 2) In tutti gli interventi va osservato il Rapporto di permeabilità minimo, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6. 3) Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio. <p style="text-align: center;">Interventi consentiti</p> <p>ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (art.6, comma 1 del DPR 380/200 e sm. per le eventuali prescrizioni lett e-ter) : Rapporto di permeabilità : l'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to. 3.6</p> <p>MANUTENZIONE ORDINARIA: SI</p> <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, solo per la localizzazione delle funzioni principali ammesse. Per la destinazione commerciale solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche;</p> <p>MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza cambio d'uso: SI 2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI per tutte quelle ammesse 3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI 4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso: SI; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione | |

| | |
|--|---|
| | <p>di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri</p> <p>5) Senza modifica prospetti: SI</p> <p>6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI</p> |
| | <p>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <p>Senza cambio d'uso : SI</p> <p>Cambio d'uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni ammesse</p> <p>Nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi: non pertinente</p> |
| | <p>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <p>1) Modifiche esterne: SI</p> <p>2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI per modifica della funzione presente verso le funzioni ammesse</p> <p>3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:</p> <ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle caratteristiche di cui al campo 17- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.m: SI nel rispetto delle caratteristiche di cui al campo 17 <p>4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):</p> <ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle caratteristiche di cui al punto 17- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle caratteristiche di cui al punto 17 <p>- Densità fondiaria di riferimento: 0,90 mq/mq</p> <p>5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali con incremento volumetrico:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max. 30 % di cui: |

- proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
- **Ampliamento planimetrico: SI**
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico :** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

- **-Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max. 30 % di cui:**
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
 - **Ampliamento planimetrico: SI**
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico :** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

- **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito.** Incremento max. 30 % di cui:
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani -** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

- Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, lett. b), del R.R 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante : NO**

- 6) **Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico:**
 - **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico** max. 30 % di cui:
 - proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %;
 - **Ampliamento planimetrico: SI**
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI**
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: :** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

- **- Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max 30 % di cui:**
 - proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %;
 - **Ampliamento planimetrico: SI**
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI**
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: :** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di

| | |
|--|---|
| | <p>piani presenti al contorno</p> <p>● Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, <u>solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini</u>, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max. 30% di cui: In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione - proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %; - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno</p> <p>NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 14) e 15)</p> <p>1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC - senza demolizione e non superiore al 20% dell'esistente) - max. 19 % per le funzioni principali ammesse - Ampliamento planimetrico: SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima / n. massimo di piani delle costruzioni esistenti al contorno</p> <p>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima (art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2) :</p> <p>- Densità fondiaria massima 0,90 mq/mq</p> <p>2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> : max. 30 %, di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio 15% - Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti al contorno - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno</p> <p>3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. 21 %, di cui: - proprio 5%; - da credito edilizio: 16% - Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima della pertinenza - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO</p> <p>4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: SI max. 30 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio: 20% - Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti al contorno - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno</p> |
|--|---|

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- Densità fondiaria massima sull'ambito: 0,90 mq/mq

5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione ammessa per singoli edifici prevalentemente residenziali, esistenti alla data di entrata in vigore del PUC, che necessitano di interventi di riqualificazione, architettonica e/o ambientale:

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi: SI max. 35 % di cui
 - proprio 15 %; - da credito edilizio 20 %;
- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi :
 - a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 40 % di cui
 - proprio 15%; - da credito edilizio 25%;
 - b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato con incremento max 50 % di cui
 - proprio 10%; - da credito edilizio 40%

A tal fine potranno essere ricostruite, nelle porzioni esterne ai sub ambiti, le volumetrie e i crediti provenienti dagli stessi ambiti CO TE e da quelli RQ_TRA / RQ_TE / RQ_TP / RQ_TPA/ CE_TSI e RQ_TPRA (limitatamente alla residenza se presente) localizzati nel Comune

È altresì ammessa la possibilità di ricostruire le superfici degli edifici produttivi presenti negli ambiti RQ_TPRA con cambio della destinazione d'uso in quelle ammesse e con riduzione di tale superficie al 30%.

6) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: SI con conversione nelle funzioni ammesse

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi SI max. 35% di cui:
 - proprio 20%; - da credito edilizio 15 %;
- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi:
 - a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 15 %;
 - b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:
 - proprio 20%; - da credito edilizio 15%

7) Costruzione di nuovi edifici - parametri urbanistici da applicarsi in ciascun AMBITO CO_TE e nei relativi SUB AMBITI

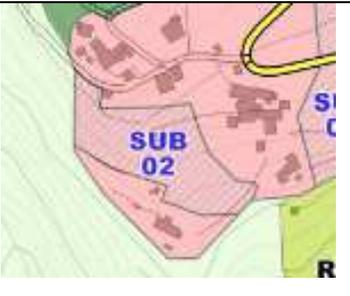
Gli Ambiti CO_TE - fatta eccezione per i relativi SUB AMBITI - non sono dotati di Indice di fabbricabilità; pertanto la realizzazione di nuovi edifici autonomi o in ampliamento degli esistenti è consentita esclusivamente con applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti della "Nuova Costruzione". I nuovi fabbricati si potranno così realizzare nelle porosità esistenti attraverso le modalità di trasferimento di cui sopra, dovranno avere ingombro planimetrico, numero di piani e altezza massima coerenti con quelli dei fabbricati limitrofi e nel rispetto delle distanze dalle pareti finestrate, dai confini e

dalle strade.

CO TE di Località Paveto - presenti n. 5 SUB AMBITI

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

All'interno dei 5 SUB AMBITI individuati nella tavole di Struttura e negli schemi di cui al precedente punto

| | |
|--|---|
| <p>SUB-AMBITO CO TE: SUB 01 Superficie sub-ambito mq. 6.494 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC) Superficie Utile mq. 455 mq UCU di progetto n. 18 N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC) Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 324</p> |  |
| <p>SUB-AMBITO CO_TE: SUB 02 Superficie sub-ambito 5.031 mq Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 Superficie Utile mq. 352 UCU di progetto n. 14 MONOFAMILIARE N. piani fuori terra : 2 Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 252</p> |  |
| <p>SUB-AMBITO CO_TE : SUB 03 Superficie sub-ambito mq 3.295 Indice di Edificabilità mq. /mq. 0,07 Superficie Utile mq. 230 UCU di progetto n. 9 N. Piani fuori terra: 2 Altezza edificio max.: m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 162</p> |  |

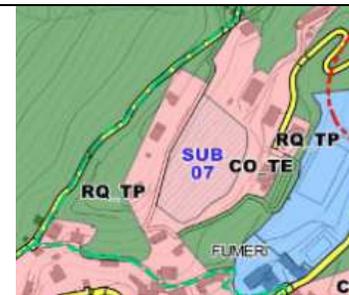
| | | |
|--|--|---|
| | <p>SUB-AMBITO CO_TE: SUB 04 Superficie sub-ambito mq. 5.682 Indice di Edificabilità mq./mq. 0,07 Superficie Utile mq. 398 UCU di progetto n. 16 N. Piani fuori terra : 2 Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 288</p> |  |
| | <p>SUB-AMBITO CO_TE: SUB 05 Superficie sub-ambito mq. 3.723 Indice di Edificabilità mq./mq. 0,07 Superficie Utile mq. 261 UCU di progetto n. 10 N. Piani fuori terra: 2 Altezza edificio max.: m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 180</p> |  |
| <p>CO TE – Località Costagiutta - presente n. 1 SUB AMBITO</p> | | |
| <p>- Rapporto di permeabilità : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$. (L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)</p> | | |
| | <p>SUB-AMBITO CO TE: SUB 06 Superficie sub-ambito mq. 3.257 Indice di Edificabilità mq. /mq. 0,07 Superficie Utile mq. 228 UCU di progetto n. 9 N. Piani fuori terra: 2 Altezza edificio max.: m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 162</p> |  |

CO TE – Località Fumeri - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog}=Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog}= 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO CO TE: SUB 07

Superficie sub-ambito mq. 5.687
Indice di Edificabilità mq. /mq. 0,07
Superficie Utile mq. 398
UCU di progetto n. 16
MONOFAMILIARE
N. Piani fuori terra: 2
Altezza edificio max.: m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 288



CO TE – Località Ponterosso - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog}=Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog}= 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

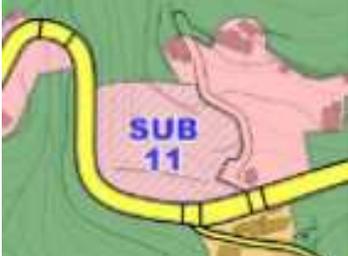
SUB-AMBITO CO TE: SUB 08

Superficie sub-ambito mq. 3.607
Indice di Edificabilità mq. /mq. 0,07
Superficie Utile mq. 253
UCU di progetto n. 10
N. Piani fuori terra: 2
Altezza edificio max.: m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 180



CO TE – Località Giovi Chiesa - presenti n. 2 SUB AMBITI

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog}=Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog}= 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

| | |
|--|--|
| <p>All'interno dei due sub ambiti: SUB-AMBITO CO TE: SUB 09 Superficie sub-ambito mq. 2.032 Indice di Edificabilità mq. /mq. 0,07 Superficie Utile mq. 142 UCU di progetto n. 6 N. Piani fuori terra: 2 Altezza edificio max.: m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 108</p> |  |
| <p>SUB-AMBITO CO TE: SUB 10 Superficie sub-ambito mq. 2.400 Indice di Edificabilità mq. /mq. 0,07 Superficie Utile mq. 168 UCU di progetto n. 7 N. Piani fuori terra: 2 Altezza edificio max.: m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 126</p> |  |
| <p><u>CO TE – Località Giovi Chiesa Migliarina - presente n. 1 SUB AMBITO</u></p> | |
| <p>- Rapporto di permeabilità : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$. (L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)</p> | |
| <p>SUB-AMBITO CO TE: SUB 11 Superficie sub-ambito mq. 4.312 Indice di Edificabilità mq. /mq. 0,07 Superficie Utile mq. 302 UCU di progetto n. 12 N. Piani fuori terra: 2 Altezza edificio max.: m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 216</p> |  |
| <p><u>CO TE – Località Migliarina - presenti n. 2 SUB AMBITI</u></p> | |
| <p>- Rapporto di permeabilità : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$. (L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di</p> | |

laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

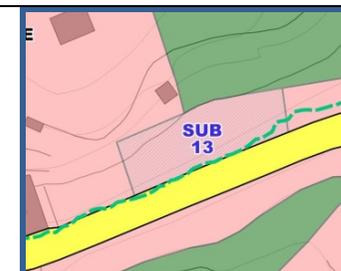
SUB-AMBITO CO TE: SUB 12

Superficie sub-ambito mq. 4.821
Indice di Edificabilità mq. /mq. 0,07
Superficie Utile mq. 337
UCU di progetto n. 13
N. Piani fuori terra: 2
Altezza edificio max.: m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 234



SUB-AMBITO CO_TE: SUB 13

Superficie sub-ambito mq. 1.261
Indice di Edificabilità mq. /mq. 0,07
Superficie Utile mq. 88
UCU di progetto n. 4
N. Piani fuori terra: 2
Altezza edificio max.: m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 72



CO TE – Località Giovi - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO CO TE: SUB 14

Superficie sub-ambito mq. 2.213
Indice di Edificabilità mq. /mq. 0,07
Superficie Utile mq. 155
UCU di progetto n. 6
N. Piani fuori terra: 2
Altezza edificio max.: m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 108



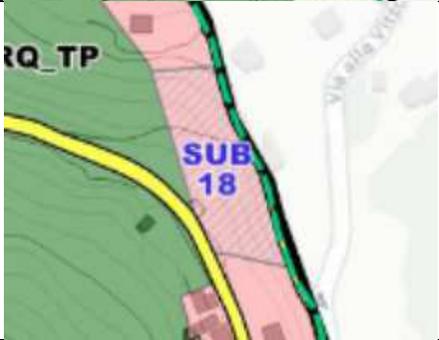
CO TE – Località Giovi Noceto - presenti n. 2 SUB AMBITI

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

| | |
|--|---|
| <p>SUB-AMBITO CO TE: SUB 15</p> <p>Superficie sub-ambito mq. 5.135 Indice di Edificabilità mq. /mq. 0,07 Superficie Utile mq. 359 UCU di progetto n. 14 N. Piani fuori terra: 2 Altezza edificio max.: m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 252</p> |  |
| <p>SUB-AMBITO CO_TE: SUB 16</p> <p>Superficie sub-ambito mq. 2.865 Indice di Edificabilità mq. /mq. 0,07 Superficie Utile mq. 200 UCU di progetto n. 8 N. Piani fuori terra: 2 Altezza edificio max.: m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 144</p> |  |

CO TE – Località Santuario di NS della Vittoria - presenti n. 2 SUB AMBITI

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

| | | |
|---|--|---|
| | <p>SUB-AMBITO CO TE: SUB 17 Superficie sub-ambito mq. 3.544 Indice di Edificabilità mq. /mq. 0,07 Superficie Utile mq. 248 UCU di progetto n. 10 N. Piani fuori terra: 2 Altezza edificio max.: m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 180</p> |  |
| | <p>SUB-AMBITO CO_TE: SUB 18 Superficie sub-ambito mq. 3.819 Indice di Edificabilità mq. /mq. 0,07 Superficie Utile mq. 267 UCU di progetto n. 11 N. Piani fuori terra: 2 Altezza edificio max.: m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 198</p> |  |
| <p>Per gli <u>edifici sottoposti a tutela</u> ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. : NON PRESENTI</p> <p>8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO</p> <p>9 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/1997 e s.m.) da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: SI - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: SI | | |
| <p>8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e sm.)</p> | <p>Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici: si rimanda all'art. 22bis delle Norme Generali - Coperture: a falda, a capanna, a padiglione | |

| | |
|---|--|
| | <p>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)</p> <p>Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: NON PERTINENTE</p> <p>Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1.00 m</p> <p>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20% (max. 20%)</p> <p>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda di superficie non superiore al 10% della singola falda a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità</p> <p>Dimensione degli abbaini: massima emergenza degli abbaini dalle falde non superiore a 1,20 m, le linee di colmo degli abbaini non devono superare le linee di colmo del tetto</p> <p>Tipologia costruttiva dei terrazzi: devono rispettare gli assi delle bucatore di facciata, i parapetti non devono emergere dalla linea di falda, dimensione massima 1,50 m x2,50 m</p> <p>Eventuali requisiti di prestazione energetica: come da normativa vigente</p> <p>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervento ammesso: sì nel rispetto dell'art. 22bis delle Norme Generali - Intervento non ammesso: non pertinente |
| 9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.) | <p>Superficie accessoria realizzabile: all'interno dei sub ambiti di nuova edificazione: 60 % della SU all'interno delle restanti parti degli Ambiti e in caso di atterraggio: 40% dell'incremento previsto di SU</p> |
| 10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.) | <p>Volume chiuso max 45 mc, comunque non superiore al 20% del volume dell'edificio principale di cui è pertinenza</p> <p>Parametri edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza max 3,00 m; - Superficie coperta max. 18 mq; - Distanza max. dall'edificio principale: 20 m; - Caratteristiche costruttive: <ul style="list-style-type: none"> • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro • serramenti ciechi in legno o con grata lineare e regolare |
| 11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi) | <p>Nel caso di interventi su edifici a funzione artigianale è ammessa la realizzazione di strutture, impianti e locali tecnici (centrali elettriche, di cogenerazione, termiche) necessari al miglior funzionamento degli impianti esistenti o da insediarsi negli edifici presenti o di nuova realizzazione ; tali manufatti devono essere preferibilmente realizzati all'interno dei fabbricati esistenti, anche laddove tecnologicamente possibile, sulle coperture se piane e a terrazzo, anche in interrato, nei limiti dimensionali tali da soddisfare le esigenze dimostrate per la conduzione dell'impianto e dell'attività richiedente.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p><u>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):</u> Per gli interventi che comportino:</p> <p>Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.): nella misura minima di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile* • cinema, attrezzature per lo spettacolo, la vita associativa e simili, mq. 1 ogni mq. 1 di superficie utile; • attrezzature sanitarie, assistenziali, zone per attrezzature comuni e affini, mq. 1 ogni mq. 3 di superficie utile; • edifici per uffici e negozi, di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 150: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile;* • edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile <p>*laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi</p> <p>Caratteristiche costruttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde |
| <p>13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p><u>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:</u> 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) Caratteristiche costruttive: vedi precedente punto 4)</p> <p><u>Parcheggi privati non pertinenziali:</u> Parametri dimensionali: massimo 10 posti auto Caratteristiche costruttive: vedi precedente punto 4)</p> <p>In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.</p> <p>È riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini:</p> <p>1) Nuova costruzione per ampliamento: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) 2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> |

| | |
|---|---|
| <p>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</p> | <p>Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: DF - Distanza tra pareti finestrate = 10.00 m. DC - Distanze dai confini = 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.</p> |
| <p>15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)</p> | <p>DS – Distanze dalle strade = ammesso il mantenimento dell'allineamento se non inficia la sicurezza stradale In altri casi 5.00 m</p> |
| <p>16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni salvo che nei sub ambiti ove l'edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto ad eventuali superfici già asservite (c.2, art.71 l.r. 16/2008)</p> |
| <p>17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</p> | <p>Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:</p> <p>GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento</p> <p>TIPOLOGIE EDILIZIE DA ADOTTARSI PER LE NUOVE COSTRUZIONI devono rispettare le caratteristiche tipologiche degli edifici presenti nell'intorno del nuovo intervento e in generale di quelli presenti in ciascun CO TE di riferimento</p> <p>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</p> <p>COPERTURE</p> <p>A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura. Nel caso di interventi su fabbricati con struttura portante in legno dovranno essere salvaguardate e ripristinate. Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi su eventuali ed edifici vincolati. Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura. Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi. Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare. È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1</p> |

m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.

CAMINI E SFIATI

Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura.

È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.

Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO

Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.

Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:

- rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
- arriccatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).

In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzaffo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. È vietato l'intonaco strollato.

Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. È vietato il colore bianco.

È vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc.) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acqueo;
- tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale e formate da lastre squadronate.

Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.

Qualora la facciata sia dipinta oppure l'apparato decorativo storico sia ancora leggibile occorre effettuare una specifica indagine di rilievo e restituzione grafica a scala architettonica per ricavare i modelli decorativi per un ripristino consoni al fine della ripresa del disegno originale.

È vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

- è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
- il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
- negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
- anche le spalline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci quadrati, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri, disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista;
- per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occulti e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spalline;
- stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari.

BALCONI

Ammessi con profondità massima 1,20 m. e con lunghezza non superiore all'ampiezza della copertura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm

È vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.

Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.

VERANDE

Devono essere realizzate con materiali confacenti alle caratteristiche degli edifici nei quali sono inserite, con esclusione delle strutture in metallo anodizzato, argento e oro, e verniciato in colore bianco o colori sgargianti; sono da prescrivere, invece, le strutture in legno trattato per esterni, con impregnate scelto nella gamma delle essenze locali, oppure le strutture metalliche verniciate in colore marrone testa di moro, verde scuro, grigio antracite.

Il manto di copertura deve essere realizzato con lo stesso materiale della copertura dell'edificio nel quale sono inserite.

Dovrà essere rispettato il rapporto aeroilluminanti dei locali che si affacciano sulla veranda.

È vietata la costruzione di parapetti in muratura o altre chiusure con pannelli ciechi ad eccezione dei cordoli per il posizionamento dei meccanismi di appoggio e/o scorrimento delle superfici di chiusura

PORTICATI E LOGGE

Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.

Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.

Le logge possono avere sia parapetti pieni sia aperti in armonia con l'edificio e nel rispetto delle prescrizioni previste per i balconi.

BUCATURE

Le bucatore, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.

I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.

È consentita la riapertura di bucatore già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). È ammessa la realizzazione di nuove bucatore solo se in asse con bucatore preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.

È possibile allargare bucatore di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucatore dell'edificio. È obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI

Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.

Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.

Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzera del muro o a filo interno.

Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.

Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).

Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI

Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA

Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno o in ferro battuto e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti.

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI

Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA

Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI

È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.

Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

ELEMENTI TECNOLOGICI

Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia.

Le antenne, le parabole e le apparecchiature per la climatizzazione dovranno essere conformi al REC vigente (artt. 103-104).

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI

I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE

Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.

La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

PARCHEGGI

Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde. (Vedi scheda 6)

In struttura: da definirsi in sede di progetto e comunque con massimo 2 piani, varco di accesso unico, altezza massima interpiano < 2,5 mt.

PERTINENZE

tettoia: in legno o altro materiale della tradizione locale, per il riparo dei posti auto scoperti

piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio di superficie inferiore a 10 mq e altezza massima 2.50 m. in terreni, di pertinenza dell'edificio, di superficie superiore a 100 mq

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone

forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.

Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.

Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50

Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.

La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.

Piscine private: la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente all'interno di un lotto sistemato a giardino di superficie non inferiore a mq 500 di pertinenza di edificio abitativo. L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq 40. La sezione della piscina dovrà essere contenuta preferibilmente nella linea di terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml. 0.50.

La vasca dovrà avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia.

I volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 3.00 x 3.00. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiore dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata. Sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori. Obbligo di dotazione di impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso.

MOVIMENTI DI TERRA

Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,00 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.

VIABILITA' PRIVATA E ACCESSI

- adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;
- nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette
 - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici
 - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente
 - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica
 - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili

| | |
|--|--|
| | - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente |
| 18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica | Tutti gli interventi edilizi dovranno essere inquadrati nella carta della Suscettività al Dissesto (Tav. 9) e dovrà essere attentamente valutata la presenza di aree anche parzialmente ricadenti in Classe di Suscettività 4 e Classe di Suscettività 5 con le limitazioni indicate negli p.ti 4.4. e 4.5 di dette Norme. In particolare si deve porre particolare attenzione al rispetto dei p.ti 4.4. e 4.5 relativi alla disciplina in zone di frana e in zone di rispetto della risorsa idrica Tutti i sub ambiti non sono soggetti a limitazioni di cui ai p.ti 4.4. e 4.5 delle Norme Geologiche di Attuazione. |
| 19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nella Relazione d'Incidenza derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali. | Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale: L'ambito CO_TE è in parte interessato dalla RER o da elementi della Biodiversità, che non interferiscono però con i sub ambiti : <ul style="list-style-type: none"> - Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici: CO_TE-Località Paveto - Tappe attraversamento per specie di ambienti aperti: CO_TE-Località Costagiutta; CO_TE-Località Migliarina; CO_TE-località Giovi; CO_TE-Località Giovi-Noceto - Tappe attraversamento per specie di ambienti boschivi: CO_TE-Località Migliarina; CO_TE-Località Santuario della Vittoria In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche che comportino un aumento del carico insediativo, o comunque un incremento della produzione di rifiuti, i soggetti attuatori degli interventi devono dimostrare, sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori, di aver adottato tutte le misure previste in materia dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento per la gestione del Servizio Raccolta dei Rifiuti al momento vigenti, al fine dell'incremento della raccolta differenziata e del riciclaggio dei materiali, allegando alla comunicazione di fine lavori comprovante documentazione. |
| 20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante) | Ambito non ricadente nelle fasce di protezione dell'ERIR come tutto il territorio del PUC INT |
| 21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.) | Tipo di Intervento: Permesso di costruire convenzionato: per tutti gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno dei sub ambiti secondo i parametri di cui al campo 7) e in quelli comportanti aumento dell'UCU, con esclusione degli interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti senza demolizione in misura non superiore al 20%, con applicazione dei parametri di cui al campo 22) - per la tipologia di convenzione si rimanda all'art. 33 delle Norme Generali. Titolo diretto: per gli interventi che non comportano nuova costruzione con aumento dell'U.C.U. e quindi non sono soggette alla realizzazione di dotazioni territoriali |
| 22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5) | Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 18 MQ/UCU, mentre le specifiche tipologie sono da definirsi caso per caso in accordo con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree interessate dagli interventi alla localizzazione di funzioni pubbliche, in applicazione di quanto disposto all'art. 34 delle Norme Generali del PUC con correlata destinazione delle monetizzazione all'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune. |
| 23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei | NON PERTINENTE - nessuna previsione in corso di realizzazione |

| | |
|--|--|
| tracciati/perimetri di intervento) | |
| 24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS | Non sono individuate specifiche previsioni o localizzazioni all'interno dei CO TE. Si rimanda a quanto disposto all'art. 10 delle Norme Generali dove si richiama la possibilità dell'uso a tali fini per gli edifici in Mignanego - scheletro in Calcestruzzo Armato di loc Vetreria e in Campomorone – ex Saliera nel Centro Capoluogo per la parte destinata a ERP / Social Housing |
| 25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.) | <p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <p>1) perimetro dell'Ambito e dei SUB Ambiti: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali</p> <p>2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO ad eccezione di quanto previsto al successivo punto 5)</p> <p>3) caratteristiche tipologiche, formali e costruttive: NO</p> <p>4) disciplina geologica: NO</p> <p>5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: nel caso in cui nei SUB Ambiti dei CO_TE si intenda localizzare unità abitative da destinarsi a ERP / ERS, è ammesso l'incremento della S.U. al fine di consentire la realizzazione di un alloggio integrativo per ciascun SUB Ambito, pari a 38 mq. min di SU, senza necessità di ulteriore indice di fabbricabilità, ma attraverso il recupero di credito edilizio derivante dalla demolizione di fabbricati interessati da rischio idraulico / idrogeologico o degrado strutturale / architettonico</p> <p>6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: non pertinente in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto in concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento</p> <p>7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO</p> <p>Al fine di assicurare lo sviluppo delle attività di “effettiva produzione agricola” e dare concreto incentivo a tale attività peculiare dell'Alta Val Polcevera , sui territori classificati come “Areali a vocazione agricola” e perimetrati nelle tavole di Struttura nn. 10 - “Carta di Sovrapposizione Struttura - Qualità catastali agricole : Individuazione degli areali a vocazione agricola”, nel caso di presentazione di domanda per la localizzazione di una nuova attività di effettiva produzione agrosilvopastorale / allevamento, presentata da soggetto abilitato e registrato per tali attività e con stipula di apposita Convenzione, predisposta ai sensi dell' art. 33 delle Norme Generali del PUC INT, è ammessa l'applicazione della disciplina relativa agli ambiti RQ TPA - Ambito di riqualificazione di Territori di produzione agricola senza che ciò comporti aggiornamento o variante al PUC INT stesso, in ragione delle caratteristiche e delle potenzialità già riscontrate per tali aree.</p> |
| 26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro) | NON PRESENTI |

CO_TE – Villa Lagorio

Superficie territoriale: 52.062 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 11.615 mq
Densità territoriale esistente: 0,22 mq/mq [$> 0,20$]
Superficie fondiaria: 47.146 mq
Superficie coperta: 4.916 mq
Densità fondiaria esistente: 0,25 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di n. 1 SUB AMBITO:

SUB 01

Superficie territoriale: 9.010 mq



CO_TE – Manesseno

Superficie territoriale: 47.811 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 12.544 mq
Densità territoriale esistente: 0,26 mq/mq [$> 0,20$]
Superficie fondiaria: 41.750 mq
Superficie coperta: 6.061 mq
Densità fondiaria esistente: 0,30 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di SUB AMBITI : **NESSUNO**



CO_TE – San Lorenzo di Casanova
Superficie territoriale: 37.470 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 8.672 mq
Densità territoriale esistente: 0,23 mq/mq [$> 0,20$]
Superficie fondiaria: 31.975 mq
Superficie coperta: 5.495 mq
Densità fondiaria esistente: 0,27 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di n. 1 SUB AMBITO:

SUB 02

Superficie territoriale: 5.052 mq



CO_TE - Località Trensasco
Superficie territoriale: 70.818 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 15.227 mq
Densità territoriale esistente: 0,22 mq/mq [$> 0,20$]
Superficie fondiaria: 61.342 mq
Superficie coperta: 9.476 mq
Densità fondiaria esistente: 0,25 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di n. 2 SUB AMBITI:

SUB 03

Superficie territoriale: 7.569 mq

SUB 04

Superficie territoriale: 5.346 mq

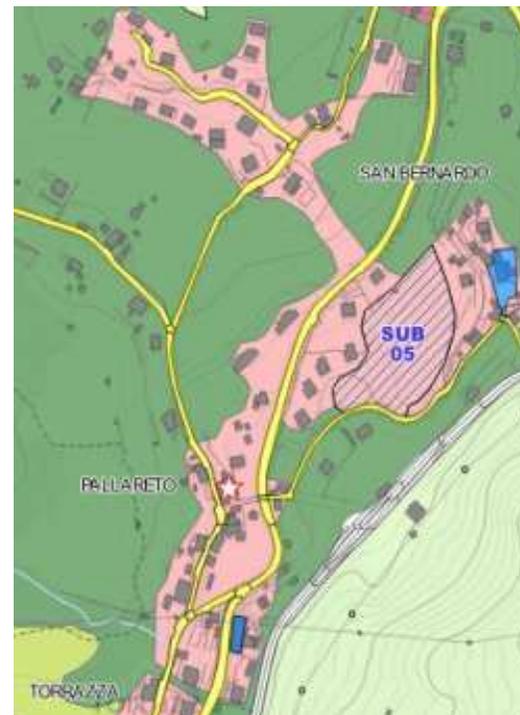


CO_TE - Località San Bernardo

Superficie territoriale: 55.625 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 14.587 mq
Densità territoriale esistente: 0,26 mq/mq [$> 0,20$]
Superficie fondiaria: 48.144 mq
Superficie coperta: 7.481 mq
Densità fondiaria esistente: 0,30mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di n. **1 SUB AMBITI:**

SUB 05 Superficie territoriale: 7.734 mq

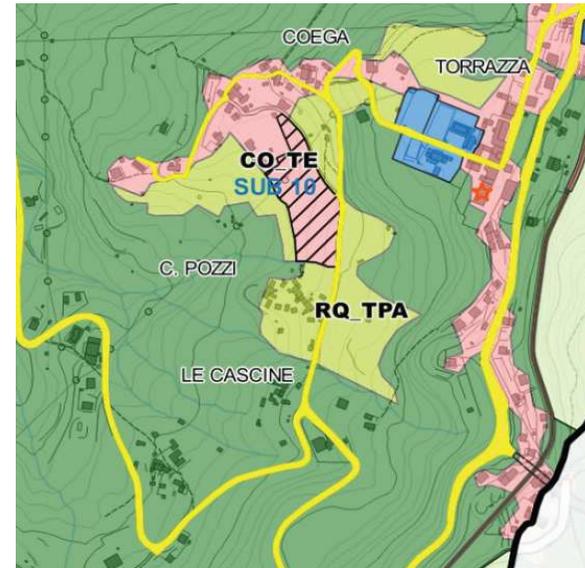


CO_TE – Località Torrazza /Coega

Superficie territoriale: 50.384 mq
 Superficie lorda edifici esistenti : 19.362 mq
 Densità territoriale esistente: 0,38 mq/mq [$> 0,20$]
 Superficie fondiaria: 41.556 mq
 Superficie coperta: 8.828 mq
 Densità fondiaria esistente: 0,47 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di **SUB AMBITI** : n. 1

SUB 10 Superficie territoriale: 8.404 mq



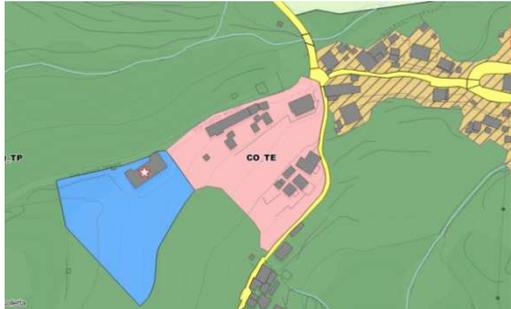
CO_TE – Piccarello

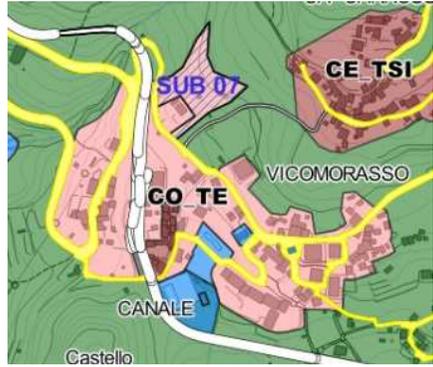
Superficie territoriale: 121.441 mq
 Superficie lorda edifici esistenti : 28.067 mq
 Densità territoriale esistente: 0,23 mq/mq [$> 0,20$]
 Superficie fondiaria: 109.305 mq
 Superficie coperta: 12.136 mq
 Densità fondiaria esistente: 0,26 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di n. 1 **SUB AMBITO**:

SUB 06 Superficie territoriale: 20.542 mq



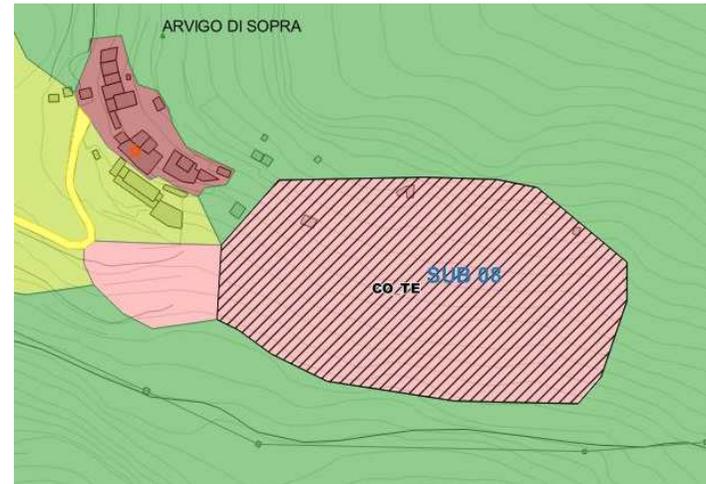
| | | | |
|--|--|---|--|
| | <p>CO_TE - Località Sant'Olcese Ovest Superficie territoriale: 9.706 mq Superficie lorda edifici esistenti : 2.862mq Densità territoriale esistente: 0,29 mq/mq [$> 0,20$] Superficie fondiaria: 8.191 mq Superficie coperta: 1.515 mq Densità fondiaria esistente: 0,35 mq/mq [$< 1,42$]</p> <p>Presenza di SUB AMBITI : NESSUNO</p> |  | |
| | <p>CO_TE – Località Sant'Olcese Est Superficie territoriale: 5.395 mq Superficie lorda edifici esistenti : 2.129 mq Densità territoriale esistente: 0,39 mq/mq [$> 0,20$] Superficie fondiaria: 4.347 mq Superficie coperta: 1.048 mq Densità fondiaria esistente: 0,49 mq/mq [$< 1,42$]</p> <p>Nessun SUB AMBITO:</p> |  | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>CO_TE - Località Vicomorasso Superficie territoriale: 47.481 mq Superficie lorda edifici esistenti : 17.513 mq Densità territoriale esistente: 0,37 mq/mq [$> 0,20$] Superficie fondiaria: 38.395 mq Superficie coperta: 9.086 mq Densità fondiaria esistente: 0,46 mq/mq [$< 1,42$]</p> <p>Presenza di n. 1 SUB AMBITO: SUB 07 Superficie territoriale: 4.774 mq</p> |  | |
| | <p>CO_TE - Località Tullo Superficie territoriale: 7.227 mq Superficie lorda edifici esistenti : 2.354 mq Densità territoriale esistente: 0,33 mq/mq [$> 0,20$] Superficie fondiaria: 5.743 mq Superficie coperta: 1.484 mq Densità fondiaria esistente: 0,41 mq/mq [$< 1,42$]</p> <p>Presenza di SUB AMBITI : NESSUNO</p> |  | |

CO_TE - Località Arvigo Superiore
Tale Ambito fa propria una progettazione già approvata ed avviata della quale si confermano le previsioni

Superficie territoriale: 14.496 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 106 mq
Densità territoriale esistente: 0,01 mq/mq
Superficie fondiaria: 14.443 mq
Superficie coperta: 53 mq
Densità fondiaria esistente: 0,01 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di n. 1 **SUB AMBITO:**
SUB 08 Superficie territoriale: 12.860 mq



CO_TE - Località Comago

Superficie territoriale: 28.867 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 5.977 mq
Densità territoriale esistente: 0,21 mq/mq
Superficie fondiaria: 25.699 mq
Superficie coperta: 3.168 mq
Densità fondiaria esistente: 0,23 mq/mq [$< 1,42$]

Presenza di n. 1 **SUB AMBITO:**
SUB 09 Superficie territoriale: 3.787 mq



2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Paesaggistico - monumentale: alcuni degli Ambiti CO_TE in quanto ricadono all'interno della fascia dei 150 m da rivi interessati di vincolo paesaggistico (T. Riccò ed affluenti)
Piano di Bacino del T. Polcevera : areali di frana interessano alcuni ambiti, ma nessun sub ambito individuato sulle tavole di STRUTTURA, ove è ammessa la nuova costruzione, è interessato da criticità
Idrogeologico : ne sono interessati in generale tutti i CO_TE
Abitato da Consolidare : interessa le aree di Sant'Olcese Capoluogo, di Vicomorasso, di Torrazza e relative aree contermini come individuate nelle carte di DF e di STRUTTURA dedicate
ZSC: NON PRESENTE
Rispetto Cimiteriale: presente in piccola parte del CO_TE di loc. Manesseno Alta e di Sant'Olcese est
Rispetto Autostradale : NON PRESENTE
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): tracciato della Ferrovia Genova – Casella (di competenza AMT) attraversa il CO TE di Vicomorasso, in parte quello di loc. Torrazza ed è tangente a quello di Sant'Olcese Tullo, con presenza delle piccole stazioni ferroviarie
Rispetto Elettrodotto : interessa il CO TE di San Bernardo in piccola parte
Rispetto Tutela assoluta acquiferi : NON PRESENTE

3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale :** prevalentemente il territorio appartiene all'Ambito 55 "Alta Val Polcevera"; porzioni marginali di territorio ricompresi negli Ambiti 54 "Valle Stura" (Ceranesi), 53 "Genova" (Ceranesi, S. Olcese), 58 "Scivia" (Mignanego) – Indirizzo prevalente per la pianificazione : CONSOLIDAMENTO
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo :**
 - Nuclei Insediati in regime normativo di Consolidamento (NI-CO);
 - Insediamenti Diffusi in regime normativo di Mantenimento (ID-MA);
 - Insediamenti Diffusi in regime normativo Modificabilità di tipo A (ID-MO-A);
 - Insediamenti Sparsi un regime normativo di Modificabilità di tipo B (IS-MO B);
 - Parchi Urbani (PU) per una porzione marginale non interessata da nuove previsioni

Nel dettaglio gli 11 Ambiti risultano così individuati sub assetto insediativo : CO_TE delle località - DA INSERIRE
 CO_TE delle località
 CO_TE delle località

Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo: NESSUNA

4 - Altri Piani territoriali regionali/CMGE/Parchi regimi normativi con efficacia prescrittiva operanti sull'Ambito:

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio / 22 febbraio 2022 –** Il PTR non individua per i territori dell'Alta Val Polcevera oggetto del PUC INT regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio compreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme "CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova** - per gli Ambiti in adiacenza a Strade di competenza metropolitana : presenza di strade provinciali (SP n. 2 / n.43 / n.80) - sono qui da applicarsi le disposizioni di cui agli articoli 14 e 15 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova trattandosi di "**Norma con valore di immediata prevalenza**"

| 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) | Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo) | Funzioni previste | Funzioni principali | Funzioni complementari previste: | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | |
|--|---|----------------------|------------------------|-------------------------------------|--|--|
| | | | | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|-------------|--------------------------|---|---|--|
| | a) residenza | Residenza | | | | |
| | b) turistico-ricettiva | | Turistico - ricettiva | | Escluse strutture ricettive all'aria aperta | |
| | c) produttiva e direzionale | | Produttiva e Direzionale | Solo artigianato di produzione di beni e servizi e direzionale | Escluse tutte le altre attività dell'art. 13, c. 1 lett. c della l.r. 16/2008 e sm. | |
| | d) commerciale | Commerciale | | Sino alla Media Struttura di Vendita (MSV) comprese, come disciplinate dalla disciplina del Commercio regionale e dall'art. 47 delle Norme Generali. | | |
| | e) rurale | Autorimesse | | Solo autorimesse, box e parcheggi | Esclusi i rimessaggi e depositi all'aperto | |
| | f) autorimesse e rimessaggi g) servizi | Servizi | | Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici | | |
| <p>Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.</p> | | | | | | |
| <p>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tavola di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</p> | <p>Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: all'interno dell'Ambito CO_TE sono presenti alcuni edifici di pregio che il PUC INT così individua per le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, che di seguito si richiamano e che sono individuato sia nelle tavole di Articolazione del Territorio che nel dettaglio nella Tavola n. 5 della Struttura:</p> <p><u>Ambito CO TE Torrazza</u> n. 12 – Palazzo Grillo Spinola</p> <p><u>Ambito CO TE San Bernardo</u> n. 13 – Cappella privata famiglia Barabino</p> <p><u>Ambito CO TE Piccarello</u> n. 14 – Casa rurale con letamaia in Loc. Ciubeca n. 15 – Casa rurale rosa in Loc. Ciubeca</p> <p><u>Ambito CO TE Sant'Olcese Est</u> n. 19 – Essicatoio storico salumificio Parodi</p> <p>Modalità di intervento: gli interventi ammessi e le relative modalità sono indicati nelle SCHEDA individuate con stessa numerazione</p> | | | <p>Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NON PRESENTI</p> <p>Modalità di intervento: // Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</p> | | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>nell'ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme</p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: si rimanda sempre ai contenuti dettagliati nella SCHEDA riferita all'edificio e contenuta nell'ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme.</p> | |
| <p>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Prescrizioni generali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dai p.ti 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC, non è ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, né la realizzazione di nuove costruzioni neppure per trasferimento di volumetrie demolite, mentre è ammesso il trasferimento delle volumetrie demolite in altri ambiti a minore suscettività al dissesto. 2) In tutti gli interventi va osservato il Rapporto di permeabilità minimo, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6. 3) Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio. <p style="text-align: center;">Interventi consentiti</p> <p>ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (art.6, comma 1 del DPR 380/200 e sm. per le eventuali prescrizioni lett e-ter) : Rapporto di permeabilità : l'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to. 3.6</p> <p>MANUTENZIONE ORDINARIA: SI</p> <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, per la localizzazione delle funzioni ammesse. Per la destinazione commerciale solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche;</p> <p>MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza cambio d'uso: SI 2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI per tutte quelle ammesse 3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI | |

| | |
|--|---|
| | <p>4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d'uso: SI; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri</p> <p>5) Senza modifica prospetti: SI</p> <p>6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle regole di cui al punto 17</p> <hr/> <p>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <p>Senza cambio d'uso : SI</p> <p>Cambio d'uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni ammesse, anche con modifiche alle strutture</p> <hr/> <p>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <p>1) Modifiche esterne: SI</p> <p>2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI</p> <p>3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:</p> <ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle regole di cui al punto 17- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.m: SI nel rispetto delle regole di cui al punto 17 <p>4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):</p> <ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle regole di cui al punto 17- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle regole di cui al punto 17 <p>- Densità fondiaria di riferimento: (0,90 mq/mq)</p> <p>5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali</u> con incremento volumetrico:</p> |
|--|---|

- **-Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max. 30 % di cui:**
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
 - **Ampliamento planimetrico: SI**
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico** : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

- **-Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max. 30 % di cui:**
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
 - **Ampliamento planimetrico: SI**
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico** : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

- **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max. 30 % di cui:**
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

- **Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, leTt. b), del R.R 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante : NO**

- 6) **Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico:**
 - **- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max. 30 % di cui:**
 - proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %;
 - **Ampliamento planimetrico: SI**
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI**
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

 - **- Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max 30 % di cui:**
 - proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %;

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico: SI- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno <p>• Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, <u>solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max. 30% di cui:</u> In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione</p> <ul style="list-style-type: none">- proprio 15 %; - da credito edilizio 15 %;- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno <p>NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 14) e 15)</p> <p>1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione e non superiore al 20% dell'esistente - max. 19 % per le funzioni principali ammesse</p> <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico: SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima / n. massimo di piani delle costruzioni esistenti al contorno <p>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima (art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2) :</p> <ul style="list-style-type: none">- Densità fondiaria massima 0,90 mq/mq <p>2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> : max. 30 %, di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio 15%</p> <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti al contorno- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno |
|--|---|

- 3) **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali** max. 21 %, di cui: - proprio 5%; - da credito edilizio: 16%
- **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima della pertinenza
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI
- 4) **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali:** SI max. 30 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio: 20%
- **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti al contorno
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima sull'ambito:** 0,90 mq/mq per tutti i CO_TE

- 5) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione** ammessa per singoli edifici prevalentemente residenziali, esistenti alla data di entrata in vigore del PUC, che necessitano di interventi di riqualificazione, architettonica e/o ambientale
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI
 - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi: SI max. 35 % di cui
 - proprio 15 %; - da credito edilizio 20 %;
 - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi :
 - a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento** max 40 % di cui
 - proprio 15%; - da credito edilizio 25%;
 - b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato con incremento** max 50 % di cui
 - proprio 30%; da credito edilizio 20%

A tal fine potranno essere ricostruite, nelle porzioni esterne ai sub ambiti, le volumetrie e i crediti provenienti dagli stessi ambiti CO TE e da quelli RQ_TRA / RQ_TE / RQ_TP / RQ_TPA/ CE TSI e RQ_TPR (limitatamente alla residenza se presente) localizzati nel Comune

È altresì ammessa la possibilità di ricostruire le superfici degli edifici produttivi presenti negli ambiti RQ_TPR con cambio della destinazione d'uso in quelle ammesse e con riduzione di tale superficie al 30%.

- 6) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** SI con conversione nelle funzioni ammesse
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI
 - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri

cubi SI max. 35% di cui:

proprio 20%; - da credito edilizio 15 %;

- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi:
 - a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento** max 35 % di cui:
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 15 %;
 - b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento** max 35 % di cui:
 - proprio 20%; - da credito edilizio 15%;

7) Costruzione di nuovi edifici - parametri urbanistici da applicarsi in ciascun AMBITO CO_TE e nei relativi SUB AMBITI

Gli **Ambiti CO_TE** - fatta eccezione per i relativi SUB AMBITI - non sono dotati di Indice di fabbricabilità; pertanto la realizzazione di nuovi edifici autonomi o in ampliamento degli esistenti è consentita esclusivamente con applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti della "Nuova Costruzione". I nuovi fabbricati si potranno così realizzare nelle porosità esistenti attraverso le modalità di trasferimento di cui sopra, dovranno avere ingombro planimetrico, numero di piani e altezza massima coerenti con quelli dei fabbricati limitrofi e nel rispetto delle distanze dalle pareti finestrate, dai confini e dalle strade.

CO TE di Località Villa Lagorio - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

L'ambito è già stato oggetto dell'approvazione ed attuazione di uno SUA con finalità Residenziali e servizi pubblici

Il PUC INT prevede quindi l'attuazione delle previsioni residuali da localizzarsi all'interno del SUB AMBITO SUB 01 che ripropone il lotto residuo

| | |
|--|--|
| <p>SUB-AMBITO CO TE: SUB 01</p> <p>Superficie sub-ambito mq. 9.010 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,10 (n.4 REC) Superficie Utile mq. 901 mq UCU di progetto n. 36 N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC) Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 648</p> |  |
|--|--|

CO TE di Località Manesseno : l'ambito non presenta l'individuazione di sub ambiti dedicati alla nuova edificazione mirata.

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog}=Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog}= 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

CO TE di Località San Lorenzo di Casanova - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog}=Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog}= 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

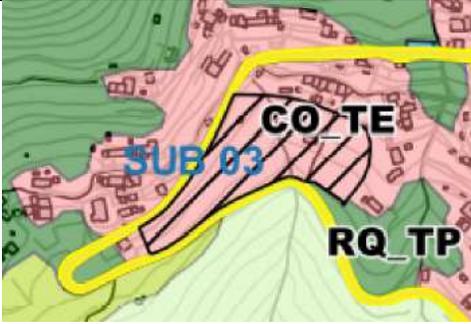
SUB-AMBITO CO TE: SUB 02

Superficie sub-ambito mq. 5.052
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC)
Superficie Utile mq. 354 mq
UCU di progetto n. 14
N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC)
Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 252



CO TE di Località Trensasco - presenti n. 2 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog}=Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog}= 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

| | | |
|---|--|---|
| | <p>SUB-AMBITO CO TE: SUB 03 Superficie sub-ambito mq. 7.569 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC) Superficie Utile mq. 530 mq UCU di progetto n. 21 N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC) Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 378</p> |  |
| <p>SUB-AMBITO CO_TE: SUB 04 Superficie sub-ambito 5.346 mq Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 Superficie Utile mq. 374 UCU di progetto n. 15 N. piani fuori terra : 2 Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 270</p> |  | |

CO TE di Località Torrazza - l'ambito non presenta l'individuazione di sub ambiti dedicati alla nuova edificazione mirata

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
 (L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

CO TE di Località San Bernardo - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
 (L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO CO TE: SUB 05

Superficie sub-ambito mq. 7.734
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC)
Superficie Utile mq. 541 mq
UCU di progetto n. 22
N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC)
Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 396

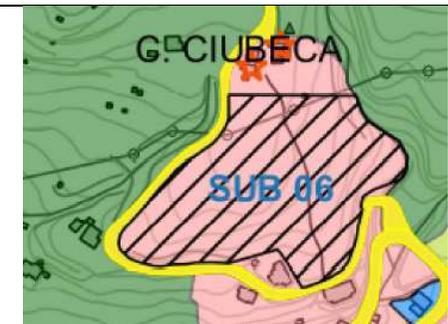


CO TE di Località Piccarello - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog}=Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog}= 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO CO TE: SUB 06

Superficie sub-ambito mq. 20.542
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC)
Superficie Utile mq. 1.438 mq
UCU di progetto n. 58
N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC)
Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 1.044



CO TE di Località Sant'Olcese Ovest - l'ambito non presenta l'individuazione di sub ambiti dedicati alla nuova edificazione mirata

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog}=Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog}= 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

CO TE di Località Sant'Olcese Est - l'ambito non presenta l'individuazione di sub ambiti dedicati alla nuova edificazione mirata

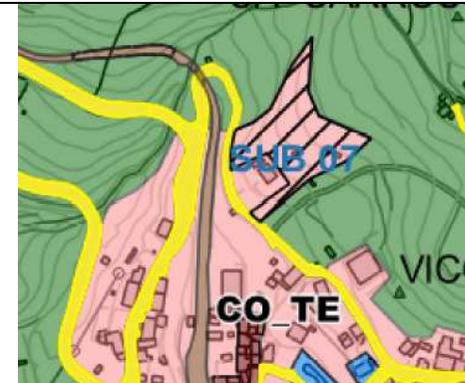
- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog}=Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog}= 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

CO TE di Località Vicomorasso - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog}=Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog}= 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO CO TE: SUB 07

Superficie sub-ambito mq. 4.774
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC)
Superficie Utile mq. 334 mq
UCU di progetto n. 13
N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC)
Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 234



CO TE di Località Tullo - l'ambito non presenta l'individuazione di sub ambiti dedicati alla nuova edificazione mirata

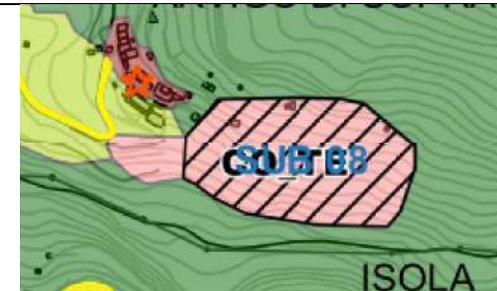
- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog}=Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog}= 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

CO TE di Località Arvigo Superiore - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO CO TE: SUB 08

Superficie sub-ambito mq. 12.860
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC)
Superficie Utile mq. 900 mq
UCU di progetto n. 36
N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC)
Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 648



CO TE di Località Comago - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$.
(L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO CO TE: SUB 09

Superficie sub-ambito mq. 3.787
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC)
Superficie Utile mq. 265 mq
UCU di progetto n. 10
N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC)
Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 180

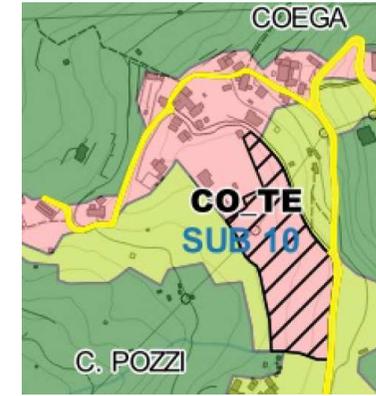


CO TE di Località Torrazza / Coega - presente n. 1 SUB AMBITO

- **Rapporto di permeabilità** : se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog}=Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog}= 70\%$.
 (L' Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.)

SUB-AMBITO CO TE: SUB 10

Superficie sub-ambito mq. 8.404
 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC)
 Superficie Utile mq. 588 mq
 UCU di progetto n. 20
 N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC)
 Altezza edificio max : m. 6,50
 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 360



Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m: NON PRESENTI

8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO

9 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.)

da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine: :

- **Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito:** SI secondo i parametri e le modalità di cui al precedente sotto punto 6)
- **Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:** SI secondo i parametri e le modalità di cui al precedente sotto punto 6)

8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e sm.)

Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:

- **Edifici:**
- **Coperture:** a falda, a capanna, a padiglione
-

| | |
|--|---|
| | <p>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)</p> <p>Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: NON PERTINENTE</p> <p>Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1.00 m</p> <p>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20% (max. 20%)</p> <p>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda di superficie non superiore al 10% della singola falda a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità</p> <p>Dimensione degli abbaini: massima emergenza degli abbaini dalle falde non superiore a 1,20 m, le linee di colmo degli abbaini non devono superare le linee di colmo del tetto</p> <p>Tipologia costruttiva dei terrazzi: devono rispettare gli assi delle bucatore di facciata, i parapetti non devono emergere dalla linea di falda, dimensione massima 1,50 m x 2,50 m</p> <p>Eventuali requisiti di prestazione energetica: come da normativa vigente</p> <p>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervento ammesso: sì nel rispetto dell'art. 22bis delle Norme Generali - Intervento non ammesso: non pertinente |
| <p>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</p> | <p>Superficie accessoria realizzabile: all'interno dei sub ambiti di nuova edificazione: 60 % della SU all'interno delle restanti parti degli Ambiti e in caso di atterraggio: 40% dell'incremento previsto di SU</p> |
| <p>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Volume chiuso : max 45 mc., comunque non superiore al 20% del volume dell'edificio principale di cui è pertinenza</p> <p>Parametri edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza max 3,00 m; - Superficie coperta max. 18 mq; - Distanza max. dall'edificio principale: 20 m; - Caratteristiche costruttive: <ul style="list-style-type: none"> • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro • serramenti ciechi in legno o con grata lineare e regolare |
| <p>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</p> | <p>Nel caso di interventi su edifici a funzione artigianale è ammessa la realizzazione di strutture, impianti e locali tecnici (centrali elettriche, di cogenerazione, termiche) necessari al miglior funzionamento degli impianti esistenti o da insediarsi negli edifici presenti o di nuova realizzazione ; tali manufatti devono essere preferibilmente realizzati all'interno dei fabbricati esistenti, anche laddove tecnologicamente possibile, sulle coperture se piane e a terrazzo, anche in interrato, nei limiti dimensionali tali da soddisfare le esigenze dimostrate per la conduzione dell'impianto e dell'attività richiedente.</p> |

12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)

Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):

Per gli interventi che comportino:

Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione

Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):

nella misura minima di:

- residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile*
- cinema, attrezzature per lo spettacolo, la vita associativa e simili, mq. 1 ogni mq. 1 di superficie utile;
- attrezzature sanitarie, assistenziali, zone per attrezzature comuni e affini, mq. 1 ogni mq. 3 di superficie utile;
- edifici per uffici e negozi, di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 150: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile;*
- edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento;
- attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; *
- altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile

*laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione

Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi

Caratteristiche costruttive:

- nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno
- nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq.
- nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:

35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)

Caratteristiche costruttive:

vedi precedente punto 4)

| | |
|--|--|
| | <p>Parcheggi privati non pertinenziali: Parametri dimensionali: massimo 10 posti auto Caratteristiche costruttive: vedì precedente punto 4)</p> <p>In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.</p> |
| <p>13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>È riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini:</p> <p>1) Nuova costruzione per ampliamento: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) 2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> |
| <p>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</p> | <p>Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: DF - Distanza tra pareti finestrate = 10.00 m.</p> <p>DC - Distanze dai confini = 5,00 m.</p> <p>È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.</p> |
| <p>15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)</p> | <p>DS – Distanze dalle strade = ammesso il mantenimento dell'allineamento se non inficia la sicurezza stradale In altri casi 5.00 m</p> |
| <p>16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni salvo che nei sub ambiti ove l'edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto ad eventuali superfici già asservite (c.2, art.71 l.r. 16/2008)</p> |
| <p>17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</p> | <p>Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:</p> <p>GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento</p> <p>TIPOLOGIE EDILIZIE DA ADOTTARSI PER LE NUOVE COSTRUZIONI devono rispettare le caratteristiche tipologiche degli edifici presenti nell'intorno del nuovo intervento e in generale di quelli presenti in ciascun CO TE di riferimento</p> |

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

COPERTURE

A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura.

Nel caso di interventi su fabbricati con struttura portante in legno dovranno essere salvaguardate e ripristinate.

Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi su eventuali ed edifici vincolati.

Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura.

Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi.

Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare.

È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.

CAMINI E SFIATI

Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura.

È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.

Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO

Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.

Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:

- rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
- arriciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).

In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzaffo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. È vietato l'intonaco strollato.

Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. È vietato il colore bianco.

È vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Possano essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc.) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acqueo;
- tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale e formate da lastre squadronate.

Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.

Qualora la facciata sia dipinta oppure l'apparato decorativo storico sia ancora leggibile occorre effettuare una specifica indagine di rilievo e restituzione grafica a scala architettonica per ricavare i modelli decorativi per un ripristino consono al fine della ripresa del disegno originale.

È vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

- è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
- il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
- negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
- anche le spalline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci squadrate, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri, disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista;
- per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occultati e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spalline;
- stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari.

BALCONI

Ammessi con profondità massima 1,20 m. e con lunghezza non superiore all'ampiezza della copertura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm

È vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.

Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.

VERANDE

Devono essere realizzate con materiali confacenti alle caratteristiche degli edifici nei quali sono inserite, con esclusione delle strutture in metallo anodizzato, argento e oro, e verniciato in colore bianco o colori sgargianti; sono da prescrivere, invece, le strutture in legno trattato per esterni, con impregnate scelto

nella gamma delle essenze locali, oppure le strutture metalliche verniciate in colore marrone testa di moro, verde scuro, grigio antracite.

Il manto di copertura deve essere realizzato con lo stesso materiale della copertura dell'edificio nel quale sono inserite.

Dovrà essere rispettato il rapporto aeroilluminanti dei locali che si affacciano sulla veranda.

È vietata la costruzione di parapetti in muratura o altre chiusure con pannelli ciechi ad eccezione dei cordoli per il posizionamento dei meccanismi di appoggio e/o scorrimento delle superfici di chiusura

PORTICATI E LOGGE

Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con oggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.

Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.

Le logge possono avere sia parapetti pieni sia aperti in armonia con l'edificio e nel rispetto delle prescrizioni previste per i balconi.

BUCATURE

Le bucaure, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.

I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.

È consentita la riapertura di bucaure già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). È ammessa la realizzazione di nuove bucaure solo se in asse con bucaure preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.

È possibile allargare bucaure di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucaure dell'edificio. È obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI

Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.

Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.

Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzeria del muro o a filo interno.

Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.

Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).

Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI

Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante

di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA

Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno o in ferro battuto e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti.

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI

Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA

Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI

È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.

Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

ELEMENTI TECNOLOGICI

Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia.

Le antenne, le parabole e le apparecchiature per la climatizzazione dovranno essere conformi al REC vigente (artt. 103-104).

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI

I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE

Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.

La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

PARCHEGGI

Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde. (Vedi scheda 6)

In struttura: da definirsi in sede di progetto e comunque con massimo 2 piani, varco di accesso unico, altezza massima interpiano < 2,5 mt.

PERTINENZE

tettoia: in legno o altro materiale della tradizione locale, per il riparo dei posti auto scoperti

piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio di superficie inferiore a 10 mq e altezza massima 2.50 m. in terreni, di pertinenza dell'edificio, di superficie superiore a 100 mq

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone

forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.

Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.

Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50

Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.

La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.

Piscine private: la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente all'interno di un lotto sistemato a giardino di superficie non inferiore a mq 500 di pertinenza di edificio abitativo. L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq 40. La sezione della piscina dovrà essere contenuta preferibilmente nella linea di terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml. 0.50.

La vasca dovrà avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia.

I volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 3.00 x 3.00. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiore dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata. Sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori. Obbligo di dotazione di impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso.

MOVIMENTI DI TERRA

Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,00 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.

| | |
|--|--|
| | <p>VIABILITA' PRIVATA E ACCESSI</p> <p>a) adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;</p> <p>b) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente |
| <p>18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica</p> | <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno essere inquadrati nella carta della Suscettività al Dissesto (Tav. 9) e dovrà essere attentamente valutata la presenza di aree anche parzialmente ricadenti in Classe di Suscettività 4 e Classe di Suscettività 5 con le limitazioni indicate negli p.ti 4.4. e 4.5 di dette Norme.</p> <p>In particolare si deve porre particolare attenzione al rispetto dei p.ti 4.4. e 4.5 relativi alla disciplina in zone di frana e in zone di rispetto della risorsa idrica</p> <p>Tutti i sub ambiti non sono soggetti a limitazioni di cui ai p.ti 4.4. e 4.5 delle Norme Geologiche di Attuazione.</p> |
| <p>19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nella Relazione d'Incidenza derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.</p> | <p>Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale: Gli ambiti CO_TE sono in alcuni casi interessati dalla RER o da elementi della Biodiversità</p> <p>In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche che comportino un aumento del carico insediativo, o comunque un incremento della produzione di rifiuti, i soggetti attuatori degli interventi devono dimostrare, sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori, di aver adottato tutte le misure previste in materia dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento per la gestione del Servizio Raccolta dei Rifiuti al momento vigenti, al fine dell'incremento della raccolta differenziata e del riciclaggio dei materiali, allegando alla comunicazione di fine lavori comprovante documentazione.</p> |
| <p>20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</p> | <p>Ambito non ricadente nelle fasce di protezione dell'ERIR come tutto il territori del PUC INT</p> |
| <p>21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Tipo di Intervento: Permesso di costruire convenzionato: per tutti gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno dei sub ambiti secondo i parametri di cui al campo 7) e in quelli comportanti aumento dell'UCU, con esclusione degli interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti senza demolizione in misura non superiore al 20%, con applicazione dei parametri di cui al campo 22) - per la tipologia di convenzione si rimanda all'art. 33 delle Norme Generali. Titolo diretto: per gli interventi che non comportano nuova costruzione con aumento dell'U.C.U. e quindi non sono soggette alla realizzazione di dotazioni</p> |

| | |
|---|--|
| | territoriali |
| 22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5) | Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 18 MQ/UCU, mentre le specifiche tipologie sono da definirsi caso per caso in accordo con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree interessate dagli interventi alla localizzazione di funzioni pubbliche, in applicazione di quanto disposto all'art. 34 delle Norme Generali del PUC con correlata destinazione delle monetizzazione all'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune. |
| 23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento) | NON PERTINENTE - nessuna previsione in corso di realizzazione |
| 24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS | Non sono individuate specifiche previsioni o localizzazioni. Si rimanda a quanto disposto all'art. 10 delle Norme Generali |
| 25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.) | <p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <p>1) perimetro dell'Ambito e dei SUB Ambiti: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali</p> <p>2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO ad eccezione di quanto previsto al successivo punto 5)</p> <p>3) caratteristiche tipologiche, formali e costruttive: : SI ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale</p> <p>4) disciplina geologica: NO</p> <p>5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: nel caso in cui nei SUB si intenda localizzare unità abitative da destinarsi a ERP / ERS, è ammesso l'incremento della S.U. al fine di consentire la realizzazione di un alloggio integrativo per ciascun SUB Ambito, pari a 38 mq. min di SU, senza necessità di ulteriore indice di fabbricabilità, ma attraverso il recupero di credito edilizio derivante dalla demolizione di fabbricati interessati da rischio idraulico / idrogeologico o degrado strutturale / architettonico</p> <p>6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: non pertinente in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto in concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento</p> <p>7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO</p> <p>Al fine di assicurare lo sviluppo delle attività di “effettiva produzione agricola” e dare concreto incentivo a tale attività peculiare dell'Alta Val Polcevera , sui territori classificati come “Areali a vocazione agricola” e perimetrati nelle tavole di Struttura nn. 10 - “Carta di Sovrapposizione Struttura - Qualità catastali agricole : Individuazione degli areali a vocazione agricola”, nel caso di presentazione di domanda per la localizzazione di una nuova attività di effettiva</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>produzione agrosilvopastorale / allevamento, presentata da soggetto abilitato e registrato per tali attività e con stipula di apposita Convenzione, predisposta ai sensi dell' art. 33 delle Norme Generali del PUC INT, è ammessa l'applicazione della disciplina relativa agli ambiti RQ TPA - Ambito di riqualificazione di Territori di produzione agricola senza che ciò comporti aggiornamento o variante al PUC INT stesso, in ragione delle caratteristiche e delle potenzialità già riscontrate per tali aree.</p> |
| <p>26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)</p> | <p>Località Villa Costa / Lagorio: il sub ambito CO_TE 01 individuato nell'ambito era stato interessato da uno Strumento Urbanistico Attutivo approvato; a seguito di tale approvazione non era stato però completata la realizzazione delle previsioni del più vasto SUA, in gran parte realizzato, che hanno interessato le aree in questione; l'originaria disciplina e previsioni vengono qui recepite ed aggiornate in base alle normative vigenti e per questa si rimanda al precedente campo 7) Si precisa che lo SUA approvato aveva già individuate :</p> <p>Destinazione d'uso: residenziale</p> <p>Nuova edificazione complessiva: realizzazione di edifici residenziali per una superficie utile complessiva coerenti con quelli ora individuati dalla norma</p> <p>Previsioni infrastrutturali e per servizi: monetizzazione degli standards urbanistici dovuti per la realizzazione da parte del Comune dell'opera pubblica individuata nella Convenzione approvata dal Consiglio Comunale</p> |

CAPO 3 – SCHEDA NORMATIVE DEI TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI

TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI – 19.T-PB / NF – Tutti i Comuni

| 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico | | |
|---|--|---|
| <p>Sigla Ambito:</p> <p>T_PB (territori naturali - prativi boschivi- aree boscate, arbustive e praterie)</p> <p>T_NF (territori naturali – aree fluviali – perifluviali o lacustri)</p> <p>- Conservazione (CE): CE</p> | <p>Localizzazione territoriale dell'Ambito</p> <p>T-PB : Aree boscate, arbustive e praterie corrispondenti, per la maggior parte, alle aree non insediate del PTCP regionale, distribuite lungo le parti più alte dei versanti.</p> <p>T-NF: Aree fluviali relative ai corsi d'acqua facenti parte del Bacino del Torrente Polcevera, nonché dei Laghi artificiali del Gorzente, ricadenti in territorio comunale di Campomorone, comprensive di alcune aree spondali.</p> <p>Descrizione sintetica</p> <p>T-PB: Si tratta di parti del territorio dell'Alta val Polcevera non insediate e di elevato valore naturalistico-ambientale interessate solo marginalmente dalla presenza di edificazioni di aziende agricole, anche appartenenti alla filiera del legno o da allevamenti, ed alla residenza correlata, ove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con il potenziamento delle attività produttive stesse, nonché la fruizione attiva del territorio, segnatamente quella turistica leggera itinerante.</p> <p>T-NF: Si tratta dei territori corrispondenti alle aree fluviali, perifluviali e prossime a queste, tra cui sono anche contemplate le aree prossime ai laghi, alcuni caratterizzati dalla presenza di aree naturali, ove prevale l'interesse generale alla conservazione dell'assetto in atto al fine della salvaguardia dell'immagine e della valenza paesistica del corso d'acqua, nonché, laddove possibile per conformazione dei siti, la fruizione attiva a fini turistici e ludico</p> <p>- Per le aree T-PB</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito T PB dell'intero PUC INT: 6.467,84 ha. - 64.678.400 mq</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito T PB per Comuni : Campomorone 1487,89 ha; Ceranesi 1815,95 ha ; Mignanego 814,53 ha; Sant'Olcese 882,20 ha ; Serra Riccò 1.467,27 ha</p> <p>Stima Densità territoriale esistente del PUC INT : 0.00041 mq/mq</p> <p>- Per le aree T-NF</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito T NF dell'intero PUC INT: 93,65 ha - 936.457mq.</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito T NF per Comuni : Campomorone 17,48 ha ; Ceranesi 10,62 ha ; Mignanego 14,09 ha; Sant'Olcese</p> | <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <p>Zona tipo E</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>15,58 ha; Serra Riccò: 35,9 ha)</p> <p>Stima Densità territoriale esistente del PUC INT : All'interno dei territori T-NF naturali fluviali non risultano per lo più presenti parti edificate, fatta eccezione per alcuni limitati casi in Campomorone; pertanto la DT dei Territori T NF è da considerarsi pari 0</p> <p>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): <i>Ambito n.19</i></p> | |
| <p>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:</p> <p>Paesaggistico - monumentale :</p> <ul style="list-style-type: none">- SI paesaggistico in corrispondenza delle aree boscate e delle aree interessate dalla presenza dei corsi d'acqua classificati sotto il profilo paesaggistico, presenti in tutti i Comuni, oltre che dei Laghi del Gorzente in Campomorone ; di una porzione del territorio di Campomorone individuata come "<i>Bellezza d'insieme DM 27.06.1977</i>"; di parte dei territori di Campomorone e di Ceranesi individuati come "<i>Bellezza d'insieme DM 24.04.1985 - Territorio di Punta Martin e dei Piani di Praglia Comuni di Ceranesi e Campomorone</i>";- Si monumentale in corrispondenza degli edifici puntualmente individuati e vincolati ai sensi degli articoli 10 e 12 del D LGS 42/2004. <p>Piano di Bacino : sul versante Tirrenico – T. Polcevera che interessa tutti i Comuni; T. Bisagno che interessa Sant'Olcese; T. Varenna che interessa Ceranesi; sul versante Padano/Po - Variante Bacini Padani / VBP, che interessa parti alte dei territori di Campomorone, Ceranesi e Mignanego</p> <p>ZSC: SI - per la presenza della Zona Speciale di Conservazione - Praglia - Pracaban - Monte Leco – Punta Martin (ex SIC IT1331501), che interessa i Comuni di Campomorone e Ceranesi, e della Zona Speciale di Conservazione Rio Ciaè (ex SIC IT1330893), che interessa i Comuni di Sant'Olcese e Serra Riccò</p> <p>Rispetto Cimiteriale: SI in Campomorone (cimitero di Cravasco).</p> <p>Rispetto Strada Statale : SI – Mignanego</p> <p>Rispetto Autostradale : SI – Mignanego</p> <p>Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): SI – Mignanego</p> <p>Rispetto Elettrodotto : SI</p> <p>Rispetto Tutela assoluta acquiferi : SI</p> <p>Vincolo idrogeologico: SI</p> <p>Area di Protezione da ERIR : NON PERTINENTE in quanto i territori del puc int non sono interessati dalla presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante</p> | | |
| <p>3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.</p> <ul style="list-style-type: none">• Regime Normativo del Livello Territoriale : prevalentemente il territorio appartiene all'Ambito 55 "Alta Val Polcevera"; porzioni marginali di territorio ricompresi negli Ambiti 54 "Valle Stura" (Ceranesi), 53 "Genova" (Ceranesi, S. Olcese), 58 "Scrvia" (Mignanego) – Indirizzo prevalente per la pianificazione : CONSOLIDAMENTO• Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo :<ul style="list-style-type: none">- Aree non Insediate regime normativo di Mantenimento (ANI-MA): Sant'Olcese: tutte le zone T_PB;- Aree non Insediate regime normativo di Conservazione (ANI-CE) - territori del crinale di M. Lecco, M.Taccone, Bric Roncaso, comprende le aree soprastanti i Piani di Praglia in corrispondenza di Campomorone e Ceranesi- Attrezzature e Impianti in regime normativo di Consolidamento (AI CO) – porzioni marginali in Campomorone- Manufatti emergente areale (ME) – in Campomorone, Ceranesi e Sant'Olcese <p>Proposte di modifica del PTCP: NESSUNA PROPOSTA</p> | | |

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. n. 2 del 25 gennaio / 22 febbraio 2022** – Il PTR non individua per i territori dell'Alta Val Polcevera oggetto del PUC INT regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme “CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE”, così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
Con riferimento ai territori dell'ambito RQ TPA vengono fatti propri dalla Normativa del PUC INT i contenuti di cui all'art. 10 delle Norme del PTR che si riportano nei successivi campi
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova:** “Disciplina specifica interventi per la viabilità provinciale, di cui all' art. 15 delle Norme di Attuazione (fascia di 15 metri per lato) in corrispondenza delle Strade provinciali che attraversano tutti e 5 i Comuni

Varianti AL PTC : NESSUNA PROPOSTA

| 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) | Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo) | Funzioni previste principali | Funzioni complementari previste | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | |
|--|---|--|---|--|---|
| | | | | per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| | a) residenza | | | | |
| | b) turistico-ricettiva | | | | |
| | c) - | Turistico ricettiva | | Solo strutture ricettive all'aperto ed extra- alberghiere | |
| | d) - | | | | |
| | e) rurale | rurale | Residenza solo se finalizzata alla conduzione dell'attività rurale | | |
| f) - | | | | | |
| g) servizi | | | | | |
| <p>Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:</p> <p>Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.</p> | | | | | |

| | |
|---|--|
| <p>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare</p> | <p>Disciplina degli edifici rurali di pregio:</p> <p>All'interno degli Ambiti T_PB dei Comuni di Ceranesi e di Mignanego sono presenti alcuni casi di antiche "Neviere" che sono stati individuati come "edifici di pregio" in ragione delle loro caratteristiche storiche, tipologiche e costruttive e della riscontrata esigenza di assicurarne la salvaguardia; tali casi sono puntualmente individuati nelle Tavole n. 5CE e n. 5MI della Struttura, dedicate a tale tema, nonché individuate nelle tavole di Struttura all'interno degli Ambiti T_PB con apposita stellina, ed in particolare :</p> <p><i>Nel Comune di Ceranesi: n. 1 Pensilina Guidovia, n. 2 Cappella Apparizione</i> <i>Nel Comune di Mignanego: n. 29 Neviera</i></p> <p>Inoltre nello specifico sia delle caratteristiche dei singoli "Edifici di pregio", che degli interventi ammessi sugli stessi e le relative modalità di realizzazione, si rimanda alle Schede dedicate di cui all'elaborato di Struttura :</p> <p>Modalità di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none">• nell'ELABORATO - <i>Edifici di pregio da conservare – SCHEDE</i>, parte integrante delle presenti Norme, sono indicati gli interventi ammessi su ciascun edificio e le relative modalità di attuazione; ogni Scheda a individuata con la stessa numerazione dell'edificio e relativa denominazione• sugli Edifici di pregio non è ammessa la demolizione <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:</p> <ul style="list-style-type: none">• sono specificati sempre nei contenuti dettagliati nelle SCHEDE riferite a ciascun edificio e contenute nell' ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme, ed esplicitano gli elementi caratterizzanti la qualificazione "di pregio" per ciascun caso che debbono essere sempre salvaguardati |
| <p>7- Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili</p> <p>(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Le disposizioni della presente scheda normativa che disciplinano gli "interventi consentiti" sono riferiti in particolare agli ambiti appartenenti i Territori T-PB mentre gli interventi ammessi sulle aree appartenenti ai Territori T-NF sono disciplinati esclusivamente al successivo Campo 7 - punto 10) - COSTRUZIONE DI MANUFATTI NON RESIDENZIALI IN AMBITO T-NF DESTINATI ALLA MERA FRUIZIONE TURISTICA, ove valgono sempre le Prescrizioni Generali del presente campo.</p> <p>Prescrizioni generali:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavole n. 9 e n. 13 della Struttura, ovvero ricadenti nella Carta della Suscettività d'uso del territorio in Classe 4 e Classe 5, sono disciplinati dai p.ti 4.4 e 4.5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC, non è ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, né la realizzazione di nuove costruzioni neppure per trasferimento di volumetrie demolite, mentre è ammesso il trasferimento delle volumetrie demolite in altri ambiti a minore suscettività al dissesto.2) In tutti gli interventi va osservato il Rapporto di permeabilità minimo, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se $Rp_{att} \geq 70\%$ allora $Rp_{prog} = Rp_{Att}$, se $Rp_{att} < 70\%$ allora $Rp_{prog} = 70\%$. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> $\geq Rp_{att}$, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.3) Limitatamente ai territori di Campomorone e di Ceranesi, nell'ambito delle aree ricadenti nelle zone di protezione di cui al comma 6 dell'art. 21 del PTA, come delimitate nelle Tavole 8 e 13 della struttura, le previsioni ammesse dal PUC INT ed ogni opera che possa determinare l'impermeabilizzazione del terreno, dovranno essere precedute da una analisi dettagliata geologica, geomorfologica e idrogeologica del territorio, secondo quanto stabilito nelle Norme Geologiche di Attuazione p.to 4.6.3 "Norme di salvaguardia idrogeologica aree carsiche", finalizzata alla verifica della presenza o meno di forme naturali |

| | |
|--|---|
| | <p>quali, grotte, doline, inghiottitoi e/o indicatori e indici ambientali di potenziale criticità dei corpi idrici sotterranei. In presenza di colatoi e/o di elementi naturali che possano convogliare le acque naturali nel sottosuolo, non sono ammessi interventi che determinino l'impermeabilizzazione del suolo, ai sensi degli art. 21 e 22 delle norme del PTA</p> <p>4) Per gli interventi che ricadono nelle aree ZSC Zone Speciali di Conservazione, rispettivamente in Territorio dei Comuni di Ceranesi e Campomorone: Zona Speciale di Conservazione: Praglia - Pracaban - Monte Leco - Punta Martin (ex SIC IT1331501) ed in Territorio del Comune di Serra Riccò e S. Olcese: Zona Speciale di Conservazione Rio Ciaè (ex SIC IT1330893) ogni intervento proposto dovrà essere preliminarmente sottoposto alle procedure di approvazione previste dalla DG.R. n. 221 del 19 marzo 2021, ad oggetto "L.R. n.28/2009- Recepimento delle linee nazionali per la valutazione di incidenza e modifica della DGR n. 30/2013- approvazione del nuovo modello di scheda proponente per screening di incidenza..." per le varie fasi, da presentare agli Enti Gestori.</p> <p>5) Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio.</p> <p>6) Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 15) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio.</p> <p align="center">Interventi consentiti</p> <p>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): SI</p> <p>Rapporto di permeabilità - l'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att}, se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere <u>sempre</u> ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6.</p> <p>MANUTENZIONE ORDINARIA: SI</p> <p>EVENTUALE DISCIPLINA DEI MUTAMENTI di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI</p> <p>MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza cambio d'uso: SI 2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI per tutte quelle ammesse 3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI 4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso: SI 5) Senza modifica prospetti: SI 6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI |
|--|---|

| | |
|--|---|
| | <p>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <ol style="list-style-type: none">1) Senza cambio d'uso: SI2) Con cambio d'uso compatibile: SI <p>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <ol style="list-style-type: none">1) Modifiche esterne: SI2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito: SI3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:<ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI, nel rispetto delle indicazioni di cui al punto 15 - Regole per la qualità progettuale degli interventi- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.m: SI, nel rispetto delle indicazioni di cui al punto 154) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):<ul style="list-style-type: none">- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: SI- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: SI nel rispetto delle indicazioni di cui al punto 15- Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle indicazioni di cui al punto 155) Demolizione, con le condizioni di cui all'art.18, e ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali</u> con incremento volumetrico, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2<ul style="list-style-type: none">- Densità fondiaria di riferimento: 0,01 mq/mq• Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico : SI max. 30 % di cui<ul style="list-style-type: none">- proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;- Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI, nel rispetto delle distanze minime da confini, strade, pareti finestrate e con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: : SI con osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani presenti nell'ambito |
|--|---|

- **Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max 30 % di cui:**
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
 - **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle distanze minime da confini, strade, pareti finestrate e con osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani presenti nell'ambito
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle distanze minime da confini, strade, pareti finestrate e con osservanza dell'altezza massima presente nell'ambito
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** : SI con osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani presenti nell'ambito

 - **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito.**
Incremento max. 30% di cui:
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** : SI con osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani presenti nell'ambito
- 6) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali, con le condizioni di cui all'art.18, con incremento volumetrico:**
- **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico :** SI max 30%
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
 - **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI, e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade, pareti finestrate e con osservanza dell'altezza massima presente nell'ambito
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani presenti nell'ambito

 - **Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento:** max 30%
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
 - **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti
 - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI, e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade, pareti finestrate e con osservanza con osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani presenti nell'ambito
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, con osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani presenti nell'ambito
- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito.** **Incremento:** SI max 30%
 - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 % nel rispetto delle regole di cui al campo 16
 - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, con osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani presenti nell'ambito

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

I successivi punti normativi da 1) a 8) sono dedicati alle attività / interventi previsti dal PUC INT per lo specifico ambito T-PB

Il successivo punto normativo 9) è dedicato alle attività / interventi previsti dal PUC INT per lo specifico ambito T-NF

1) Ampliamento volumetrico senza demolizione di edifici (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.): max. 20% per le funzioni ammesse

- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni e con osservanza dell'altezza massima presente nell'ambito
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI , con osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani presenti nell'ambito

Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima per l'uso residenziale stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima:** 0,01 mq/mq

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali: SI

- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni e con osservanza dell'altezza massima presente nell'ambito
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI , con osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani presenti nell'ambito

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 35 %, di cui: - proprio 30 %; - da credito edilizio: 5 %

- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI e con osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani presenti nell'ambito
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI e con osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani presenti nell'ambito

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali solo se collegati ad attività produttiva : max. 30 %, di cui: - proprio

| | |
|--|--|
| | <p>25%; - da credito edilizio: 5%</p> <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico: SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI, e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade, pareti finestrate e con osservanza dell'altezza massima presente nell'ambito- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI, con osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani presenti nell'ambito <p>Gli incrementi volumetrici relativi agli interventi di ricostruzione di edifici di seguito indicati sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima per uso residenziale stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:</p> <ul style="list-style-type: none">- Densità fondiaria massima: 0,01 mq/mq <p>5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: SI</p> <ul style="list-style-type: none">- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico <u>solo se collegati ad attività produttiva</u> : max.35 % di cui: - proprio 25 % ; - da credito edilizio 10%; <p>6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali</u> suscettibili di demolizione:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico SI max. 30% di cui: - proprio 20%; -da credito edilizio 10 %; <p>7) Costruzione di nuovi <u>edifici non residenziali in T PB</u></p> <p>Indice di permeabilità territoriale/fondario IP : L'impermeabilizzazione dei terreni dovrà essere per quanto possibile limitata, tenendo conto che dovrà essere garantito un valore del Rapporto di Permeabilità nella situazione di progetto "Rp_{prog}" (definito come rapporto in percentuale tra la superficie permeabile equivalente Spe e la Superficie di Riferimento Sr), variabile in funzione del valore del Rapporto di Permeabilità attuale Rp_{att}. Ovvero se Rp_{att} ≥ 70% allora Rp_{prog}=Rp_{Att} se Rp_{att} < 70% allora Rp_{prog}= 70%. L'Rp_{prog} dovrà pertanto essere sempre ≥ Rp_{att}, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione), secondo quanto prescritto nelle Norme Geologiche di Attuazione al p.to 3.6</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Edificabilità ammessa per la realizzazione delle strutture di aziende agricole:</u> l'indice è definito in applicazione dei criteri già proposti dalla disciplina del PTC della Città Metropolitana di Genova (rapporto tra produzioni potenziali e indice), che vengono oggi aggiornati attraverso l'applicazione dei dati indicati nelle Tabelle della Produzione Standard (PS) definite a livello Nazionale e fatte proprie dalla Regione Liguria, disciplina già indicata nella Scheda normativa |
|--|--|

degli Ambiti di Riqualificazione dei Territori di Produzione Agricola che viene però qui calibrata sulla base della tipologia e delle caratteristiche dei territori degli ambiti T PB.

La disciplina aggiornata prevede :

- la definizione del **dimensionamento dei manufatti** e quindi della **superficie edificabile** per lo svolgimento dell' attività delle aziende agricole è definita sulla base dell'individuazione della **Produzione Standard - (PS)** ove la

Produzione Standard (PS) di un'attività produttiva agricola è il valore medio ponderato della produzione lorda totale, comprendente sia il prodotto principale che gli eventuali prodotti secondari, realizzati in una determinata regione o provincia autonoma nel corso di un'annata agraria.

L'attuale disposizione è stata istituita nel 2008 a livello comunitario con il Reg. CE n. 1242/2008 e s.m.i. ed è periodicamente aggiornata con la definizione della "Tabella Produzione Standard INEA/RICA Istituto Nazionale di Economia Agraria/Rete Informativa Contabile Agricola", adottata per l'anno 2013; la Regione Liguria ha fatto propria tale disciplina nel 2019 con il Decreto Direttoriale D.D. del Dipartimento dell' Agricoltura - codice AM-4521 Prot 3542 del 18 giugno 2019.

Attualmente il valore di **Produzione Standard (PS)** che consente l'accesso ai finanziamenti comunitari e stabilisce quindi il limite minimo per il riconoscimento, a questi fini, dell'imprenditorialità dell'azienda agricola è **pari a 14.000 euro** (anno 2019), limite minimo che negli anni potrà essere verificato con le indicazioni comunitarie e quindi aggiornato direttamente in sede di definizione e valutazione dei progetti, con le seguenti specifiche attuali:

- la presenza di PS complessiva uguale o inferiore a 5.000 euro **NON CONSENTE** la realizzazione di manufatti eccetto un ricovero attrezzi della sup. max di 16 mq
- la presenza di PS complessiva superiore a 5.000 euro ed inferiore a 14.000 consente la realizzazione di soli **MANUFATTI PER LA PRODUZIONE**
- la presenza di PS complessiva uguale o superiore a 14.000 euro e fino ad un massimo di 24.000 consente **ANCHE** l'edificazione di superfici per la **RESIDENZA**
- la presenza di PS complessiva oltre il valore dei 24.000 euro **NON VIENE CONSIDERATA** nel computo delle superfici

Modalità da seguire per la **DETERMINAZIONE DELLA PRODUZIONE STANDARD (PS) e DELLE SUPERFICI EDIFICABILI (SU):**

- **PS** - la determinazione della PS si ottiene compilando la **TABELLA A** che a titolo esemplificativo è riportata nella Scheda Normativa RQ TPA – Territori di Produzione Agricola ;
il calcolo della valore della **PS complessiva** (colonna C) avviene inserendo nella colonna A la superficie destinata alla coltura praticata o il numero di capi allevati e moltiplicando il dato per il valore di PS unitaria riportata caso per caso nella colonna B;
- **SUPERFICIE EDIFICABILE** - la definizione del valore della **SUPERFICIE (mq.) di EDIFICABILITA' MASSIMA CONSENTITA** per ciascun caso si ottiene

dividendo il valore di PS come sopra calcolato con il parametro di **65 € (valore base)** ove :

65€ = 1 mq di SU

PS in € / 65 € = determina il valore di SU in mq. realizzabile

altezza massima degli edifici a fini produttivi : h. max 7,5 m.

ove realizzabile : altezza massima degli edifici a fini residenziali: h. max 6,00 m. (per edificio di max due piani)

- La destinazione per RESIDENZA è ammessa esclusivamente in caso di PS > 14.000 Euro con SUPERFICIE RESIDENZIALE MASSIMA realizzabile pari al 30% della superficie complessiva come sopra definita.
- Ai fini dell'applicazione della norma si adottano le tabelle di Produzione Standard aggiornate ed adottate periodicamente dalla Regione Liguria.
- Per le tipologie colturali non contemplate nella tabella riportata o per ordinamenti aziendali specifici è consentita la presentazione di una relazione tecnico - economica di approfondimento e determinazione del valore delle produzioni standard.
- Per il calcolo della PS sono computabili anche le attività svolte ed i relativi ricavati in euro che derivano dall'uso dei territori appartenenti all'intero ambito dell'ALTA VAL POLCEVERA e quindi territori dei cinque Comuni di Campomorone – Ceranesi – Mignanego – Sant'Olcese – Serra Riccò.

| | |
|--|-------------------------|
| A titolo esemplificativo : | |
| nel caso di AZIENDA con | PS = 14.001 € |
| SU a fini produttivi realizzabile = PS / 65 € = | SU produttiva = 215 mq |
| SU a fini produttivi realizzabile = 30% della SU produttiva = | SU residenziale = 65 mq |

Per la **TABELLA tipo** con i **VALORI DI PS - Produzione Standard** assegnate alle diverse categorie di COLTURE o di ALLEVAMENTO da applicare per la definizione della corrispondente superficie realizzabile, si rimanda alla Scheda Normativa degli **Ambiti di Riqualificazione dei Territori di Produzione Agricola / RQ-TPA, n. 13**, con tutte le più puntuali indicazioni utili

La nuova residenza di appoggio all'attività agricola produttiva o di allevamento, può essere realizzata negli ambiti RQ-TP e RQ-TPA più prossimi all'azienda con lotto minimo di 1.000 mq, in ragione della maggior vicinanza alle reti infrastrutturali, senza interessamento delle porzioni di Ambito T PB ricadenti in ANI MA sub assetto Insediativo del PTCP regionale.

- **Realizzazione di strutture di supporto alla funzione escursionistica** : In T PB, in applicazione dell'art. 37, comma 2, della l.r.36/1997 e sm., è altresì consentita

| | |
|--|---|
| | <p>la realizzazione di strutture di supporto alla funzione escursionistica, localizzate a margine delle percorrenze turistiche pedonali o cicloturistiche, attrezzate per la sosta temporanea e la ristorazione, al fine di incentivare la fruizione pubblica delle risorse presenti Tali manufatti possono essere realizzati senza necessità di asservimento di aree anche a cura di privati proprietari, che ne curano la costruzione e la gestione, previo rilascio del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art 33, punto 5, delle Norme Generali, e con l'osservanza dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none">- superficie coperta massima = entro 30 mq.;- altezza dell'estradosso del colmo più elevato = non potrà eccedere 4,50 m.- al termine <p>8) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/97 e s.m.)</p> <p>da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati:</p> <ul style="list-style-type: none">- Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: SI- Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: SI <p>9) <u>NORMATIVA DEDICATA AGLI AMBITO NATURALI FLUVIALI - T NF</u></p> <p>Costruzione di manufatti non residenziali e destinati alla mera fruizione turistica in <u>AMBITO T NF – NATURALI FLUVIALI</u></p> <p>Si tratta di territori che prevalentemente individuano le aree interessate dallo specchio acqueo (fluviale e/o lacustre) per i quali sono quindi da applicare le disposizioni del Piano di Bacino di riferimento</p> <p>Solo nei casi in cui vengano interessate dall'ambito come perimetrato sulle tavole di Struttura le aree perfluviali e a diretto margine degli specchi d'acqua son ammesse le seguenti opere, finalizzate alla <i>fruizione attiva dell'ambito fluviale / lacustre</i> :</p> <ul style="list-style-type: none">- È consentita la realizzazione di piccoli manufatti a servizio di aree attrezzate e funzionali alla fruizione attiva quali manufatti stagionali, bici grill, piazzole per la libera balneazione, e altre attività fluviali, nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Piano di Bacino vigente per ciascuna zona. Tali manufatti sono da localizzarsi in prossimità degli accessi in alveo esistenti. Tali manufatti possono essere realizzati senza necessità di asservimento di aree anche a cura di privati proprietari, che ne curano la costruzione e la gestione, previo rilascio del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art 33, punto 5, delle Norme Generali, e con l'osservanza dei seguenti parametri:<ul style="list-style-type: none">- Superficie coperta massima: 30 mq;- Altezza dell'estradosso del colmo più elevato = non potrà eccedere 4,50 m.- <u>Gli interventi sono ammessi a condizione che nelle sistemazioni delle aree esterne sia mantenuta la configurazione morfologica originaria con uno scostamento massimo di 50 centimetri, siano mantenuti gli assetti naturali e vegetazionali esistenti, sia garantita la permeabilità del suolo, siano mantenute alberature di alto fusto e/o specie tipiche degli ambiti fluviali, terrapieni piantumati, utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, ecc.</u> |
| 8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) | // <u>NON APPLICABILE E NON PERTINENTE ALL'AMBITO</u> |

| | |
|---|---|
| <p>9 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p>Volume chiuso max. 45 mc</p> <p>Parametri edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none">- Altezza utile max 2,50 m;- Superficie coperta max. 18 mq;- Distanza max. dall'edificio principale: 50 m;- Caratteristiche costruttive:<ul style="list-style-type: none">• copertura a falde inclinate, a capanna o unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 15% ed inferiore al 35%• manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi• struttura portante in muratura/pietra o in legno• tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro• serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare |
| <p>10 - Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m.)</p> | <p><u>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):</u></p> <p>Per gli interventi che comportino:</p> <p>Aumento delle singole unità immobiliari: dotazione di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova</p> <p>Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):</p> <p>nella misura minima di:</p> <ul style="list-style-type: none">• residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile• attrezzature ricettive extralberghiere, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; <p>Per gli interventi sugli edifici esistenti ad uso residenziale a servizio delle aziende agricole</p> <ul style="list-style-type: none">• residenziale 35 mq ogni 100 mq di superficie utile <p>La costruzione di parcheggi pertinenziali negli interventi di nuova costruzione a servizio di aziende agricole deve essere effettuata con le seguenti caratteristiche costruttive:</p> <ul style="list-style-type: none">- nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno- nel caso di parcheggio in struttura fuori terra ammesso solo se accorpato o inglobato nell'edificio , con<ul style="list-style-type: none">- copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60%- manto di copertura in tegole marsigliesi o guaina bituminosa rossa o grigia o verde- struttura portante in muratura/pietra o in legno- tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro- serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare- nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico |

| | |
|---|--|
| | varco di accesso e copertura a verde |
| 11 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.) | <p>E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini:</p> <p>1) Nuova costruzione per ampliamento: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> <p>2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p> |
| 12 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.) | <p>Distanze da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:</p> <p>DF - Distanza tra pareti finestrate per interventi su edifici esistenti = 10.00 m. tra pareti finestrate</p> <p>DF - Distanza tra pareti finestrate per nuovi edifici = 20.00 metri</p> <p>DC - Distanze dai confini = 5,00 m.</p> <p>È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.</p> <p>È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti, nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.</p> |
| 13 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017) | DS – Distanza dalle strade = 5,00 m. |
| 14 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.) | Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni salvo il caso dell'insediamento di una nuova azienda agrosilvopastorale |
| 15 – Regole per la qualità progettuale degli interventi | <p>Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:</p> <p>Interventi sul patrimonio edilizio esistente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - devono essere salvaguardati gli edifici tradizionali e il loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di cultura materiale, le tipologie costruttive tradizionali o di attività proto industriali quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, calcinare, essiccatoi (comprehensive delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche) privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale; <p>Tutti gli interventi in ambito T PB devono rispettare le Tipologie edilizie presenti già sui territori; a titolo esemplificativo si richiamano le caratteristiche dei seguenti fabbricati propri dei territori T PB / T NF :</p> <p>Caratteristiche tipologiche e formali per i nuovi edifici destinati all'allevamento e all'attività agricola</p> |

Stalla:

- struttura: legno, muratura in pietra o mattoni e/o prefabbricata per le aziende agricole
- finiture esterne prospetti e serramenti: facciate in legno, pietra e/o intonaco; serramenti in legno e/o altro materiale per le aziende agricole; eventuali scuri esterni in legno
- tipo copertura, manto di copertura: copertura a falde inclinate; manto di copertura in laterizio

Scuderia:

- struttura: legno, muratura in pietra o mattoni; e/o prefabbricata per le aziende agricole
- finiture esterne prospetti e serramenti: facciate in legno, pietra e/o intonaco; serramenti in legno e/o altro materiale per le aziende agricole; eventuali scuri esterni in legno
- tipo copertura, manto di copertura: copertura a falde inclinate; manto di copertura in lastre prefabbricate o in laterizio

Cascina / Fienile :

- manufatto agricolo a servizio di una azienda agricola o autonomo, a pianta quadrangolare, su due livelli utilizzabile come deposito e fienile;
- nel caso di fienili sono da privilegiare le strutture angolari in pietra con tamponamenti centrali in tavole di legno trattato con solo impregnante scuro

Legnaia:

strutture semplici per il ricovero del legname realizzate prevalentemente con lo stesso materiale in legno o con struttura esterna in muratura e dotate di copertura a falda inclinata, ultimata con tegole marsigliesi, coppi rossi, lamierino zincato a doghe testa di moro

COPERTURE

- A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura.
- Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi negli edifici vincolati.
- La struttura del tetto dovrà essere in legno, secondo la tradizione, con sporti contenuti entro un massimo di 0,50 m.
- Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura.
- Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi.
- Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare.
- È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO

- Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.
- Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:
 - rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);

- arricciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).
- In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzaffo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. E' vietato l'intonaco strollato.
- Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. E' vietato il colore bianco.
- E' vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).
- Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:
 - tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
 - tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
 - tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc...) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
 - tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapore acqueo;
 - tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
 - tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
 - tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapore acqueo.
- Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.
- Qualora la facciata sia dipinta, dovrà essere ripreso il disegno originale; è vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

- Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:
 - è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
 - il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
 - negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
 - anche le spilline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci squadrate, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri, disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista;
 - per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occultati e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spilline;
 - stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari.

BUCATURE

- Le bucatore, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi, devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto.
- I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.
- È consentita la riapertura di bucatore già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). È ammessa la

realizzazione di nuove bucatore solo se in asse con bucatore preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.

- È possibile allargare bucatore di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucatore dell'edificio. E' obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI

- Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.
- Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.
- Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzera del muro o a filo interno.
- Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.
- Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).
- Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI

- Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

ELEMENTI TECNOLOGICI

- Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia.

SCALE ESTERNE

- Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.

PERTINENZE

- tettoia: con struttura in legno, manto in coppi o marsigliesi di laterizio o semplice tavolato

STRUTTURE DI SUPPORTO ALLA FUNZIONE ESCURSIONISTICA

- Manufatti della superficie massima di 30 mq, con le seguenti caratteristiche costruttive:
 - copertura a falde inclinate, a capanna o unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 20° ed inferiore al 35°
 - manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi

- struttura portante in muratura/pietra o in legno
 - tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro
 - serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare
- Altezza massima dell'estradosso del colmo più elevato max 4.50m.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

- Le recinzioni in legno scortecciato, costituite da piantoni, mancorrente e da traverse che, a seconda delle esigenze, possono correre parallelamente al terreno o essere incrociate, infissi direttamente sul terreno con giunti legati o chiodati;
- Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta. La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.
- Devono sempre essere privilegiate tecniche di ingegneria naturalistica.

MOVIMENTI DI TERRA

- Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.
- Devono essere privilegiate tecniche di ingegneria naturalistica

VIABILITA' PODERALE O INTERPODERALE

- a) adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;
- b) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette
 - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici
 - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente
 - modeste opere di contenimento con muraure rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica
 - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili
 - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente
- c) percorsi pedonali: gli interventi devono assicurare il mantenimento e il recupero dei percorsi di origine storica, la loro pavimentazione e i manufatti ad essi correlati;

Altre opere edilizie di specifico interesse locale:

- il sistema dei terrazzamenti, ove esistenti, deve essere recuperato e mantenuto nella sua immagine paesaggistica;
- la realizzazione di serbatoi idrici e impianti tecnologici (impianti a rete, reti irrigue, collettori fognari, impianti di depurazione, ecc) devono essere realizzati preferibilmente interrati, con impiego di tecniche tradizionali e di ingegneria naturalistica;

| | |
|--|--|
| | - per l'accesso e l'uso dei terreni possono essere installati impianti di trasporto a fune, rotaie e cremagliere |
| 16 – Disciplina geologica e microzonazione sismica | Tutti gli interventi edilizi dovranno essere inquadrati nella carta della Suscettività al Dissesto (Tav. 9) e dovrà essere attentamente valutata la presenza di aree anche parzialmente ricadenti in Classe di Suscettività 4 e Classe di Suscettività 5 con le limitazioni indicate negli p.ti 4.4. e 4.5 di dette Norme. In particolare si deve porre particolare attenzione al rispetto dei p.ti 4.4. e 4.5 relativi alla disciplina in zone di frana e in zone di rispetto della risorsa idrica |
| 17 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali. | Si rimanda a tutte le disposizioni contenute all'art.30 delle Norme Generali Nel dettaglio degli areali ricadenti all'interno delle zone ZSC, tutte le progettazioni propedeutiche all'ottenimento dei titoli edilizi dovranno essere sottoposte alla valutazione ed all'approvazione dell'Ente di Gestione. |
| 18 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.) | Tipo di Intervento: 1) Titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi di cui al capo 7 esclusi la NC p.ti 5) 6) 7) 2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 19): gli interventi di Nuova Costruzione di cui al capo 7 p.ti 5) 6) 7) |
| 19 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5) | Le convenzioni devono possedere i contenuti minimi di cui all'art.33 ed in particolare: Per l'insediamento di aziende silvo-pastorali in Ambito T_PB : <ul style="list-style-type: none"> • l'esercizio effettivo dell'attività di allevamento; • effettiva conservazione della destinazione produttiva degli edifici da realizzare; • l'impegno a vendere o a dare in locazione o comunque in uso le opere realizzate solo a soggetti qualificati, alle stesse condizioni ed obblighi di cui al titolare del permesso di costruire; • l'impegno alla realizzazione di quanto previsto nel <u>Piano pluriennale di utilizzazione aziendale</u>; • l'impegno a comunicare l'avvenuta cessione o locazione dell'azienda; • l'impegno a mantenere la destinazione dei fabbricati aziendali realizzati con il piano pluriennale di utilizzazione aziendale, per un periodo non inferiore ad anni 15; • l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea, con riferimento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m. • le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti (fideiussione di durata commisurata all'attuazione completa del piano aziendale). Per le attività zootecniche si devono, altresì, indicare: <ul style="list-style-type: none"> • la rete viaria di accesso al podere; • le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti; • relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici; |

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione; • relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie). <p>Le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato, ivi compresa la possibilità di svincolo parziale della fidejussione al 50% qualora dopo 5 anni la C. A. verifichi il corretto e meritevole adempimento agli obblighi sottoscritti</p> <p>Per la realizzazione di strutture di supporto alla funzione escursionistica la convenzione deve esplicitamente prevedere, ove la struttura non resti di proprietà comunale, l'impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria.</p> <p>Deve altresì essere prevista l'obbligazione a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 12 mesi senza giustificato motivo.</p> |
| <p>20 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <p>1) perimetro dell'Ambito: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali</p> <p>2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: SI, ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale</p> <p>3) caratteristiche tipologiche, formali e costruttive: SI ma solo se adeguatamente motivate e previa acquisizione del parere della Commissione a ciò dedicata ed individuata nel Regolamento Edilizio Comunale</p> <p>4) disciplina geologica: NO</p> <p>5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NON pertinente</p> <p>6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NON PERTINENTE, localizzazione e tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento</p> <p>7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO</p> <p>Al fine di assicurare lo sviluppo delle attività di "effettiva produzione agricola" e dare concreto incentivo a tale attività peculiare dell'Alta Val Polcevera, sui territori classificati come "Areali a vocazione agricola" e perimetrati nelle tavole di Struttura nn. 10 - "Carta di Sovrapposizione Struttura - Qualità catastali agricole : Individuazione degli areali a vocazione agricola", nel caso di presentazione di domanda per la localizzazione di una nuova attività di effettiva produzione agrosilvopastorale / allevamento, presentata da soggetto abilitato e registrato per tali attività e con stipula di apposita Convenzione, predisposta ai sensi dell' art. 33 delle Norme Generali del PUC INT, è ammessa l'applicazione della disciplina relativa agli ambiti RQ TPA - Ambito di riqualificazione di Territori di produzione agricola senza che ciò comporti aggiornamento o variante al PUC INT stesso, in ragione delle caratteristiche e delle potenzialità già riscontrate per tali aree.</p> |

CAPO 4- SCHEDE NORMATIVE DEL SISTEMA COMPLESSIVO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

PARTE 1 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ ED I PARCHEGGI.

| | |
|---|--|
| <p>Parametri di riferimento</p> | <p>Sistema delle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi previsti dal PUC INT – NOTA GENERALE: il Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture del Piano Intercomunale è rappresentato su 6 Tavole della Struttura delle quali la prima – TAVOLA 4 – è relativa all'intero Ambito del PUC INT e ricomprende tutti e 5 i Comuni mettendo così in correlazione e rapporto l'intero Sistema che riveste carattere di "Piano dei Servizi e Infrastrutture" con evidenza delle Dotazioni di Interesse SOVRACOMUNALE per i 5 Comuni e in rapporto al contesto esterno; seguono quindi nel dettaglio le tavole specifiche per Comune</p> |
| <p>1 – Localizzazione delle dotazioni obbligatorie del PUC (art. 34, comma 1, lett. d), l.r. 36/1997 e s.m.),</p> | <p>Piste ciclabili (compatibilmente con la morfologia del territorio):</p> <ul style="list-style-type: none"> - il PUC INT individua alcune previsioni di nuove piste ciclopedonali localizzate nei Comuni di Sant'Olcese e Serra Riccò, che si collegano verso sud alle percorrenze del Comune di Genova e verso nord a quelle in Serra Riccò che proseguono verso la Valle Scrivia - inoltre PUC INT si ispira agli obiettivi e alle strategie del BICIPLAN della Città metropolitana di Genova la cui rete portante è individuata anche nella Tavola n. 4 SERVIZI E INFRASTRUTTURE DI AMBITO a cui si rimanda, con le precisazioni sotto indicate sui tracciati dell'Alta Val Polcevera idonei alla percorrenza ciclopedonale: |
| | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="515 683 1500 1380"> <p>LEGENDA: codici tratti: vp (Val Polcevera) – gese (Genova-Sestri P.)</p> </div> <div data-bbox="1523 683 2123 1380"> <p>TIPOLOGIA DI TRACCIATO</p> <ul style="list-style-type: none"> — strada extraurbana a scarso traffico — strada extraurbana a medio traffico, da attrezzare — strada extraurbana ad alto traffico, da attrezzare — strada urbana a scarso traffico/moderata — strada urbana a medio/alto traffico, da moderare/attrezzare — vicinale/rurale asfaltata — vicinale/rurale non asfaltata — pista/marciapiede/percorso ciclopedonale ●●●●● connessione/tracciato da verificare/individuare - - - - - sentiero da adattare □□□□□ nuovo manufatto ■ Appennino Bike Tour — Alta Via dei Monti Liguri - - - - - Diretrici esterne </div> </div> |

INDICAZIONI da BICIPLAN relative alla "rete portante" del BICIPLAN per i Comuni dell'Alta Val Polcevera.

La rete portante del biciplan individua una maglia regolare e continua di connessioni a livello sovracomunale, integrative rispetto alla rete nazionale/regionale, e costituisce l'armatura alla quale riferire altri circuiti e connessioni locali, sia esistenti che di previsione.

*Il percorso ciclabile in arrivo da Campoligure lungo la via dei Monti Liguri (AVML) entra nel territorio di **CERANESI** sovrapponendosi al percorso AVML nel tratto che percorre la Strada Provinciale SP 4 (vp1).*

In località Caffarella (vp2) si imbecca la SP 50 e si raggiunge il T. Polcevera e la SP. 6 (vp3), poco dopo l'incontro con il percorso che da Sestri Ponente (GE) sale a CERANESI (gese2), percorso che sale verso Isoverde (vp4) e Cravasco (vp5) in CAMPOMORONE, per raggiungere l'AVML sul confine regionale e proseguire, oltre il confine regionale, verso Novi Ligure.

Nella direzione di Genova la rete ciclabile dal T.Polcevera prosegue verso mare lungo la SP 6, attraversa il capoluogo di CAMPOMORONE e raggiunge Genova Pontedecimo in prossimità della stazione ferroviaria (vp8).

Sul lato opposto la Via dei Monti prosegue lungo via Domenico Carli (vp9) sino al torrente Secca (vp10) da dove piega verso nord seguendo il Secca sino alla località Pedemonte in SERRA RICCÒ (vp11). Da qui segue il tracciato della SP.3 (vp 12) sino a Casella (vp 13) dopo aver incrociato al Passo Crocetta d'Orero l'AVML (vp14).

Sempre in località Pedemonte di SERRA RICCO' arriva il percorso che dall'AVML (vp15) scende a MIGNANEGO (vp16) e quindi a SERRA RICCÒ (vp11).

Dal Passo Crocetta (vp14) arriva anche il percorso, parte dell'itinerario Tirrenico che da Genova risale verso SANT'OLCESE attraverso il sentiero dell'Acquedotto (vp17), la SP80 (vp18) e la SP2 (vp19). Sempre attraverso la SP2 il territorio di SANT'OLCESE, in località Piccarello, è collegato alla località di Manesseno (vp20).

- Parcheggi pubblici (di quartiere / frazione):

Le aree individuate come parcheggi pubblici, esistenti e di previsione, sono localizzate, rappresentate, e quantificate nelle Tavole di dettaglio della Struttura nn. 04CA – 04CE – 04MI – 04SO e 04SE, ciascuna dedicata ai rispettivi Comuni;

Inoltre fanno parte delle previsioni delle nuove aree per Parcheggi Pubblici quelle che derivano dall'attuazione degli interventi privati previsti dalle Schede normative dei diversi Ambiti; nel caso dei Comuni di Campomorone, Ceranesi, Mignanego, Sant'Olcese sono da destinare preferibilmente alla individuazione di P.P. tutti i 18 mq. assegnati ad ogni nuovo CU – ab/add.

Nelle Tabelle che seguono si ritrova individuazione, quantificazione e classificazione nel PTCP regionale per le aree a Parcheggi complessive per l'intero Territorio del PUC INT – Alta Val Polcevera – e per ogni Comune che ne fa parte:

PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI E DI PREVISIONE DELL'INTERO PUC INT – come da tavole STR

| Totale superficie PARCHEGGI E MOBILITA' ESISTENTE del PUC INT | | 118.115 mq |
|---|--|------------|
| CAMPOMORONE | | 17.585 mq |
| CERANESI | | 22.936 mq |
| MIGNANEGO | | 8.749 mq |
| SANT'OLCESE | | 17.344 mq |
| SERRA RICCO' | | 51.501 mq |

| Totale superficie PARCHEGGI E MOBILITA' di PREVISIONE del PUC INT | | 21.894 mq |
|---|--|-----------|
| CAMPOMORONE | | 1.476 mq |
| CERANESI | | 518 mq |
| MIGNANEGO | | 0 mq |
| SANT'OLCESE | | 2.312 mq |
| SERRA RICCO' | | 17.588 mq |

TOTALE COMPLESSIVO PARCHEGGI PUBBLICI INDIVIDUATI DAL PUC INT
mq. 140.009 che sommati a quelli derivanti dall'attuazione delle previsioni saranno in totale mq. 168.970

Di seguito le TABELLE DEI PARCHEGGI DI PREVISIONE PER CIASCUN COMUNE, mentre per i PARCHEGGI ESISTENTI si rimanda alle Tabelle esplicative riportate in ogni tavola n 04 per ciascun Comune (ai quali vanno aggiunti quelli delle previsioni)

| Particolare superficie PARCHEGGI E MOBILITA' di PREVISIONE di CAMPOMORONE | | | | | | | |
|---|---|-----------------|-----------|-----------|------------|------------|---------|
| NOME | | CARATTERISTICHE | | | SUPERFICIE | | PTCP |
| COD | DENOMINAZIONE | STATO | PROPRIETÀ | SOVRACOM. | AGIBILE | PERTINENZ. | |
| P20 | Isoverde - Via Bessega (area parcheggio oltre Torrente Verde) | Prev. | Pubblica | | 0 | 186 | ID MO-A |
| P29 | Isoverde - Piazza Bruno (area parcheggio) | Prev. | Pubblica | | 0 | 460 | ID MO-A |
| P83 | Campora - Via Bianchini (area parcheggio) | Prev. | Pubblica | | 0 | 830 | ID MO-A |
| TOTALE | | | | | | 1.476 | |

TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI E PREVISTI in CAMPOMORONE
mq. 19.061 a cui si sommano gli standards per nuovi UCU 9.486 mq. Per un TOTALE di mq 28.547

| Particolare superficie PARCHEGGI E MOBILITA' di PREVISIONE di CERANESI | | | | | | | |
|--|---------------|-----------------|-----------|-----------|------------|------------|---------|
| NOME | | CARATTERISTICHE | | | SUPERFICIE | | PTCP |
| COD | DENOMINAZIONE | STATO | PROPRIETÀ | SOVRACOM. | AGIBILE | PERTINENZ. | |
| P37 | Nodo di Geo | Prev. | Pubblica | | 0 | 432 | ID MO-A |
| P38 | Nodo di Geo | Prev. | Pubblica | | 0 | 86 | ID MO-A |
| TOTALE | | | | | | 518 | |

TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI E PREVISTI in CERANESI
mq. 23.454 a cui si sommano gli standards per nuovi UCU 8.010 mq. Per un TOTALE di mq 24.404

In Mignanego non è prevista la localizzazione puntuale di nuove aree per parcheggi che potranno invece essere individuate e realizzate in forza dell'attuazione degli interventi privati ammessi dal PUC INT da singole Convenzioni.

TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI E PREVISTI in MIGNANEGO
mq. 8.749 a cui si sommano gli standards per nuovi UCU 8.424 mq. per un TOTALE di mq 17.173

| Particolare superficie PARCHEGGI E MOBILITA' di PREVISIONE di SANT'OLCESE | | | | | | | |
|---|---|-----------------|-----------|-----------|------------|--------------|---------|
| NOME | | CARATTERISTICHE | | | SUPERFICIE | | PTCP |
| COD | DENOMINAZIONE | STATO | PROPRIETÀ | SOVRACOM. | AGIBILE | PERTINENZ. | |
| P14 | Parcheeggio di previsione stazione Sant'Olcese Chiesa | Prev. | Pubblica | X | 0 | 367 | NI CO |
| P15 | Parcheeggio di previsione cimitero di Sant'Olcese | Prev. | Pubblica | X | 0 | 376 | ID MA |
| P19 | Parcheeggio di previsione stazione Molinetti | Prev. | Pubblica | X | 0 | 1.122 | IS MA |
| P20 | Parcheeggio di previsione stazione Busalletta | Prev. | Pubblica | X | 0 | 208 | IS MA |
| P21 | Parcheeggio di previsione stazione Torrazza | Prev. | Pubblica | X | 0 | 91 | NI CO |
| P23 | Parcheeggio di previsione stazione Trensasco | Prev. | Pubblica | X | 0 | 148 | ANI MA |
| P30 | Parcheeggio di previsione - sopraelevaz in loc Comago | Prev. | Pubblica | X | 0 | 1.500 | ID MO A |
| TOTALE | | | | | | 3.812 | |

TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI E PREVISTI in SANT'OLCESE
mq. 21.156 a cui si sommano gli standards per nuovi UCU 8.010 mq. per un TOTALE di mq 29.172

| Particolare superficie PARCHEGGI E MOBILITA' di PREVISIONE di SERRA RICCO' | | | | | | | |
|--|---------------------|-----------------|-----------|-----------|------------|---------------|-----------------|
| NOME | | CARATTERISTICHE | | | SUPERFICIE | | PTCP |
| COD | DENOMINAZIONE | STATO | PROPRIETÀ | SOVRACOM. | AGIBILE | PERTINENZ. | |
| P28 | Chiesa San Cipriano | Prev. | Pubblica | | 0 | 580 | ID MA |
| P29 | Cimitero Valleregia | Prev. | Pubblica | | 0 | 772 | ID CO |
| P30 | San Rocco | Prev. | Pubblica | | 0 | 2.135 | IS MA |
| P31 | Sub ambito 03 RQ_TE | Prev. | Pubblica | | 0 | 1.437 | ID MO-A |
| P32 | Sub ambito 03 RQ_TE | Prev. | Pubblica | | 0 | 1.389 | ID MO-A |
| P33 | Castagna | Prev. | Pubblica | | 0 | 1.289 | ID MO-A |
| P34 | Mainetto | Prev. | Pubblica | | 0 | 908 | ID MO-A |
| P35 | Mainetto | Prev. | Pubblica | | 0 | 922 | ID MO-A |
| P36 | Negrotto | Prev. | Pubblica | | 0 | 603 | ID MO-A / IS MA |
| P37 | Pista ciclabile | Prev. | Pubblica | | 0 | 7.553 | ID MO-A / IS MA |
| TOTALE | | | | | | 17.588 | |

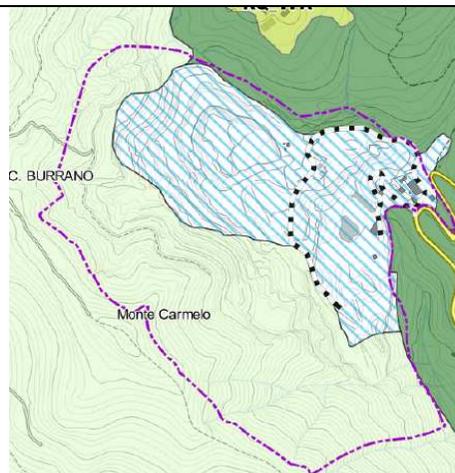
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI E PREVISTI in SERRA RICCO'
mq. 60.089 a cui si sommano gli standards per nuovi UCU 585 (2,50 mq/CU) per un TOTALE mq. 69.674

- Parcheggi a servizio di ambiti storici ed urbani pedonali: NO
- Aree pubbliche riservate alla distribuzione delle merci a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali: NO
- Viabilità di livello locale:
 - esistente: sono presenti e individuate sulle tavole di Struttura di ciascun Comune le viabilità comunali che attraversano Capoluoghi e Frazioni dei Fondovalle e da qui si collegano alle Frazioni / Località dei versanti
 - prevista: sono previsti ed evidenziati nelle tavole di STRUTTURA di ciascun Comune

- i nuovi tratti viari che completano e mettono in collegamento le viabilità esistenti,
- gli interventi di adeguamento delle viabilità esistenti finalizzate a migliorarne le caratteristiche e la percorribilità

Di seguito si riportano in stralcio le previsioni per le due categorie per ciascun Comune e i relativi regimi normativi dell'assetto insediativo del PTCP.

Nuovi tratti viari in CAMPOMORONE : 

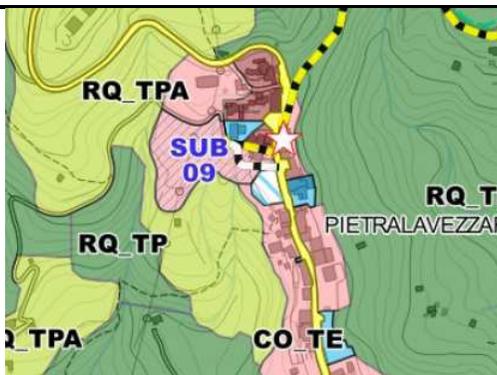


PTCP : ID MO-A , ANI MA e IS MA

(previsione finalizzata a rendere fruibile l'area a servizi anche questa di previsione sulle aree della Cava Castellaro in fase di dismissione)



PTCP: ID CO



PTCP: NI CO

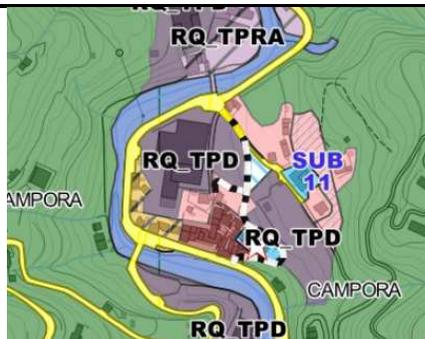


PTCP: ID MO-A

Interventi di adeguamento delle viabilità esistenti in CAMPOMORONE : 



PTCP: ID MO-A

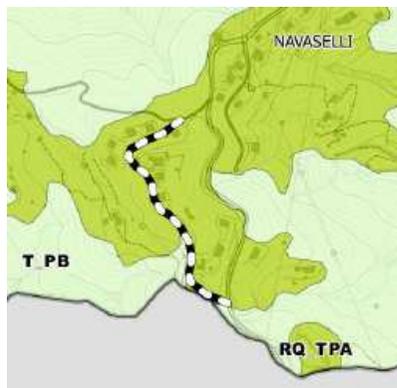


PTCP: ID MO-A



PTCP: ID MO-A

Nuovi tratti viari in SERRA RICCO' : - - - - -



PTCP: ID MA e IS MA



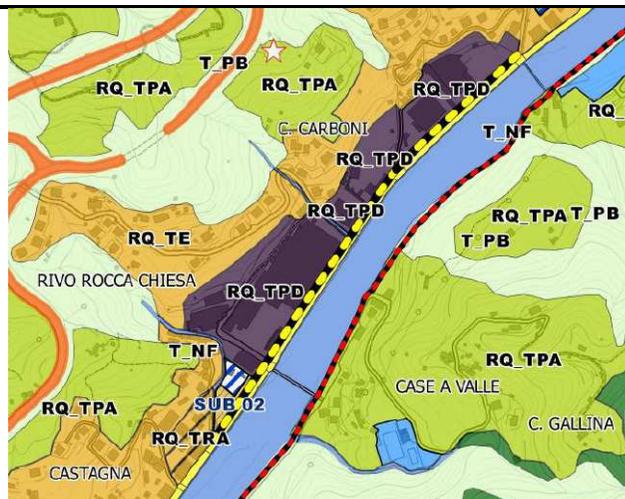
PTCP: ID MO-A

Interventi di adeguamento delle viabilità esistenti in SERRA RICCO' : 



PTCP: ID MO-A

Adeguamento della viabilità al margine delle aree produttive



PTCP: ID MO-A

- Viabilità di livello sovracomunale:

esistente: Strada Statale n. 35 dei Giovi, di competenza ANAS - interessa il Comune di Mignanego

Strade Provinciali, di competenza della Città Metropolitana di Genova:

SP n. 2 di S. Olcese, nel percorso che affianca la ferrovia Genova - Casella fino a Crocetta d'Orero

SP n. 3 che interessa i Comuni di Serra Riccò

SP n. 4 di Praglia, che attraversa il Comune di Ceranesi

SP n. 5 che interessa il Comune di Campomorone

SP n. 6 che interessa il Comune di Campomorone

SP n. 43 che interessa il Comune di Sant'Olcese

SP n. 47 che prende avvio dalla SS. N.35 e raggiunge il santuario N.S. della Vittoria

SP n. 50 che interessa il Comune di Campomorone

SP n. 51 che interessa il Comune di Ceranesi

SP n. 52 di N.S. della Guardia che, assieme alla SP 51, si collega all'omonimo Santuario, ed interessa il Comune di Ceranesi

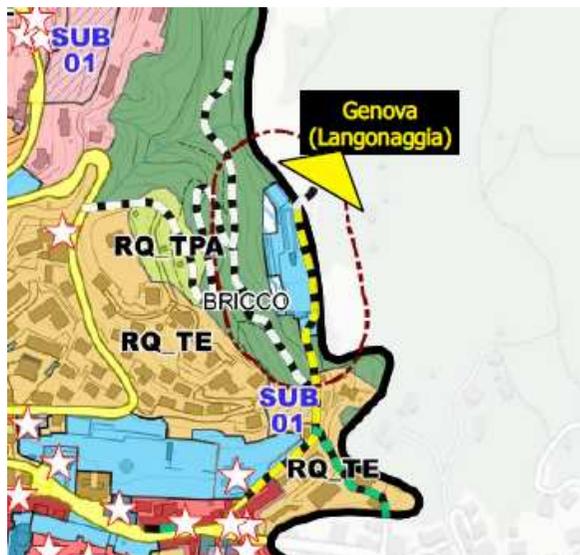
SP n. 70 che interessa il Comune di Serra Riccò

SP n. 80 che interessa il Comune di Sant'Olcese

prevista : evidenziati nelle tavole di STRUTTURA alcuni interventi innovativi e/o di miglioramento di tratti stradali come e indicati nelle tavole di struttura a cui si rimanda.

Di seguito i tracciati di nuova previsione o in adeguamento e miglioramento che rivestono carattere SOVRACOMUNALE in quanto mettono a sistema e in miglior collegamento territori di Comuni diversi e confinanti, appartenenti e non solo all'Alta val Polcevera

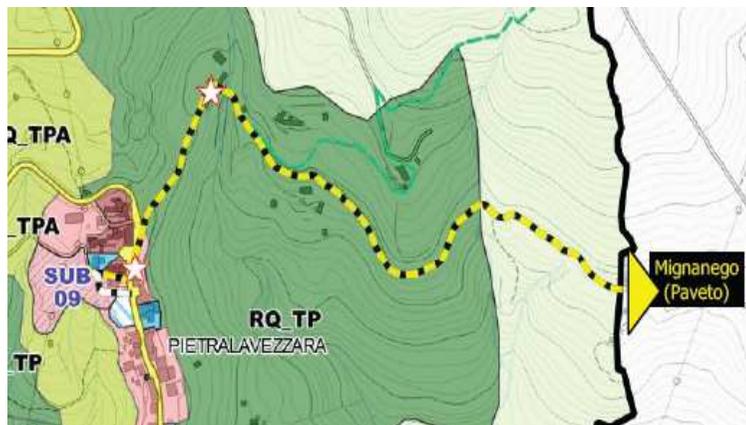
In comune di CAMPOMORONE - NUOVO PRECORSO 



PTCP: principalmente in IS MA, qualche residuo in TU

Previsione Intercomunale di collegamento tra Campomorone e Genova

In comune di CAMPOMORONE - ADEGUAMENTO

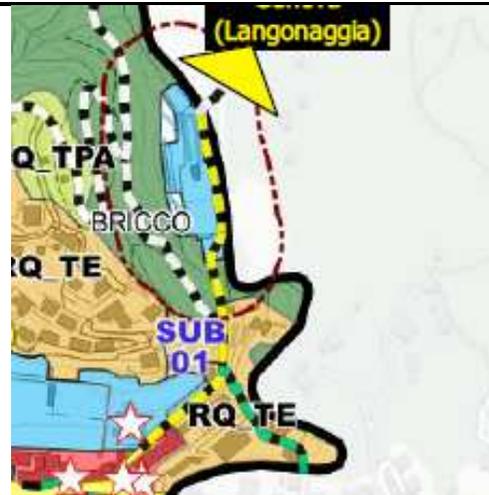


PTCP: NI CO, IS MA, TRZ e ANI-MA

Previsione Intercomunale di collegamento tra Campomorone e Mignanego

PTCP: ID CO, IS MA e ANI MA

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>Previsione Intercomunale di collegamento tra Campomorone e Mignanego</p> |
| | | <p>PTCP: ID MO-A e IS MA</p> <p>Previsione Intercomunale di collegamento tra Campomorone e Ceranesi</p> |
| | | <p>PTCP: TU e IS MA</p> |



Previsione Intercomunale di collegamento tra Campomorone e Mignanego

Nuove Viabilità di livello sovracomunale in CERANESI 
con Adeguamento di quella esistente 



PTCP : ID MO A

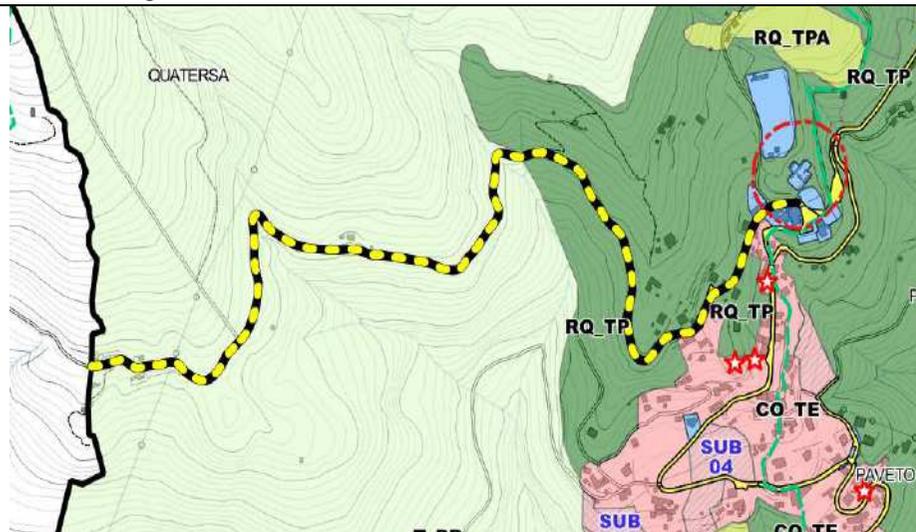
Riorganizzazione del Nodo urbano di località GEO della SP 52 di NS della Guardia a Confine e collegamento tra Ceranesi e Genova

Riorganizzazione del Nodo urbano e infrastrutturale di località Geo con realizzazione di collegamento viario nuovo verso GENOVA - SP 52 - collegamento tra Ceranesi e Genova e al Santuario della Madonna della Guardia

Per dettagli si rimanda anche al successivo punto 12 della PART 1 della presente Scheda normativa - "Previsioni specifiche per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità locale sovralocale" e alla SCHEDA n.1 dell'Allegato alla Relazione di Struttura

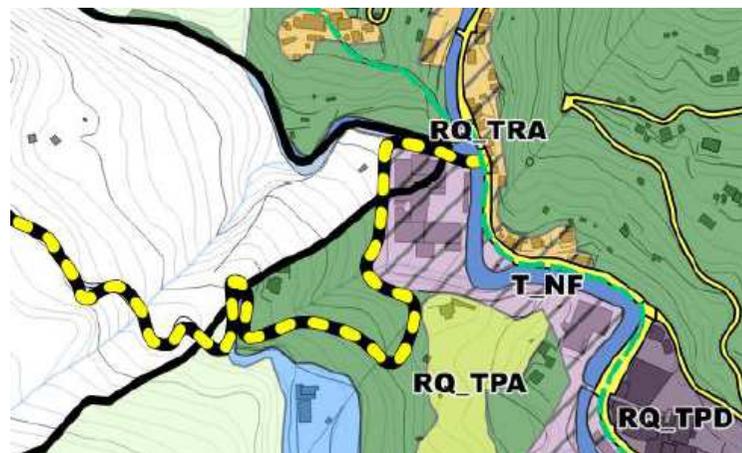
Gli interventi sono stati approvati e finanziati nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)

Interventi di adeguamento delle viabilità esistenti in MIGNANEGO : 



PTCP: ANI MA, IS MA ed ID CO

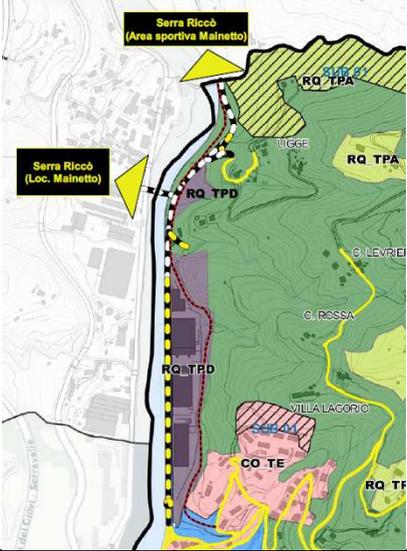
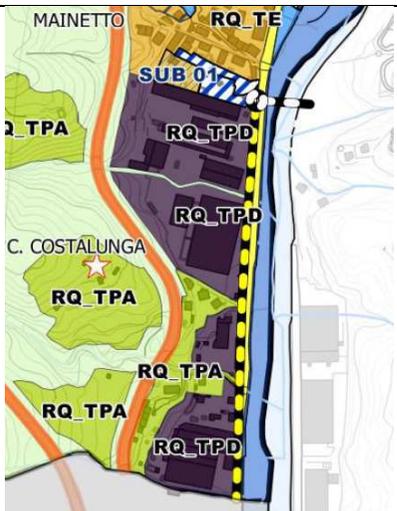
Previsione Intercomunale di collegamento tra Mignanego e Campomorone

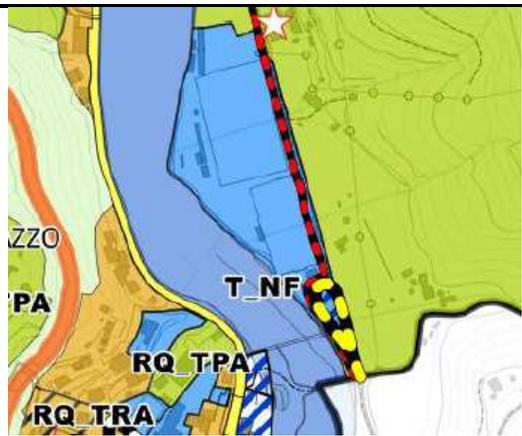


PTCP: ANI MA ed ID MO-A

Previsione Intercomunale di collegamento tra Mignanego e Campomorone

Nuove Viabilità di livello sovracomunale in SANT'OLCESE: 

| | | |
|--|---|---|
| | <p>con Adeguamento di quella esistente</p>  | <p>PTCP : ID MO A</p> <p>Realizzazione nuova viabilità con nuovo ponte sul T. Secca a collegamento tra Sant'Olcese e Serra Riccò - con miglioramento - verso sud verso GENOVA</p> <p>Per i dettagli delle previsioni si rimanda anche al successivo punto 12 della PARTE 1 della presente Scheda normativa - "Previsioni specifiche per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità locale e sovralocale" e alla SCHEDA n.2 dell'Allegato alla Relazione di Struttura</p> <p>Gli interventi sono stati approvati e finanziati nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)</p> |
| | <p>Nuove Viabilità di livello sovracomunale in SERRA RICCO' con Adeguamento di quella esistente</p>  | <p>PTCP: ID MO-A</p> <p>Per dettagli si rimanda anche al successivo punto 12 della PARTE 1 della presente Scheda normativa - "Previsioni specifiche per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità locale e sovralocale"</p> <p>PTCP: IS MA</p> |

| | | |
|--|--|---|
| |  | <p>Per dettagli si rimanda anche al successivo punto 12 della PARTI 1 della presente Scheda normativa - "Previsioni specifiche per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità locale sovralocale"</p> |
| | <p>In particolare si ricordano gli interventi previsti ed approvati dai Comuni di Ceranesi – sulla SP n. 52 – e di Sant’Olcese e Serra Riccò – sulla SP n. 3 - che hanno visto assegnato un finanziamento del PNRR in ragione della loro significatività per il territorio</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altre infrastrutture per la mobilità previste/ammesse dal Piano: è ammessa la realizzazione di piste ciclabili su tutto il territorio, oltre a quelle già individuate dalle previsioni e progetti sopra richiamati, sulla base di appositi progetti da approvarsi da parte di ciascun Comune, laddove le caratteristiche geometriche e dimensionali della strada su cui si va ad intervenire lo consentano. | |
| <p>2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC (art. 34, comma 2, lett. d), l.r. 36/1997 e s.m.)</p> | <p>1) Impianti per la mobilità urbana in sede propria (in presenza dei relativi fabbisogni ed anche a servizio di più Comuni): NO</p> <p>2) Mercati annonari comunali a servizio di vasti ambiti territoriali: NO</p> <p>3) Parcheggi pubblici di interscambio (nei Comuni ove sono presenti differenti sistemi di trasporto pubblico): NO</p> <p>Al riguardo sono peraltro da evidenziare le previsioni di miglioramento ed integrazione delle aree a parcheggio presenti in Sant’Olcese e prossime alle stazioni della Ferrovia Genova-Casella che permettono l’interscambio tra diversi sistemi di trasporto – ferrovia – auto – bicicletta), nonché l’incremento dell’esistente parcheggio pubblico di Manesseno prossimo al Complesso storico culturale di Villa Serra di Comago dal quale prende avvio la nuova ciclabile che si porta verso Serra Riccò e i territori verso nord oltre regione</p> <p>Le relative superfici sono già quantificate nelle tabelle sopra riportate nel campo dedicato ai parcheggi pubblici</p> | |
| <p>3 – Dotazione minima per unità di carico urbanistico prevista dal PUC, in base alla classificazione del Comune di cui all’art. 3 del RR n. 2/2017</p> | <p>Classificazione dei Comuni dell’Alta Val Polcevera : di retrocosta e urbani interni</p> <p>dotazione minima per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi: 2,50 mq.</p> <p>dotazione minima complessiva prevista dal PUC INT 4,14 mq/U.C.U. per le infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi (art. 3, comma 2, lett. d), RR n. 2/2017) su tutto il territorio della Val Polcevera, mentre per ciascun Comune si hanno le seguenti dotazioni</p> <p>Campomorone 3,11 mq/U.C.U.; Ceranesi 3,90 mq/U.C.U.; Mignanego 2,74 mq/U.C.U.; Sant’Olcese 3,32 mq/U.C.U.; Serra Riccò 6,73 mq/U.C.U..</p> | |
| <p>4 – Disciplina delle destinazioni</p> | <p>Funzioni complementari ammesse</p> | <p>Eventuali limitazioni di cui all’art. 13, comma 2, l.r.</p> |

| | | |
|---|---|---------------------------|
| <p>d'uso complementari eventualmente ammesse negli ambiti riservati alle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi.</p> | <p>1) Produttiva direzionale: NO</p> <p>2) Commerciale: NO</p> <p>3) Autorimesse e rimessaggi: SI</p> <p>4) Servizi: SI</p> <p>5) Parcheggi privati: SI, è ammessa la realizzazione di volumi privati (autorimesse private, o a altra funzione pertinenziale privata quali magazzino, deposito o simili) al di sotto di superfici di standard pubblico, previo accertamento da parte del Comune sulla compatibilità dell'intervento con i caratteri ambientali, vegetazionali, con le caratteristiche tecniche e le modalità di seguito indicate:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la realizzazione dell'intervento dovrà essere unitaria ed in ogni caso dovrà prevedere la compiuta formazione del servizio previsto, in termini funzionali e pienamente utilizzabili, per una superficie non inferiore al 50%; l'intervento sarà integralmente a carico del soggetto privato attuatore con esclusione della possibilità di scomputo dalle somme dovute per contributo di costruzione; ▪ dovranno essere rispettate le distanze dai confini da C.C. e la distanza di mt. 10 da pareti finestrate degli edifici; ▪ l'attuatore dovrà avere titolo sulla intera superficie di intervento, e dovrà obbligarsi alla cessione e/o alla costituzione di servitù d'uso pubblico a favore del Comune di tale superficie, fatte salve le porzioni strettamente necessarie all'accessibilità del parcheggio privato; ▪ la convenzione da stipulare prima del rilascio del titolo abilitativo dovrà in particolare: <ul style="list-style-type: none"> - garantire l'attuazione del progetto in conformità alla documentazione tecnica ad essa allegata - prevedere la cessione al Comune delle superfici sistemate e/o la costituzione di una servitù d'uso pubblico antecedentemente a qualsiasi utilizzo di tipo privato dei parcheggi realizzati; - prevedere idonee garanzie fidejussorie a carico del soggetto attuatore commisurate al costo di realizzazione del pubblico servizio; - prevedere le condizioni ed il riparto degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria. | <p>36/1997 e s.m.: //</p> |
| <p>5 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi</p> | <p>Prescrizioni generali per gli interventi sulle infrastrutture per la mobilità e parcheggi pubblici esistenti:</p> <p>Sono sempre consentiti interventi per la conservazione in efficienza delle infrastrutture esistenti, mediante opere di modifica o integrazione, finalizzati all'adeguamento normativo, sulla base di progettazione definitiva, approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.</p> <p>Sugli edifici esistenti funzionali all'esercizio dell'infrastruttura sono consentiti tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia <u>come disciplinata ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001 e s.m.</u></p> <p>Sugli edifici esistenti che interferiscono con le infrastrutture di previsione, possono essere consentiti i seguenti interventi:</p> <p><u>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <p>1) Senza cambio d'uso: Si</p> <p>2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per le infrastrutture: Si</p> | |

| | |
|--|--|
| | <p>3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si</p> <p>4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso: Si</p> <p>5) Senza modifica prospetti: Si</p> <p>6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e sm: Si</p> <p>Negli immobili, o porzioni immobiliari, funzionalmente indipendenti dall'infrastruttura e nelle aree e negli immobili regolarmente esistenti eventualmente sottostanti a viadotti, si applica la disciplina dell'Ambito di Conservazione o di Riqualificazione prevalente al contorno dell'infrastruttura.</p> |
| | <p>Ristrutturazione edilizia anche comportante demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, let d) del DPR 380/2001 e s.m: max. 30 %, consentita solo per gli edifici funzionali all'esercizio dell'infrastruttura, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico o documentario.</p> <p>Interventi di Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento o per gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti specificatamente individuati dal PUC a tale fine:</p> <ul style="list-style-type: none">- Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: Si, solo per edifici funzionali all'esercizio dell'infrastruttura- Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: Si <p>Nuova costruzione:</p> <ul style="list-style-type: none">- La realizzazione di grandi infrastrutture di interesse generale è soggetta alla specifica disciplina di settore ed il dimensionamento è definito in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia. Con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno, per quanto necessario all'inserimento di tali funzioni. Nel rispetto della specifica normativa di settore sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione delle infrastrutture generali pubbliche esistenti, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità, tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.- La realizzazione di infrastrutture di interesse locale, anche se non espressamente indicate nella pertinente cartografia del Piano, deve risultare conforme alle caratteristiche tecniche di seguito indicate.- Nel caso di opere pubbliche, oltre all'osservanza della disciplina di carattere generale relativa alle caratteristiche tecniche, il dimensionamento è definito in sede di progetto, in ragione delle esigenze funzionali e del contenimento dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi ove prescritto con i relativi studi; con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno per quanto necessario all'inserimento di tali funzioni.- E' inoltre consentita la realizzazione di parcheggi interrati, sottostanti alle infrastrutture esistenti e di previsione a condizione della contestuale esecuzione delle infrastrutture previste o del rinnovamento di quelle esistenti.- Nelle aree funzionalmente connesse alle infrastrutture di interesse generale e locale, la nuova costruzione è inoltre consentita per realizzare: impianti di distribuzione di carburanti, nel rispetto della disciplina e delle caratteristiche previste dalla normativa regionale vigente in materia; servizi pubblici compatibili con la tipologia di infrastruttura; parcheggi pubblici. |

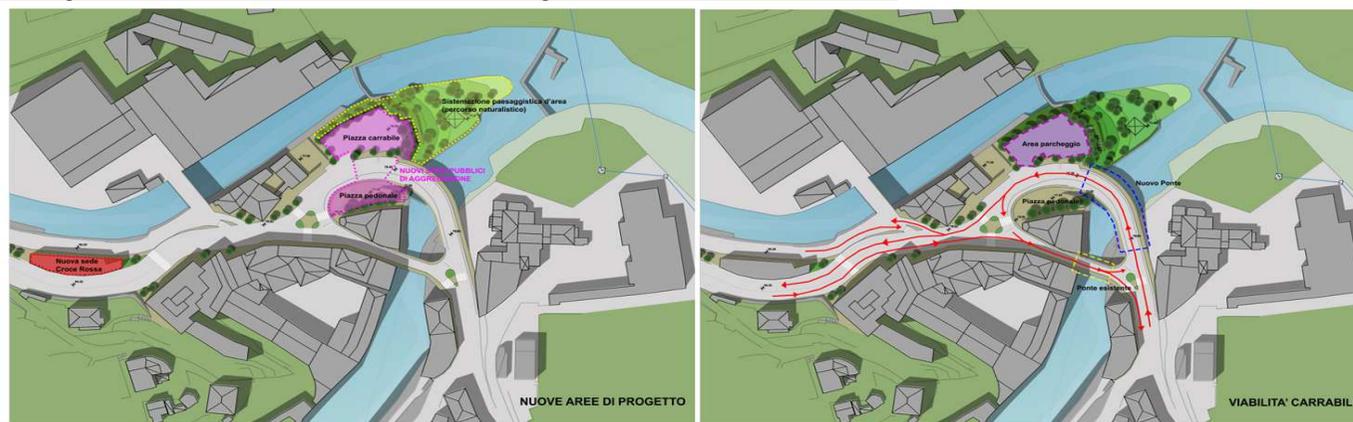
| | |
|--|--|
| | <p>Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., <u>ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione per riqualificazione</u> anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incremento volumetrico max. 30% di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio 10% - modifica sagoma: Si - modifica dei prospetti: Si - modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: Si - modifica delle caratteristiche tipologiche: Si |
| <p>6 – Sistemazione degli spazi liberi nelle infrastrutture per la mobilità</p> | <p>Nelle aree libere delle infrastrutture per la mobilità sono consentite le seguenti sistemazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi a raso esclusivamente pubblici; - manufatti limitatamente a pensiline funzionali all'infrastruttura. |
| <p>7 – Disciplina delle distanze, fasce di rispetto e deroghe per le infrastrutture per la mobilità</p> | <p>I nuovi edifici funzionali all'esercizio delle infrastrutture di interesse generale e quelli destinati alle funzioni ammesse, devono rispettare le seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - m. 5,00 dai confini di proprietà; - il progetto dell'opera pubblica stabilisce la adeguate distanze dall'infrastruttura da realizzare o esistenti. <p>Le fasce di rispetto previste dalla legislazione vigente a protezione delle infrastrutture non sono riportate cartograficamente nel PUC, trattandosi di parametri stabiliti dalla vigente legislazione in materia.</p> <p>Lungo la rete della viabilità provinciale (di competenza della Città Metropolitana di Genova) esistente e di quella prevista dal PTC metropolitano, è costituita una fascia di 15 mt per lato, funzionale alla definizione ed al miglioramento del tracciato, sia che si tratti della realizzazione di nuove strade che di interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade esistenti. All'interno di tale fascia, le destinazioni e le relative discipline previste per gli ambiti dal piano sono integrate con l'ammissibilità della realizzazione degli interventi sulla viabilità provinciale di cui al precedente comma e dei manufatti di servizio ed impianti tecnici per la manutenzione delle strade provinciali medesime, nonché con le disposizioni di seguito precisate.</p> <p>La progettazione definitiva degli interventi concernenti la rete delle strade provinciali, previsti dal PTC Metropolitano, e per l'adeguamento funzionale delle strade esistenti, può discostarsi dal tracciato previsto o da quello esistente, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale, dell'osservanza della disciplina paesistica di livello puntuale e della rispondenza a specifiche esigenze tecniche riscontrate all'atto della stessa progettazione, entro la predetta fascia di 15 mt per lato.</p> <p>Al fine di favorire la progettazione e l'attuazione degli interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade provinciali, sia per iniziativa dei proprietari e degli aventi titolo su manufatti e fabbricati posti in fregio alle medesime strade provinciali, sia qualora si renda necessario procedere alla demolizione di manufatti e fabbricati esistenti entro la fascia di cui al 1° comma per la realizzazione di interventi da parte della Città Metropolitana di Genova, gli stessi manufatti e fabbricati possono essere demoliti e ricostruiti, anche in modo diverso e con un incremento di volume non superiore al 20% di quello esistente, entro la predetta fascia di 15 mt dal ciglio della strada provinciale, con obbligo di osservare nella ricostruzione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. una distanza minima dal nuovo ciglio stradale di 3 mt, comprese le eventuali pertinenze e con esclusione dei soli accessi, nel caso l'intervento edilizio sia conseguenza di un progetto definitivo, predisposto e regolarmente approvato dalla Città Metropolitana di Genova, di adeguamento e/o miglioramento della medesima strada; 2. una distanza minima dal ciglio stradale esistente di 8 mt, comprese le eventuali pertinenze e con esclusione dei soli accessi, ove l'intervento sia proposto per iniziativa dei proprietari o degli aventi titolo su manufatti e fabbricati posti in fregio alla viabilità provinciale, in assenza del progetto definitivo di opera pubblica di cui al punto precedente; il progetto relativo all'intervento di demolizione e ricostruzione nei termini anzidetti, deve essere autorizzato con Permesso di Costruire subordinato alla sottoscrizione di apposita Convenzione, che preveda la cessione gratuita alla Città Metropolitana di Genova delle aree di sedime del fabbricato o dei manufatti in fregio alla viabilità provinciale che devono essere demoliti e delle eventuali aree di pertinenza degli stessi. |

| | |
|---|---|
| 8 – Caratteristiche tecniche dei parcheggi pubblici | Sono da applicare le disposizioni dell'Art. 30 delle Norme Generali Le aree per parcheggi pubblici devono essere sistemate e pavimentate preservando l'esistente permeabilità del suolo interessato o migliorando la stessa in applicazione delle disposizioni di cui alle Norme geologiche di attuazione Dovrà essere sempre garantito il corretto deflusso delle acque meteoriche, attraverso messa in opere di opportuni manufatti |
| 9 – Norme di progettazione per l'inserimento delle opere nel territorio | 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. Si richiamano altresì le disposizioni indicate all'art. 30 delle Norme generali Il progetto esecutivo delle strade pubbliche e di uso pubblico deve riservare, laddove possibile una sede apposita per piste ciclabili, e mantenere le connessioni con i percorsi limitrofi esistenti. L'andamento dei tracciati infrastrutturali deve essere definito al fine di attenuare l'entità delle opere di sostegno e contenimento. 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. |
| 10- Modalità di attuazione | Per la realizzazione di interventi da parte del Comune ed altri Enti pubblici o concessionari di pubblici servizi si applicano le vigenti disposizioni in materia di esecuzione di opere pubbliche. Permesso di costruire convenzionato per interventi relativi alla realizzazione da parte di soggetti privati di parcheggi pubblici. |
| 11 – Margini di flessibilità nella realizzazione di infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi pubblici | In sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture di previsione o di adeguamento di quelle esistenti, sono ammesse modifiche non sostanziali del tracciato o del perimetro indicato in cartografia, 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. In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale, dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate da esigenze tecniche ed al fine del miglior inserimento ambientale e funzionale delle opere stesse in rapporto anche alle attività a carattere produttivo o ad altre tipologie di Servizi localizzate in prossimità. |
| 12 – Eventuali previsioni specifiche per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità locale e sovralocale | Nel caso di interventi su immobili fronti stanti la viabilità pubblica, al fine dell'adeguamento della carreggiata per motivi di sicurezza, può essere disposta l'obbligatorietà di arretramenti o di particolari tipologie di sistemazioni delle superfici private, per una fascia sino a m. 5 da ogni lato della viabilità pubblica esistente o di previsione, al fine di assicurare la percorribilità delle viabilità pubbliche. Nella progettazione delle strade devono essere previsti: - appositi spazi per la raccolta dei rifiuti e per gli altri elementi accessori per evitare intralcio alla viabilità; - marciapiedi in ambito urbano e ove le condizioni lo consentano. E' consentito l'intervento di ampliamento di strade collinari pubbliche, al fine della creazione di piazzole di manovra, di interscambio, o superfici di parcheggio pubblico, realizzato da soggetti privati proprietari, anche in struttura fuori terra. Le superfici conseguite al di sotto del piano stradale pubblico potranno avere destinazione privata. Tali interventi sono sempre subordinati alla stipula di una convenzione tra il soggetto privato proponente ed il Comune interessato con la quale dovrà essere garantita l'integrale realizzazione dell'ampliamento del percorso pubblico e la sua cessione al Comune in assenza di oneri. La realizzazione di nuovi percorsi viari e il miglioramento / adeguamento di quelli esistenti devono garantire comunque la percorribilità pubblica di tutti i percorsi pedonali esistenti eventualmente intercettati. Laddove questi interessino immobili privati, qualora recintati dovranno essere proposte e realizzate dai privati percorrenze alternative. Previsioni specifiche puntualmente individuate dai Comuni , finalizzate alla realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità locale e sovralocale migliorare l'attuale assetto delle viabilità e dell percorrenze tra in Comuni del PUC INT e tra l'intera Alta val Polcevera e i Comuni esterni, i cui progetti sono in fase di |

approvazione in forza della legge n. 58/2001 (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - PNRR) che ne ha finanziato sia la progettazione che la realizzazione sono rappresentate nelle Schede n. 1 e n. 2 allegata alla Relazione urbanistica, il cui tracciato viene di seguito sinteticamente riportato :

COMUNE DI CERANESI

Riorganizzazione del Nodo urbano e infrastrutturale di località Geo, SP 52 di N.S. della Guardia con integrazione dei servizi pubblici esistenti - Comune di Ceranesi a collegamento con Genova – VEDERE SCHEDA n.1 allegata alla RELAZIONE DI STRUTTURA



Previsioni del Progetto e del PUC INT:

- realizzazione di un insieme di opere, che prevedono anche la demolizione di fabbricati esistenti, che consentono il superamento delle esistenti criticità del nodo urbano ed infrastrutturale presente nella località di Geo, nucleo abitato del Comune di Ceranesi posto al confine con il Comune di Genova, attraversato dalla Strada Provinciale n. 52 della Guardia, di accesso all'omonimo Santuario, centro culturale e religioso di rilievo e richiamo sovra regionale, crisi qualificata come " crisi di sistema" del territorio nella pianificazione sovracomunale ;
- realizzazione di una nuova viabilità alternativa ed integrativa di quella esistente, che permette di salvaguardare gli elementi di tutela presenti sul territorio interessato, naturali – corsi d'acqua – ed architettonici - antico ponte che rimane sempre operativo con destinazione carrabile ma ora monodirezionale - ed ambientali
- realizzazione di una nuova area per parcheggi pubblici
- realizzazione di una nuova area a verde pubblico lungo fiume, con assetto sostanzialmente naturalistico
- ricostruzione di edificio oggi destinato a Croce Rossa con nuovo edificio per analoga destinazione o a servizi pubblici

DATI DEL PROGETTO :

lunghezza della viabilità nuova (ponte nuovo) = ml. 32

lunghezza della viabilità esistente in adeguamento e miglioramento = ml.160

superficie delle aree per nuovi parcheggi pubblici = mq. 400

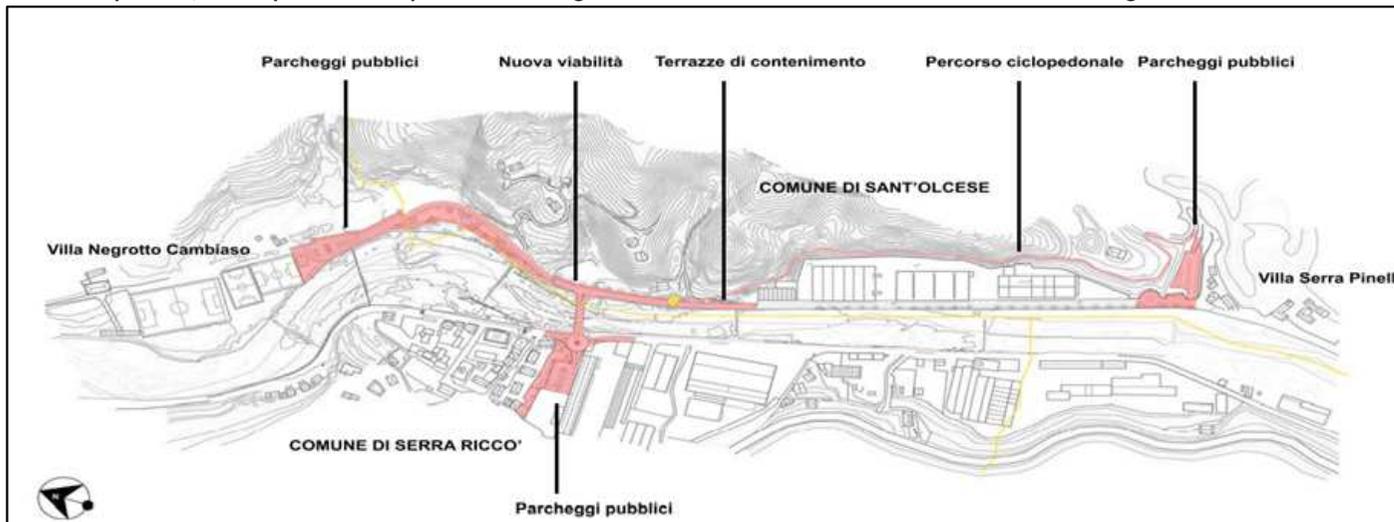
superficie delle aree per altre tipologie di servizi = mq. 495 (piazza urbana 70 mq, area a 230 mq e area per servizi pubblici/Croce Rossa – 195 mq)

Finalità e obiettivi:

- migliorare il collegamento della località periurbana caratterizzata da presenze sociali economiche e culturali di rilievo anche per capoluogo e porto di Genova
- rigenerare il contesto urbano di Geo con superamento degli attuali fenomeni di degrado edilizio, di inadeguatezza delle dotazioni di servizi e di carenza di spazi pubblici di qualità
- superare criticità di natura ambientale e di sicurezza aumentando così la resilienza del contesto interessato

1) - COMUNI DI SANT'OLCESE E SERRA RICCO'

Adeguamento della rete di collegamento dei servizi intercomunali nella Val Polcevera con nuovo ponte sul Torrente Secca tra la SP3 e via Levi, integrazione servizi pubblici, nuovo percorso ciclopedonale - collegamento anche con Genova - VEDERE SCHEDA n.2 allegata alla RELAZIONE DI STRUTTURA



PRIMO TRATTO



SECONDO TRATTO

Previsioni del Progetto e del PUC INT:

- nuova viabilità in sponda sinistra del T. Secca che migliora e prosegue quella esistente e che si integra con la rete e i nodi del trasporto pubblico presenti nella

zona,

- nuovo ponte sul T. Secca, a superamento dell'attuale guado, collegare le percorrenze presenti ed integrate sulle sponde del T. Secca - SP n.3 di Crocetta d'Orero e viabilità comunale
 - creazione di nuovi servizi pubblici – parcheggi - su entrambe le sponde a servizio dell'intera comunità
 - realizzazione di una nuova percorrenza ciclopedonale lungo il corso d'acqua, che dal fondovalle verso Genova risale il torrente toccando i punti significativi del sito, miglioramento delle interconnessioni tra le realtà economiche, abitative, culturali e sportive di rilievo della vallata direttamente connessa al Capoluogo metropolitano
- le previsioni del PUC INT creare interconnessioni tra
- il polo sportivo esistente di villa Negrotto, Serra Riccò, attrattore di utenza dall'interno ed esterno dell'ambito territoriale della vallata, con eliminazione del guado in alveo
 - il nucleo frazionale Ligge del Comune di Sant'Olcese, al quale l'accesso veicolare è oggi garantito esclusivamente attraverso la percorrenza di un guado
 - il polo culturale / congressuale / formativo di Villa Serra a Comago e del relativo Parco, localizzati nel territorio del Comune di Sant' Olcese, di importanza a scala metropolitana e regionale e gli insediamenti produttivi di Via Carlo Levi

DATI DEL PROGETTO :

lunghezza della viabilità nuova = ml. 400

lunghezza della viabilità esistente in adeguamento e miglioramento (sia Via Levi che tratto nuova rotonda in sponda opposta) = ml. 550

lunghezza del nuovo percorso ciclopedonale (da S Olcese a Pedemonte di Serra Riccò) = ml. circa 3.000

superficie delle aree per nuovi parcheggi pubblici = mq. (mq. 1.700 presso campi sportivi - mq. 908 dalla rotonda sulla SP 3 e mq. 2.000 presso rotonda su Via Levi)

superficie delle aree per altre tipologie di servizi = mq. 2.905 (area a verde presso rotonda mq. 1.605 – area verde presso campi sportivi tra la strada nuova e la pista ciclabile mq. 1.300)

Finalità e obiettivi della nuova previsione :

- migliorare l'assetto complessivo del sistema infrastrutturale di livello sovracomunale dell'alta Val Polcevera, con inserimento di nuovi servizi collettivi di interesse sovracomunale, in un'area a cornice del Capoluogo metropolitano;
- migliorare le interconnessioni tra le realtà economiche, abitative, culturali e sportive di rilievo della vallata direttamente connessa al Capoluogo metropolitano
- superare criticità di natura ambientale e di sicurezza aumentando così la resilienza del contesto interessato
- superare le criticità presenti relative alla sicurezza, all'efficienza della rete e accessibilità ai servizi dell' area del fondovalle tra i comuni di Sant'Olcese e Serra Riccò

PARTE 2 - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PREVISTE DAL PUC INT

| Parametri di riferimento | Disciplina del sistema delle dotazioni territoriali previste dal PUC | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--|-----------|-------------|--|-----------|----------|--|----------|-----------|--|----------|-------------|--|-----------|--------------|--|-----------|--|--|-----------|-------------|--|------|----------|--|----------|-----------|--|------|-------------|--|----------|--------------|--|----------|---|
| <p>1 – Localizzazione delle dotazioni obbligatorie del PUC (art. 34, comma 1, lett. a), b), c), l.r. 36/1997 e s.m.)</p> <p><i>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):</i> <i>Punto n. 20</i></p> | <p>NOTA GENERALE : <i>il Sistema delle Dotazioni Territoriali del Piano Intercomunale è rappresentato su 6 Tavole della Struttura delle quali la prima – TAVOLA 4 – e relativa all'intero Ambito del PUC INT e ricomprende tutti e 5 i Comuni mettendo così in correlazione e rapporto l'intero Sistema che riveste carattere di "piano dei Servizi" con evidenza delle Dotazioni di Interesse SOVRACOMUNALE per i 5 Comuni e in rapporto al contesto esterno; seguono quindi nel dettaglio le tavole specifiche per Comune</i></p> <p>Le dotazioni territoriali sono localizzate nelle tavole nn. 4 della struttura di ogni Comune del PUC INT, ove ogni dotazione è identificata da una numerazione riportata nella tabella con i relativi dati puntuali che di seguito si riportano a livello complessivo dell'ambito Alta Val Polcevera e per ciascun Comune.</p> <p>a) aree ed edifici per l'istruzione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, anche a servizio di più comuni: SI 2) istruzione superiore dell'obbligo, in presenza dei relativi fabbisogni: SI 3) strutture sportive da riservare all'utilizzo dei complessi per l'istruzione, ove non già presenti negli stessi complessi, anche a servizio di più comuni: NO <table border="1" data-bbox="577 756 1888 1034"> <thead> <tr> <th colspan="2">Totale superficie ISTRUZIONE ESISTENTE del PUC INT</th> <th>69.431 mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CAMPOMORONE</td> <td></td> <td>14.896 mq</td> </tr> <tr> <td>CERANESI</td> <td></td> <td>4.445 mq</td> </tr> <tr> <td>MIGNANEGO</td> <td></td> <td>7.769 mq</td> </tr> <tr> <td>SANT'OLCESE</td> <td></td> <td>10.847 mq</td> </tr> <tr> <td>SERRA RICCO'</td> <td></td> <td>31.474 mq</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="577 1075 1888 1353"> <thead> <tr> <th colspan="2">Totale superficie ISTRUZIONE di PREVISIONE del PUC INT</th> <th>14.993 mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CAMPOMORONE</td> <td></td> <td>0 mq</td> </tr> <tr> <td>CERANESI</td> <td></td> <td>3.210 mq</td> </tr> <tr> <td>MIGNANEGO</td> <td></td> <td>0 mq</td> </tr> <tr> <td>SANT'OLCESE</td> <td></td> <td>7.209 mq</td> </tr> <tr> <td>SERRA RICCO'</td> <td></td> <td>4.574 mq</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="555 1394 1888 1441"> <tr> <td>TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICI ISTRUZIONE ESISTENTI E PREVISIONE DA PUC INT = mq. 84.424</td> </tr> </table> | Totale superficie ISTRUZIONE ESISTENTE del PUC INT | | 69.431 mq | CAMPOMORONE | | 14.896 mq | CERANESI | | 4.445 mq | MIGNANEGO | | 7.769 mq | SANT'OLCESE | | 10.847 mq | SERRA RICCO' | | 31.474 mq | Totale superficie ISTRUZIONE di PREVISIONE del PUC INT | | 14.993 mq | CAMPOMORONE | | 0 mq | CERANESI | | 3.210 mq | MIGNANEGO | | 0 mq | SANT'OLCESE | | 7.209 mq | SERRA RICCO' | | 4.574 mq | TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICI ISTRUZIONE ESISTENTI E PREVISIONE DA PUC INT = mq. 84.424 |
| Totale superficie ISTRUZIONE ESISTENTE del PUC INT | | 69.431 mq | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CAMPOMORONE | | 14.896 mq | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CERANESI | | 4.445 mq | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MIGNANEGO | | 7.769 mq | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SANT'OLCESE | | 10.847 mq | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SERRA RICCO' | | 31.474 mq | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totale superficie ISTRUZIONE di PREVISIONE del PUC INT | | 14.993 mq | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CAMPOMORONE | | 0 mq | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CERANESI | | 3.210 mq | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MIGNANEGO | | 0 mq | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SANT'OLCESE | | 7.209 mq | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SERRA RICCO' | | 4.574 mq | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICI ISTRUZIONE ESISTENTI E PREVISIONE DA PUC INT = mq. 84.424 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Di seguito le **TABELLE DELLE SUPERFICI PER ISTRUZIONE DI PREVISIONE PER CIASCUN COMUNE**, ove si indicano anche i regimi del PTCP delle aree di localizzazione, mentre per le **SUPERFICI PER ISTRUZIONE ESISTENTI** si rimanda alle Tabelle esplicative riportate in ogni tavola n 04 per ciascun Comune

In **CAMPOMORONE** non è prevista la localizzazione puntuale di nuove aree o localizzazioni per ISTRUZIONE

TOTALE SUPERFICI PER ISTRUZIONE ESISTENTI in CAMPOMORONE = mq. 14.896

| Particolare superficie ISTRUZIONE di PREVISIONE di CERANESI | | | | | | | |
|---|---|-----------------|-----------|-----------|--------------|------------|---------|
| NOME | | CARATTERISTICHE | | | SUPERFICIE | | PTCP |
| COD | DENOMINAZIONE | STATO | PROPRIETÀ | SOVRACOM. | AGIBILE | PERTINENZ. | |
| I04 | Scuola dell'Infanzia e Primaria "Fabrizio De Andrè" | Prev. | Pubblica | | 1.400 | 1.810 | ID MO-A |
| TOTALE | | | | | 3.210 | | |

TOTALE SUPERFICI PER ISTRUZIONE ESISTENTI E PREVISTI in CERANESI = mq. 7.655

In **MIGNANEGO** non è prevista la localizzazione puntuale di nuove aree o localizzazioni per ISTRUZIONE

TOTALE SUPERFICI PER ISTRUZIONE ESISTENTI in MIGNANEGO= mq. 7.769

| Particolare superficie ISTRUZIONE di PREVISIONE di SANT'OLCESE | | | | | | | |
|--|--|-----------------|-----------|-----------|--------------|------------|---------|
| NOME | | CARATTERISTICHE | | | SUPERFICIE | | PTCP |
| COD | DENOMINAZIONE | STATO | PROPRIETÀ | SOVRACOM. | AGIBILE | PERTINENZ. | |
| I08 | Manesseno - Scuola primaria "Nuova scuola" | Prev. | Pubblica | | 1.500 | 5.709 | ID MO-A |
| TOTALE | | | | | 7.209 | | |

TOTALE SUPERFICI PER ISTRUZIONE ESISTENTI E PREVISTI in SANT'OLCESE = mq. 18.056

| Particolare superficie ISTRUZIONE di PREVISIONE di SERRA RICCO' | | | | | | | |
|---|----------------|-----------------|-----------|-----------|------------|--------------|---------|
| NOME | | CARATTERISTICHE | | | SUPERFICIE | | PTCP |
| COD | DENOMINAZIONE | STATO | PROPRIETÀ | SOVRACOM. | AGIBILE | PERTINENZ. | |
| 108 | Polo Pedemonte | Prev. | Pubblica | | 0 | 4.574 | ID MO-A |
| TOTALE | | | | | | 4.574 | |

TOTALE SUPERFICI PER ISTRUZIONE ESISTENTI E PREVISTI in SERRA RICCO' = mq. 36.048

b) aree ed attrezzature di interesse comune:

- 1) edifici per le funzioni amministrative, sanitarie di base, culturali, religiose, in funzione dei relativi fabbisogni: SI
- 2) edilizia residenziale pubblica, in funzione dei relativi fabbisogni: SI
- 3) mercati comunali di quartiere e/o mercati a "km0": SI
- 4) residenze socio-assistenziali e protette, in funzione dei relativi fabbisogni ed anche a servizio di più comuni: SI
- 5) spazi pubblici dotati di wi-fi con libero accesso: SI
- 6) impianti per la raccolta differenziata ed il trattamento dei rifiuti, anche a servizio di più comuni: SI
- 7) cimiteri e relativi servizi: SI
- 8) impianti di protezione civile per le situazioni di soccorso ed emergenza, anche a servizio di più comuni: SI
- 9) impianti per l'approvvigionamento, la depurazione e la distribuzione idrica anche a servizio di più Comuni: SI

| Totale superficie INTERESSE COMUNE ESISTENTE del PUC INT | | 344.892 mq |
|--|--|------------|
| CAMPOMORONE | | 100.638 mq |
| CERANESI | | 40.785 mq |
| MIGNANEGO | | 83.364 mq |
| SANT'OLCESE | | 79.725 mq |
| SERRA RICCO' | | 40.380 mq |

| Totale superficie INTERESSE COMUNE di PREVISIONE del PUC INT | | 49.361 mq |
|--|--|-----------|
| CAMPOMORONE | | 11.398 mq |
| CERANESI | | 27.291 mq |
| MIGNANEGO | | 3.170 mq |
| SANT'OLCESE | | 1.861 mq |
| SERRA RICCO' | | 5.641 mq |

TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICI INTERESSE COMUNE DA PUC INT = mq. 472.887

Di seguito le **TABELLE DELLE SUPERFICI PER INTERESSE COMUNE DI PREVISIONE PER CIASCUN COMUNE**, ove si indicano anche i regimi del PTCP delle aree di localizzazione, mentre per le **SUPERFICI PER INTERESSE COMUNE ESISTENTI** si rimanda alle Tabelle esplicative riportate in ogni tavola n 04 per ciascun Comune (ai quali vanno aggiunti quelli delle previsioni che derivano dal nuovo UCU che nel caso d Ceranesi e Serra Riccò sono suddivisi nelle diverse tipologie)

| Particolare superficie INTERESSE COMUNE di PREVISIONE di CAMPOMORONE | | | | | | | |
|--|--|-----------------|-------------|-----------|---------------|------------|-----------------|
| NOME | | CARATTERISTICHE | | | SUPERFICIE | | PTCP |
| COD | DENOMINAZIONE | STATO | PROPRIETÀ | SOVRACOM. | AGIBILE | PERTINENZ. | |
| IC12 | Caopoluogo - Saliera: "Mercato del contadino"; residenze housing sociale | Prev. | Priv. Conv. | Si | 2.782 | 1.048 | TU |
| IC13 | Capoluogo - Ampliamento cimitero | Prev. | Pubblica | | 0 | 893 | IS MA |
| IC34 | Gallaneto - Ampliamento cimitero | Prev. | Pubblica | | 0 | 568 | ID MO-A / IS MA |
| IC51 | Gazzolo - Attività di interesse pubblico presso edificio ex-scolastico | Prev. | Pubblica | | 746 | 1.811 | ID MO-A / IS MA |
| IC65 | Langasco - Ampliamento Istituto "Pizzorni" | Prev. | Priv. Conv. | Si | 278 | 3.272 | ID CO |
| TOTALE | | | | | 11.398 | | |

TOTALE SUPERFICI PER INTERESSE COMUNE ESISTENTI E PREVISTI in CAMPOMORONE = mq. 112.036

| Particolare superficie INTERESSE COMUNE di PREVISIONE di CERANESI | | | | | | | |
|---|--|-----------------|-----------|-----------|---------------|------------|---------|
| NOME | | CARATTERISTICHE | | | SUPERFICIE | | PTCP |
| COD | DENOMINAZIONE | STATO | PROPRIETÀ | SOVRACOM. | AGIBILE | PERTINENZ. | |
| IC23 | Sala polivalente | Prev. | Pubblica | Si | 250 | 1.331 | ID MO-A |
| IC24 | RSA (in luogo della localizzazione della scuola I01) | Prev. | Pubblica | Si | 0 | 0 | ID CO |
| IC25 | Area da destinarsi ad interventi AMIU | Prev. | Pubblica | Si | 0 | 22.910 | ANI MA |
| TOTALE | | | | | 24.491 | | |

TOTALE SUPERFICI PER INTERESSE COMUNE ESISTENTI E PREVISTI in CERANESI = mq. 68.834

| Particolare superficie INTERESSE COMUNE di PREVISIONE di MIGNANEGO | | | | | | | |
|--|------------------------------|-----------------|-----------|-----------|--------------|------------|---------|
| NOME | | CARATTERISTICHE | | | SUPERFICIE | | PTCP |
| COD | DENOMINAZIONE | STATO | PROPRIETÀ | SOVRACOM. | AGIBILE | PERTINENZ. | |
| IC36 | Vetriere - Edificio dismesso | Prev. | Pubblica | Si | 800 | 2.370 | ID MO-A |
| TOTALE | | | | | 3.170 | | |

TOTALE SUPERFICI PER INTERESSE COMUNE ESISTENTI E PREVISTI in MIGNANEGO = mq. 86.534

| Particolare superficie INTERESSE COMUNE di PREVISIONE di SANT'OLCESE | | | | | | | |
|--|--|-----------------|-----------|---------------|--------------|------------|---------|
| NOME | | CARATTERISTICHE | | | SUPERFICIE | | PTCP |
| COD | DENOMINAZIONE | STATO | PROPRIETÀ | SOVRACOM. | AGIBILE | PERTINENZ. | |
| IC51 | Manesseno - Mercato comunale di previsione | Prev. | Pubblica | Si | 970 | 0 | ID MO-A |
| IC53 | Manesseno – Ampliamento cimitero | Prev. | Pubblica | | 0 | 269 | ID MA |
| IC55 | Sant'Olcese - Ampliamento cimitero | Prev. | Pubblica | | 0 | 622 | ID MA |
| | | | | TOTALE | 1.861 | | |

TOTALE SUPERFICI PER INTERESSE COMUNE ESISTENTI E PREVISTI in SANT'OLCESE = mq. 81.586

| Particolare superficie INTERESSE COMUNE di PREVISIONE di SERRA RICCO' | | | | | | | |
|---|---------------------------------|-----------------|-----------|---------------|--------------|------------|-----------------|
| NOME | | CARATTERISTICHE | | | SUPERFICIE | | PTCP |
| COD | DENOMINAZIONE | STATO | PROPRIETÀ | SOVRACOM. | AGIBILE | PERTINENZ. | |
| IC26 | Ampliamento cimitero Pedemonte | Prev. | | | 0 | 2.780 | ID MO-A / IS MA |
| IC27 | Ampliamento cimitero Orero | Prev. | | | 0 | 1.375 | ANI MA |
| IC28 | Ampliamento cimitero Serra | Prev. | | | 0 | 820 | ID MA |
| IC29 | Ampliamento cimitero Valleregia | Prev. | | | 0 | 666 | IS MA |
| | | | | TOTALE | 5.641 | | |

TOTALE SUPERFICI PER INTERESSE COMUNE ESISTENTI E PREVISTI in SERRA RICCO' = mq. 46.489

CIMITERI - Fascia di rispetto al contorno

sono individuate puntualmente sulle tavole della STRUTTURA, con profondità pari a m. 50 per i cimiteri dei Comuni di Campomorone, Ceranesi e Mignanego, come da Deroga ASL n. 183608 del 13/12/2021, e per i cimiteri di Serra Riccò, come da Deroga ASL n. 64537 del 22/04/2022; per i cimiteri del Comune di Sant'Olcese la fascia di rispetto è pari a 200 m.

Sono previsti gli ampliamenti dei cimiteri di :

Campomorone – del Capoluogo; di loc. Gallaneto;

Serra Riccò – delle loc. di Pedemonte, Vallereggia, Serra e Orero

All'interno dei cimiteri tutti gli interventi sono disciplinati dal vigente Regolamento di Polizia Mortuaria.

PREVISIONI / PROGETTI SPECIALI RELATIVI A DOTAZIONI / SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI VALENZA SOVRACOMUNALE

Il PUC INT ha previsto due interventi localizzati nei **Comuni di Campomorone e di Mignanego**, mirati alla localizzazione di tale tipologia di edilizia pubblica e sociale, aventi interesse e ricaduta sovracomunale per dell'intero territorio del PUC INT, a beneficio di tutti e 5 i Comuni.

Tali previsioni hanno al loro interno diverse tipologie di servizi e attività di valenza pubblica mirate tra l'altro a non introdurre nuovo ed ulteriore consumo di suolo trattandosi del recupero di edifici / complessi edilizi antichi e di ricaduta storica oppure desueti e in stato di abbandono.

Si tratta di interventi **presentati al "PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE – PINQUA - D.INTERM. 395/2020"**, che **hanno ottenuto già le necessarie approvazioni.**

Contenuti e dati principali delle due previsioni – si rimanda anche alle Schede n. 3 e n. 4 allegate in calce alla Relazione di STRUTTURA

➤ **Comune di Campomorone – previsioni afferenti il complesso edilizio dell'ex "Saliera" nel Centro Capoluogo**

Si tratta dell'antico edificio dell'ex "Saliera", in parte proprietà di ARTE, per il quale il progetto definito nell'ambito del Programma PINQUA, che il PUC INT fa proprio, ha previsto nell'ottica della salvaguardia e della valorizzazione dell'edificio storico, interessato dal vincolo storico monumentale, quali servizi innovativi individuati per l'intero Ambito dell'Alta Val Polcevera:

- la sistemazione al piano terra del "Mercato del Contadino" per i prodotti locali a servizio dell'ambito
- al piano primo e nella torre un intervento di riqualificazione / restauro finalizzato al Social Housing a favore soprattutto di giovani coppie e di operatori del vicino ITT, con realizzazione di 21 nuovi alloggi di diversa metratura per ospitare le diverse esigenze
- spazi per uffici e spazi per locali tecnici

Estratto dalla Tavola n. 04CA – Servizi del PUC INT :



Stralcio planimetrico da progetto



DATI ESSENZIALI della previsione

Superfici complessiva : mq. 2.465

Superficie residenziale per ERP / Social Housing : mq 1.404

Superficie per servizi : mq. 306

TOTALI - Alloggi ERP = n. 21 - Abitanti insediabili : n. 32 abitanti

Per i dettagli si rimanda alla RELAZIONE DI STRUTTURA – SCHEDA N. 3

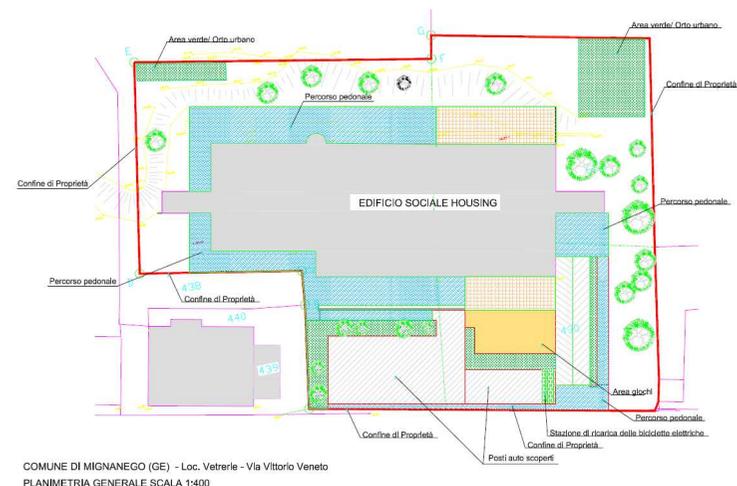
➤ **Comune di Mignanego – previsioni di recupero di un “scheletro in C.A.” nella località Vetrerie**

Si tratta di un'area posta a sud dell'abitato di Vetrerie, al margine della strada statale n. 35 dei Giovi, al cui interno è da tempo presente una struttura in C.A. – edificio mai ultimato e denominato “Scheletro di c.a.”, articolata su due livelli fuori strada ed uno seminterrato, il tutto di proprietà ARTE;
si prevede, facendo proprio il progetto presentato nell'ambito del Programma PINQUA, la Riquilificazione integrale dell'esistente “Scheletro di c.a.”, con realizzazione alloggi n. 17 nuovi alloggi di diversa metratura al fine di ospitare le diverse esigenze e spazi esterni attrezzati

Estratto dalla Tavola n. 04MI – Servizi del PUC INT :



Stralcio planimetrico da progetto



COMUNE DI MIGNANEGO (GE) - Loc. Vetrerie - Via Vittorio Veneto
PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1:400

DATI ESSENZIALI della previsione

Superficie complessiva per Servizi di interesse comune: mq. 3.170

Superficie pertinenziale aperta - spazi di aggregazione – gioco bambini e parcheggi mq. 2.370

Superficie Utile agibile a fini residenziali (SU) : mq. 800 per ERP che si sviluppa su n.

TOTALI - Alloggi ERP = n. 17 - Abitanti insediabili : n. 32 abitanti

Per i dettagli si rimanda alla RELAZIONE DI STRUTTURA – SCHEDA N. 4

c) aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva:

aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere: SI

impianti sportivi locali o di quartiere: SI
come indicati e quantificati nelle seguenti tabelle, nonché localizzati e rappresentati sulle tavole di Struttura, in particolare le nn. 4

| Totale superficie VERDE E SPORT ESISTENTE del PUC INT | | 296.073 mq |
|---|--|------------|
| CAMPOMORONE | | 66.075 mq |
| CERANESI | | 23.500 mq |
| MIGNANEGO | | 36.310 mq |
| SANT'OLCESE | | 103.020 mq |
| SERRA RICCO' | | 67.168 mq |

| Totale superficie VERDE E SPORT di PREVISIONE del PUC INT | | 102.999 mq |
|---|--|------------|
| CAMPOMORONE | | 74.456 mq |
| CERANESI | | 250 mq |
| MIGNANEGO | | 0 mq |
| SANT'OLCESE | | 0 mq |
| SERRA RICCO' | | 28.293 mq |

TOTALE SUPERFICI a VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E SPORT perimetrate DA PUC INT = mq. 399.072

A cui vengono aggiunti :

Oltre a queste aree, rappresentate sulle tavole di Struttura e dei Servizi, sono da computarsi, in particolare nei casi di Ceranesi e Serra Riccò, le nuove aree per Verde / Sport derivanti dall'applicazione dei 9 mq./UCU spettanti agli dagli interventi privati, nonché le previsioni che derivano dagli interventi di riqualificazione e allestimento su parte dei percorsi pedonali presenti lungo i versanti, di interesse ai fini turistici e didattici e come tali aventi caratteristica di nuova dotazione territoriali per Verde / Sport che sono stati individuati per una estensione più prossima agli abitati e come tali intesi a corredo **delle dotazioni territoriali per verde e sport.**

Inoltre in ragione della loro significatività per l'ambito del PUC INT, nonché per i territori dei Comuni confinanti, il PUC INT si propone la Percorsi pedonali / turistici - integrazione alle dotazioni territoriali per verde e sport.

| | |
|---|---------------------|
| Comune Campomorone Percorsi attrezzati | = mq. 26.650 |
| Comune Ceranesi Percorsi attrezzati | = mq. 8.150 |
| Comune Mignanego Percorsi attrezzati | = mq. 19.600 |
| Comune Sant'Olcese Percorsi attrezzati | = mq. 19.500 |
| Comune Serra Riccò Percorsi attrezzati | = mq. 7.500 |
| TOTALE PUC INT Percorsi attrezzati | = mq. 81.400 |

TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E SPORT DA PUC INT = mq. 486.078

Di seguito le **TABELLE DELLE SUPERFICI PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E SPORT DI PREVISIONE PER CIASCUN**

COMUNE, comprensive delle superfici dedicate a percorsi attrezzati, ove si indicano anche i regimi del PTCP delle aree di localizzazione, mentre per le **SUPERFICI a VERDE E SPORT ESISTENTI** si rimanda alle Tabelle esplicative riportate in ogni tavola n 04 per ciascun Comune

| Particolare superficie VERDE E SPORT di PREVISIONE di CAMPOMORONE | | | | | | | |
|---|---|-----------------|-------------|-----------|------------|------------|------------------|
| NOME | | CARATTERISTICHE | | | SUPERFICIE | | PTCP |
| COD | DENOMINAZIONE | STATO | PROPRIETÀ | SOVRACOM. | AGIBILE | PERTINENZ. | |
| V71 | Pietralavezzara - Nuova piazza pubblica | Prev. | Pubblica | | 0 | 896 | NI CO |
| V81 | Campora - Ampliamento Centro Sportivo "Maglietto" (ex area CoCIV) | Prev. | Priv. Conv. | SI | 360 | 17.500 | ID MO-A |
| V91 | Cravasco - Centro Sportivo in spazi ex cava | Perv. | Priv. Conv. | SI | 2.000 | 37.000 | ID MO-A / ANI MA |
| V92 | Cravasco - Aree logisticamente connesse a Centro Sportivo ex cava | Perv. | Priv. Conv. | SI | 0 | 16.700 | ID MO-A / IS MA |
| TOTALE | | | | | 74.456 | | |

A cui si sommano i percorsi attrezzati

TOTALE SUPERFICI PER VERDE E SPORT ESISTENTI E PREVISTI in CAMPOMORONE = mq. 167.181

| Particolare superficie VERDE E SPORT di PREVISIONE di CERANESI | | | | | | | |
|--|----------------------|-----------------|-----------|-----------|------------|------------|---------|
| NOME | | CARATTERISTICHE | | | SUPERFICIE | | PTCP |
| COD | DENOMINAZIONE | STATO | PROPRIETÀ | SOVRACOM. | AGIBILE | PERTINENZ. | |
| V14 | Verde attrezzato Geo | Prev. | Pubblica | | 0 | 250 | ID MO-A |
| TOTALE | | | | | 250 | | |

A cui si sommano le nuove aree da standards e i percorsi attrezzati

TOTALE SUPERFICI PER VERDE E SPORT ESISTENTI E PREVISTI in CERANESI = mq. 88.250

In **MIGNANEGO** non è prevista la localizzazione puntuale di nuove aree o localizzazioni per VERDE E SPORT ad esclusione dei nuovi **PERCORSI ATTREZZATI**

TOTALE SUPERFICI PER VERDE E SPORT ESISTENTI E PREVISTI in MIGNANEGO = mq. 55.910

In **SANT'OLCESE** non è prevista la localizzazione puntuale di nuove aree o localizzazioni per VERDE E SPORT se non i nuovi **PERCORSI**

TOTALE SUPERFICI PER VERDE E SPORT ESISTENTI E PREVISTI in SANT'OLCESE = mq. 122.520

| Particolare superficie VERDE E SPORT di PREVISIONE di SERRA RICCO' | | | | | | | |
|--|--|-----------------|-----------|-----------|------------|---------------|-----------------|
| NOME | | CARATTERISTICHE | | | SUPERFICIE | | PTCP |
| COD | DENOMINAZIONE | STATO | PROPRIETÀ | SOVRACOM. | AGIBILE | PERTINENZ. | |
| V20 | Verde pubblico previsione Mainetto | Prev. | Pubblica | | 0 | 2.601 | ID MO-A / IS MA |
| V21 | Verde pubblico previsione Orero | Prev. | Pubblica | | 0 | 893 | ANI MA |
| V22 | Verde pubblico previsione Fondo Valleregia | Prev. | Pubblica | | 0 | 6.987 | ID CO |
| V23 | Verde pubblico previsione Mainetto | Prev. | Pubblica | | 0 | 1.064 | ID MO-A |
| V24 | Centro ippico Orero | Prev. | Pubblica | | 0 | 16.748 | IS MA |
| TOTALE | | | | | | 28.293 | |

Sono inoltre previsti i nuovi percorsi attrezzati

TOTALE SUPERFICI PER VERDE E SPORT ESISTENTI E PREVISTI in SERRA RICCO' = mq. 105.067

2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC (art. 34, comma 2, lett. a),b),c). l.r. 36/1997 e s.m.)

a) aree ed edifici per l'istruzione:

- 1) istruzione universitaria e relativi servizi residenziali e funzionali, anche a servizio di più comuni: NO
- 2) centri per la formazione professionale, anche a servizio di più comuni: NO
- 3) strutture pubbliche per la ricerca e l'innovazione tecnologica: NO

b) aree ed edifici di interesse comune:

- 1) assistenza sanitaria ospedaliera: NO
- 2) grandi impianti per lo spettacolo e ricreativi: NO
- 3) centri fieristici ed espositivi: NO
- 4) rifugi escursionistici: NO
- 5) accoglienza per senza dimora e comunità nomadi: NO
- 6) impianti per lo smaltimento di rifiuti: NO
- 7) servizi delle Amministrazioni dello Stato: NO

c) impianti per lo sport ed aree naturali attrezzate a parco:

- 1) grandi impianti sportivi: SI SERRA RICCO'
- 2) parchi pubblici urbani e territoriali naturali ed attrezzati: SI IN SANT'OLCESE VILLA SERRA DI COMAGO
- 3)

3 – Dotazione minima per unità di carico urbanistico prevista dal PUC, in

Classificazione dei Comuni e dell'intero Ambito del PUC INT : appartenente ai territori di retrocosta e urbani interni
Dotazione minima per dotazioni territoriali obbligatorie: 18,00 mq/UCU

base alla classificazione del Comune di cui all'art. 3 del RR n. 2/2017

Dotazione minima complessiva prevista dal PUC : 29,00 mq/U.C.U. per le dotazioni territoriali obbligatorie (art. 3, comma 2, lett. a),b), c), RR n. 2/2017)

TABELLA COMPLESSIVA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E SERVIZI A LIVELLO DI AMBITO

ALTA VAL POLCEVERA

| | Superfici | | | CU | CU | CU | CU | CU | CU | CU TOTALE | Dotazioni PUC INT Mq/CU | Dotazioni minime da regolamento Mq/CU |
|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------|----------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----|----------------------|-----------|----------------------------|--|
| | dotazioni esistenti | dotazioni previsione | dotazioni TOTALI | Residen. | Posti letto Turistico Ricettivo | Addetti Produtt. /commerc/turistico | Addetti Produtt. Agricolo | MSV | Servizi territoriali | | | |
| Istruzione | 69.431 | 14.993 | 84.424 | 2.439 * | | | | | | 2.439 | 34,60 | 4,50 |
| Interesse Comune | 340.296 | 50.119 | 392.679 | 38.039 | 25 | 2.114 | 64 | 10 | 607 | 40.859 | 9,61 | 2,00 |
| Parcheggi Verde | 118.115 | 50.855 | 168.970 | 38.039 | 25 | 2.114 | 64 | 10 | 607 | 40.859 | 4,14 | 2,50 |
| Sport | 296.073 | 242.855 | 538.928 | 38.039 | 25 | 2.114 | 64 | 10 | 607 | 40.859 | 13,18 | 9,00 |
| TOTALE | 828.511 | 356.490 | 1.182.737 | | | | | | | 40.859 | 29,00 | 18 |

DI SEGUITO LE TABELLE RELATIVE A CIASCUN COMUNE ove si evidenzia lo standards urbanistico raggiunto

CAMPOMORONE - TABELLA COMPLESSIVA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E SERVIZI

| | Superfici | | | CU | CU | CU | CU | CU | CU | CU TOTALE | Dotazioni PUC INT Mq/CU | Dotazioni minime da regolamento Mq/CU |
|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------|----------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----|----------------------|-----------|----------------------------|--|
| | dotazioni esistenti | dotazioni previsione | dotazioni TOTALI | Residen. | Posti letto Turistico Ricettivo | Addetti Produtt. /commerc/turistico | Addetti Produtt. Agricolo | MSV | Servizi territoriali | | | |
| Istruzione | 14.896 | 0 | 14.896 | 821 (*) | | | | | | 821 | 18,14 | 4,50 |
| Interesse Comune | 100.638 | 11.398 | 112.036 | 8.647 | 0 | 371 | 24 | 0 | 84 | 9.179 | 12,20 | 2,00 |
| Parcheggi Verde | 17.585 | 10.962 | 28.547 | 8.647 | 0 | 371 | 24 | 0 | 84 | 9.179 | 3,11 | 2,50 |
| Sport | 66.075 | 101.106 | 167.181 | 8.647 | 0 | 371 | 24 | 0 | 84 | 9.179 | 18,21 | 9,00 |
| TOTALE | 199.194 | 123.466 | 322.660 | | | | | | | 9.179 | 35,15 | 18 |

CERANESI - TABELLA COMPLESSIVA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E SERVIZI

*Norme del Piano Urbanistico Intercomunale dell'Alta Val Polcevera
Campomorone - Ceranesi - Mignanego - Sant'Olcese - Serra Riccò*

| | Superfici | | | CU | CU | CU | CU | CU | CU | CU TOTALE | Dotazioni PUC INT | Dotazioni minime da regolamento |
|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------|----------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-----|----------------------|-----------|-------------------|---------------------------------|
| | dotazioni esistenti | dotazioni previsione | dotazioni TOTALI | Residen. | Posti letto Turistico Ricettivo | Addetti Produzione /commerc/turistico | Addetti Produzione Agricolo | MSV | Servizi territoriali | | Mq/CU | Mq/CU |
| Istruzione | 4.445 | 3.210 | 7.655 | 231 | | | | | | 231 | 33,13 | 4,50 |
| Interesse Comune | 40.785 | 28.049 | 68.834 | 5.562 | 0 | 604 | 8 | 0 | 87 | 6.261 | 10,99 | 2,00 |
| Parcheggi Verde | 22.936 | 1.468 | 24.404 | 5.562 | 0 | 604 | 8 | 0 | 87 | 6.261 | 3,90 | 2,50 |
| Sport | 23.500 | 64.750 | 88.250 | 5.562 | 0 | 604 | 8 | 0 | 87 | 6.261 | 14,10 | 9,00 |
| TOTALE | 91.666 | 94.677 | 189.143 | | | | | | | 6.261 | 30,21 | 18 |

MIGNANEGO - TABELLA COMPLESSIVA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E SERVIZI

| | Superfici | | | CU | CU | CU | CU | CU | CU | CU TOTALE | Dotazioni PUC INT | Dotazioni minime da regolamento |
|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------|----------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-----|----------------------|-----------|-------------------|---------------------------------|
| | dotazioni esistenti | dotazioni previsione | dotazioni TOTALI | Residen. | Posti letto Turistico Ricettivo | Addetti Produzione /commerc/turistico | Addetti Produzione Agricolo | MSV | Servizi territoriali | | Mq/CU | Mq/CU |
| Istruzione | 7.769 | 0 | 7.769 | 355 | | | | | | 355 | 21,80 | 4,50 |
| Interesse Comune | 83.364 | 3.170 | 86.534 | 5.853 | 0 | 234 | 8 | 0 | 115 | 6.210 | 13,82 | 2,00 |
| Parcheggi Verde | 8.749 | 8.424 | 17.173 | 5.853 | 0 | 234 | 8 | 0 | 115 | 6.210 | 2,74 | 2,50 |
| Sport | 36.310 | 19.600 | 55.910 | 5.853 | 0 | 234 | 8 | 0 | 115 | 6.210 | 9,00 | 9,00 |
| TOTALE | 136.192 | 31.194 | 167.386 | | | | | | | 6.210 | 26,73 | 18 |

SANT'OLCESE - TABELLA COMPLESSIVA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E SERVIZI

*Norme del Piano Urbanistico Intercomunale dell'Alta Val Polcevera
Campomorone - Ceranesi - Mignanego - Sant'Olcese - Serra Riccò*

| | Superfici | | | CU | CU | CU | CU | CU | CU | CU TOTALE | Dotazioni PUC INT | Dotazioni minime da regolamento |
|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------|----------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----|----------------------|-----------|-------------------|---------------------------------|
| | dotazioni esistenti | dotazioni previsione | dotazioni TOTALI | Residen. | Posti letto Turistico Ricettivo | Addetti Produt /commerc/turistico | Addetti Produt. Agricolo | MSV | Servizi territoriali | | Mq/CU | Mq/CU |
| Istruzione | 10.847 | 7.209 | 18.056 | 532 | | | | | | 532 | 33,93 | 4,50 |
| Interesse Comune | 79.725 | 1.861 | 81.586 | 7.929 | 0 | 590 | 14 | 0 | 258 | 8.791 | 9,28 | 2,00 |
| Parcheggi Verde | 17.344 | 11.828 | 29.172 | 7.929 | 0 | 590 | 14 | 0 | 258 | 8.791 | 3,32 | 2,50 |
| Sport | 103.020 | 19.500 | 122.520 | 7.929 | 0 | 590 | 14 | 0 | 258 | 8.791 | 13,94 | 9,00 |
| TOTALE | 210.936 | 40.398 | 251.3334 | | | | | | | 8.791 | 28,59 | 18 |

SERRA RICCO' - TABELLA COMPLESSIVA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E SERVIZI

| | Superfici | | | CU | CU | CU | CU | CU | CU | CU TOTALE | Dotazioni PUC INT | Dotazioni minime da regolamento |
|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------|----------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----|----------------------|-----------|-------------------|---------------------------------|
| | dotazioni esistenti | dotazioni previsione | dotazioni TOTALI | Residen. | Posti letto Turistico Ricettivo | Addetti Produt /commerc/turistico | Addetti Produt. Agricolo | MSV | Servizi territoriali | | Mq/CU | Mq/CU |
| Istruzione | 31.474 | 4.574 | 36.048 | 500 | | | | | | 500 | 72,00 | 4,50 |
| Interesse Comune | 35.784 | 5.641 | 46.489 | 9.878 | 25 | 255 | 22 | 9 | 158 | 10.347 | 4,49 | 2,00 |
| Parcheggi Verde | 51.501 | 18.173 | 69.674 | 9.878 | 25 | 255 | 22 | 9 | 158 | 10.347 | 6,73 | 2,50 |
| Sport | 67.168 | 37.899 | 105.067 | 9.878 | 25 | 255 | 22 | 9 | 158 | 10.347 | 10,15 | 9,00 |
| TOTALE | 185.927 | 66.755 | 252.214 | | | | | | | 10.347 | 24,86 | 18 |

| | | | | |
|--|---------------------------------------|--|--|--|
| 4 – Disciplina delle destinazioni d'uso complementari eventualmente ammesse negli ambiti riservati alle | Funzioni complementari ammesse | Dotazioni territoriali obbligatorie | Dotazioni territoriali aggiuntive | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 36/1997 e s.m.: |
| | Residenza: NO | // | // | |
| | Commercio: Solo esercizi di | // | // | |

| | | | | |
|--|---|----|----|----|
| dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive. | vicinato (bar, ristorazione e negozi di supporto alle attività sportive) | | | // |
| | Servizi privati e convenzionati: è ammessa la realizzazione e /o la gestione del servizio anche da parte di privati, sempre che venga garantita anche la fruibilità pubblica previa definizione e sottoscrizione di apposita convenzione nei termini di cui all'art. 33 delle norme Generali | // | // | |
| | Parcheggi privati: ammessi previa verifica della fattibilità tecnica ed ambientale e definizione e sottoscrizione di apposita Convenzione nei termini di cui all'art. 33 delle norme Generali | // | // | |
| 5 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive. | <p>Prescrizioni generali per gli interventi sugli edifici e relative aree di pertinenza destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive esistenti: Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere resi indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno; Con i progetti delle opere pubbliche è definito il dimensionamento delle funzioni complementari. Sugli edifici esistenti che interferiscono con i servizi di previsione, possono essere consentiti i seguenti interventi</p> <p>Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza cambio d'uso: Si 2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per le infrastrutture: Si 3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si 4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso: Si 5) Senza modifica prospetti: Si 6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: Si <p>I giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati esistenti, devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altri tipi di servizi, ancorché pubblici. La dimensione dei nuovi edifici o dell'ampliamento volumetrico di servizi pubblici esistenti è definita, in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.</p> <p>Ristrutturazione edilizia anche comportante demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, let d) del DPR 380/2001e s.m: <u>max. 40 %</u>, consentita solo per gli edifici funzionali all'esercizio dell'infrastruttura, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto, limitatamente alla realizzazione di edifici destinati a servizi</p> | | | |

| | |
|---|---|
| | <p>pubblici; nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, la sostituzione edilizia di edifici esistenti deve essere effettuata soltanto sul relativo sedime e non deve comportare la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.</p> <p>senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi pubblici; - per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici. <p><u>Interventi di Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito</u> edilizio da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento o per gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti specificatamente individuati dal PUC a tale fine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: Si - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: Si <p><u>Demolizione e ricostruzione consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, eventualmente presenti, anche in relazione al contesto, e comunque sempre finalizzati alla realizzazione di edifici destinati a servizi pubblici; nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, la sostituzione edilizia di edifici esistenti deve essere effettuata soltanto sul relativo sedime e non deve comportare la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.</u></p> <p><u>Nuova costruzione,</u> non consentita nei giardini, parchi e aree verdi strutturate, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e nei servizi individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC. Consentita per realizzare servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività; Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.</p> <p><u>Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere</u> interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incremento volumetrico max. 40% di cui: - proprio 25 %; - da credito edilizio 15 % - modifica sagoma: Si - modifica dei prospetti: Si - modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: Si - modifica delle caratteristiche tipologiche: Si |
| <p>6 – Sistemazione degli spazi liberi negli edifici destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.</p> | <p>Nelle aree libere di pertinenza degli edifici destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive previste dal Piano, sono da applicare le disposizioni di cui all'art 30 delle Norme Generali e sono consentite le seguenti sistemazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le pertinenze sono consentite limitatamente a ripostigli e impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno; - nelle aree dei parchi urbani è consentita la realizzazione di viabilità interna di servizio, piccole serre di servizio, chioschi e costruzioni per il ricovero di materiali ed attrezzi, servizi igienici e parcheggi a raso funzionali al parco di piccole dimensioni e compatibili sotto il profilo ambientale, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e che non contrastino con la disciplina del Sistema del Verde come |

| | |
|---|--|
| | individuata dal PTC metropolitano, fatta propria dalla disciplina del PUC negli Ambiti interessati |
| 7 – Disciplina delle distanze | Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione per le dotazioni territoriali obbligatori ed aggiuntive devono rispettare le seguenti distanze: m. 1,50 dai confini di proprietà; m. 5,00 da strade veicolari pubbliche fatto salvo l'allineamento degli edifici esistenti. |
| 8 – Norme di progettazione per l'inserimento delle opere nel territorio | <p>Sono da applicare le disposizioni dell'Art. 30 delle Norme Generali</p> <p>La progettazione e realizzazione delle aree a giardino pubblico / parco dovranno essere attuate mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - miglioramento qualitativo e quantitativo dell'eventuale vegetazione presente, con inserimento di nuova vegetazione anche d'alto fusto per la strutturazione delle aree a parco urbano, utilizzando essenze già presenti nel territorio comunale. - articolazione delle percorrenze pedonali con materiali idonei ad assicurare la permeabilità dei siti, realizzati anche con differenti colorazioni per la formazione di percorsi dedicati. - per le opere di regimazione delle acque meteoriche si privilegiano le tecniche di ingegneria naturalistica. - attrezzature degli spazi per il gioco bambini con messa in opera di elementi possibilmente in legno. - limitazione massima della realizzazione di eventuali strutture a servizio del giardino, da realizzare con tipologie e tecniche costruttive tradizionali. - illuminazione delle nuove aree a giardino privilegiando apparecchi di illuminazione a raso o di contenuta altezza, lungo le percorrenze pedonali. <p>La progettazione e realizzazione delle aree destinate a sport dovranno essere conformi alle tipologie ed ai materiali già presenti nell'area sportiva, prevedendo anche la piantumazione con essenze vegetali proprie poste al contorno, mantenendo e migliorando la permeabilità del sito e limitando la realizzazione di eventuali strutture di servizio, da realizzare anch'essi con tipologie coerenti al contesto.</p> |
| 9 – Margini di flessibilità nella realizzazione delle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive. | <p>La progettazione definitiva delle dotazioni territoriali, sia obbligatorie che aggiuntive, determina la destinazione d'uso dell'ambito riservato a tali funzioni rispetto alle indicazioni del Piano, fermo restando il vincolo di appartenenza ad una delle categorie di dotazioni territoriali.</p> <p>In sede di progettazione esecutiva e di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni, a carattere non sostanziale dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate da esigenze tecniche ed al fine del miglior inserimento ambientale e funzionale delle opere stesse in rapporto anche alle attività a carattere produttivo o ad altre tipologie di Servizi presenti al contorno.</p> |
| 10 – Eventuali previsioni specifiche per la realizzazione di dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive | // |

CAPO 5- DISCIPLINA GEOLOGICA

1. PREMESSE

E' opportuno ricordare che, le determinazioni contenute nelle presenti norme e nei documenti di base, sono rapportate alla scala "territoriale" propria di studi per uno S.U. "Generale", ciò significa una densità d'informazioni ed una corrispondenza certamente non puntuale ma areale.

Queste informazioni in fase di applicazioni delle Norme di Attuazione andranno completate e integrate con le informazioni a livello puntuale esecutivo alla scala di progetto secondo le articolazioni che sono di seguito descritte.

I documenti cartografici di carattere geologico che compongono il Piano sono:

Carte di Base:

- Carta delle Pendenze
- Carta Geologica
- Carta Geomorfologica

Carte Derivate:

- Carta idrogeologica
- Carta Litotecnica
- Carta di Microzonazione Sismica
- Carta dei Vincoli
- Carta della Suscettività d'Uso del Territorio

1.1 Inquadramento Normativo

Le prescrizioni contenute nel presente documento, sono disposte in ottemperanza ed osservazione alle seguenti normative:

- **D.M. 11/03/1988** “ Norme Tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione;
- **L.R. 04/09/1997 n°. 36** “Legge Urbanistica Regionale”;
- **D.M. 14/01/2008** “ Norme Tecniche per le Costruzioni”, ed in particolare Capp. 6, 7;
- **DGR 471/2010**“ Criteri e linee guida per l'approfondimento degli studi geologico-tecnici e sismici a corredo della strumentazione Urbanistica Comunale”;
- **DGR 714/2011**“ Specifiche tecniche relative ai criteri e linee guida regionali per l'approfondimento degli studi geologico-tecnici e sismici a corredo della strumentazione urbanistica comunale”;
- **DGR 1745/2013** “Linee guida per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici comunali (Art. 7 c. 3 lettera C, L.R. 36/1997), Regione Liguria Dipartimento Ambiente;
- **L.R. 02/04/2015 n°. 11** “Modifiche alla Legge regionale 4 settembre 1997 n°. 36”;
- **L.R. 30/12/2015 n°. 29**“ Prime disposizioni per la semplificazione e la crescita relative allo sviluppo economico, alla formazione e lavoro, al trasporto pubblico locale, alla materia ordinamentale, alla cultura, spettacolo, turismo, sanità programmi regionali di intervento strategico (P.R.I.S.), edilizia, protezione della fauna omeoterma e prelievo venatorio (collegato alla legge di stabilità 2016)”;
- **DGR 216/2017** “Aggiornamento della Classificazione Sismica del Territorio della regione Liguria”;
- **D.M. 17/01/2018**“ Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni”, ed in particolare Capp. 6, 7;
- **DGR 1531/2021** “Adeguamento delle Linee Guida per la redazione del PUC e del PUC semplificato emanate con DGR n. 321/2018 alla sopravvenuta normativa statale.

1.2 Conformità alle Norme Tecniche sulle Costruzioni

Il D.M. 17/01/18 conosciuto anche come NTC 2018, è entrato pienamente in vigore dal 22 marzo 2018 e rappresenta il nuovo testo di riferimento per le costruzioni, a sostituzione del D.M. 14/01/08.

Sotto il profilo regolamentare e prescrittivo, com'è noto, il D.M. 17/01/18 fornisce un dettagliato elenco delle metodologie e dei parametri tecnici da adottare in fase progettuale ed esecutiva di molteplici tipi di intervento sul suolo e nel sottosuolo; le prescrizioni di carattere geologico contenute in questo elaborato ne rappresentano la traduzione a livello esecutivo.

Senza la produzione della documentazione in esso prescritta, le istanze presentate alla Civica Amministrazione, per l'ottenimento di autorizzazioni e concessioni edilizie, non saranno considerate complete e quindi meritevoli di approvazione.

In linea con quanto già prescritto nel D.M. 14/01/18, tra le modifiche introdotte dal nuovo D.M. vi è la netta separazione tra la Relazione Geologica che assume il ruolo di elaborato di inquadramento geologico-geomorfologico, di fattibilità geologica dell'intervento, di caratterizzazione sismica del sito, corredata da opportune indagini in sito volta ad una caratterizzazione geotecnica preliminare del sottosuolo e la Relazione Geotecnica, che assume il rango di elaborato progettuale a tutti gli effetti, e comporta una verifica delle prestazioni dell'opera in progetto (in condizioni statiche e sotto azione sismica) realizzata secondo quanto disposto dal D.M. in vigore.

Per quanto concerne l'attività autorizzativa del Comune, ne consegue che la **Relazione Geologica deve obbligatoriamente accompagnare il progetto architettonico nel suo iter autorizzativo** in tutti i casi di applicabilità delle norme di cui al D.M. 17/01/2018 ed ovviamente nei casi previsti dalle altre normative vigenti (NTA del P. di B. del Torrente Polcevera, NTA del P. di B. Del Torrente Varenna, NTA del P. di B. Del Torrente Bisagno e NTA della VBP - per i bacini idrografici del T. Stura, del F. Lemme e del T. Scrivia -).

La Relazione Geotecnica, invece essendo un elaborato di verifica, non può esaurirsi nella fase di progetto architettonico che solitamente caratterizza l'atto autorizzativo del permesso di costruire ma troverà il suo perfezionamento solo con il progetto esecutivo delle opere, allorquando il progettista strutturale avrà definito la tipologia di fondazione e/o sostegno, la distribuzione ed entità dei carichi, nonché le azioni agenti sulle strutture.

Si ricorda che la **Relazione Geologica deve essere redatta e controfirmata solamente da un Geologo Abilitato e regolarmente iscritto all'ordine professionale.**

Vi è da sottolineare che solo le prime due "indagini" e "relazioni", in quanto di definita e specifica qualificazione geologica, sono considerate e regolamentate nelle presenti "Norme geologiche d'attuazione", mentre la Relazione Geotecnica non trova riscontro a livello di regolamentazione nelle presenti norme.

1.3 Conformità alle Norme Tecniche di Progettazione Antisismica

La D.G.R. R.L. n° 216 del 17/03/2017 ha ridefinito e aggiornato la classificazione sismica dei Comuni Liguri, tenendo come riferimento l'originale suddivisione in classi di cui alla O.P.C.M. 3519 del 28/04/2006, modificata con la D.G.R. n° 1362 del 19/11/2010.

I Comuni di Campomorone, Ceranesi, Mignanego, Sant'Olcese e Serra Riccò, ricadono tutti uniformemente nella “**Zona 3**” ($\rho g a=0,15 g$ - massima accelerazione del suolo indotta -) ovvero nella categoria a rischio sismico “medio”.

Al punto 3.2 (Azione Sismica) del D.M. 17/01/18 viene stabilito che: “La pericolosità sismica è definita in termini di accelerazione orizzontale massima attesa a_g in condizioni di campo libero su sito di riferimento rigido con superficie topografica orizzontale nonché di ordinate dello spettro di risposta elastico in accelerazione ad essa corrispondente con riferimento a prefissate probabilità di eccedenza nel periodo di riferimento”. In altri termini la pericolosità sismica risulta funzione non solo alla accelerazione orizzontale attesa ma anche delle condizioni litostratigrafiche e topografiche dell'area (risposta sismica locale - Punto 7.11.3 del D.M. 17/01/18), al di là della zona sismica in cui ricadono i territori dei comuni, che in questo caso assume una valenza prettamente normativa.

Durante la fase autorizzativa dovrà pertanto essere valutata attentamente la pericolosità sismica ai sensi delle N.T.C. 2018, **preferibilmente** con misurazioni dirette (misure della $V_{s_{eq}}$ - *velocità equivalente di propagazione delle onde di taglio dei depositi superficiali mediata sul loro spessore ovvero rispetto alla profondità del bedrock sismico definito come quella formazione costituita da roccia o terreno molto rigido caratterizzata da $V_s \geq 800 m/s$ o in alternativa per depositi con profondità H del bedrock > 30 m, considerando le proprietà dei terreni fino a 30 m di profondità -), tenendo conto della pericolosità sismica di base indicata nella Tav. 6 “Carta delle Microzone Omogenee in prospettiva sismica”, ove il territorio comunale viene suddiviso in 3 macrozone a comportamento sismico omogeneo:*

Zone A: Zone stabili

Zone B: Zone stabili suscettibili di amplificazione locale

Zone C: Zone suscettibili di instabilità

Per le aree ricadenti in zone suscettibili di **instabilità** e di **amplificazioni locali individuate nelle carte delle MOPS, tutti** gli interventi edilizi ed infrastrutturali in progetto interferenti anche solo in parte con tali aree (ed in particolare per le opere ricadenti in classe d'uso III o IV, per le quali **risulta sempre obbligatoria**), dovranno essere corredati di **adeguati studi di risposta sismica locale (RSL ai sensi delle NTC 2018, Cap. 3.2), agli stati limite SLO, SLD, SLV e SLC.**

1.4 Adeguamento del PUC ai Piani di Bacino

I territori dei Comuni ricadono in diversa misura all'interno di 4 diversi Piani di Bacino, situazione schematizzata nella Tabella A seguente:

| COMUNE | P. di B. Torrente Bisagno | P. di B. Torrente Polcevera | P. di B. Torrente Varenna | P. di B. VBP Variante Bacini Padani - PAI fiume Po |
|-------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|
| Campomorone | | X | | X |
| Ceranesi | | X | X | X |
| Mignanego | | X | | X |
| Sant'Olcese | X | X | | |
| Serra Riccò | | X | | |

Tabella A: Schema di territori comunali ricadenti nei diversi P. di Bacino

I Piani di Bacino sono uno strumento Urbanistico sovraordinato rispetto al PUC dei Comuni, pertanto nelle fasi di elaborazione della cartografia e delle normative Geologica dei Piani sono state acquisite ed integrate tutte le informazioni di base facenti parte dei diversi Piani di Bacino.

Anche la Normativa geologica di cui la presente NTA ha dovuto essere confrontata e resa coerente con quanto prescritto dalle NTA dei P. di B., scendendo ovviamente nel dettaglio che un PUC impone rispetto ad un P. di B. sovraordinato e redatto ad una scala di minore dettaglio.

Infatti all'Art. 19 delle NTA dei P. di B. Tirrenici lo stesso dispone che in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di variante integrale, il Comune è tenuto ad effettuare la verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni dello strumento urbanistico con il quadro del dissesto, geologico e idraulico, del corrispondente piano di bacino, al fine di conformarne le previsioni urbanistiche con la disciplina sulle relative limitazioni d'uso del suolo ivi indicata.

Questa corrispondenza ha inoltre la valenza di uniformare il quadro complessivo delle criticità e dei vincoli presenti nelle diverse porzioni del territorio comunale.

Ovviamente la pianificazione territoriale è uno strumento "vivo" in continua evoluzione pertanto tutti gli aggiornamenti e varianti a cui sarà sottoposto il PUC e viceversa i P. di B. dovranno avere una corrispondenza biunivoca.

L'adeguamento alle modifiche dei Piani di Bacino dovranno essere recepite entro dodici mesi dalla data di pubblicazione degli aggiornamenti e saranno gestite dagli Uffici Tecnici dei Comuni che dovranno verificare se le previsioni urbanistiche vigenti risultano compatibili con le modifiche al regime normativo e ai vincoli introdotti dall'aggiornamento dei Piani di Bacino.

Ogni 5 anni gli studi geologici a corredo dei PUC dovranno essere aggiornati in modo da verificare se le destinazioni urbanistiche in progetto e/o realizzate siano ancora compatibili con la situazione geologica, geomorfologica e idrogeologica del territorio comunale ed eventualmente apportare le opportune correzioni agli elaborati grafici, alle Norme di Attuazione e alle Norme di Conformità e congruenza.

L'eventuale presenza di dissesti idrogeologici quali movimenti franosi quiescenti o attivi ricadenti rispettivamente nelle classi 4 e 5 della Carta di Suscettività d'Uso del territorio, e perimetrati nella Carta Geomorfologica e nella Carta dei Vincoli non cartografati nei dissesti idrogeologici nel Piano di Bacino, potranno essere ridefiniti con studio di maggiore dettaglio in modo da accertare se la suscettività al dissesto può essere ridotta al comparto geomorfologico omogeneo o a parte di esso.

Gli studi di maggiore dettaglio potranno anche stabilire e determinare tutte le più opportune opere di sistemazione idrogeologica del pendio atte a migliorare le condizioni di stabilità dell'equilibrio geomorfologico del versante

Le istanze di riclassificazione dell'attività dei dissesti idrogeologici e/o loro ripermetrazione potranno essere presentate all'Ufficio Tecnico del Comune il quale dovrà stabilire l'ammissibilità della richiesta mediante apposito tavolo tecnico da costituirsi.

Ad esito favorevole la richiesta dovrà essere inoltrata all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e/o All'Autorità di bacino Distrettuale del Fiume Po, per l'approvazione delle modifiche alla Carta dei Dissesti e sue derivate del Piano di Bacino.

Al termine dell'iter dovranno essere ridefinite secondo le risultanze degli studi di maggiore dettaglio le perimetrazioni e la loro attività delle Carte: Geomorfologica, Litotecnica, Microzonazione, Vincoli e Suscettività al Dissesto del PUC. Queste modifiche costituiscono l'aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.i. .

Tutte le istanze volte a ridefinire le ripermetrazioni e le riclassificazioni delle frane attive e quiescenti **dovranno essere condotte secondo i criteri definiti** nella *D.G.R. 1338 del 09/11/2007*, e nella *D.G.R. 265, del 09/02/2010, Allegati 1 e 2*.

Gli aggiornamenti dei Piani di Bacino che determinino ripermetrazioni, riclassificazioni e/o nuovi dissesti presenti sul territorio Comunale, dovranno essere immediatamente recepiti dall'Amministrazione Comunale adeguando la cartografia nonché la normativa geologica e urbanistica del PUC, tenendo conto che ai sensi dell'art.10 comma 5 della L.R. 58/09, hanno immediata prevalenza rispetto agli elaborati di PUC.

3. PRESCRIZIONI GENERALI

Le Norme Geologiche di seguito esplicitate, sono state redatte secondo quanto previsto nel D.M. 17/01/2018 e nella circolare esplicativa del C.S.LL.PP. n° 7 del 21/01/2019, norme che regolano gli interventi sul suolo e nel sottosuolo a livello di progetto ed esecutivo.

Sotto il profilo regolamentare e prescrittivo, com'è noto, il D.M. 17/01/18 fornisce un dettagliato elenco delle metodologie e dei parametri tecnici da adottare in fase progettuale ed esecutiva di molteplici tipi di intervento sul suolo e nel sottosuolo; le prescrizioni di carattere geologico contenute in questo elaborato ne rappresentano la traduzione a livello esecutivo.

In altri termini, senza la produzione della documentazione in esso prescritta, le istanze presentate alla Civica Amministrazione, per l'ottenimento di autorizzazioni e concessioni edilizie, non saranno considerate complete e quindi meritevoli di approvazione.

Inoltre, per una migliore fruibilità del territorio, associata ad una rispettosa interpretazione del decreto stesso, nella stesura delle norme si è effettuato un adattamento alle reali caratteristiche geologiche del territorio dei Comuni; in tal modo le "Norme" non rappresentano più un arido elenco di disposizioni astratte e generalizzate ma, essendo saldamente connesse alla zonizzazione di cui agli elaborati cartografici allegati, risultano definite nei termini più specifici e puntuali nei riguardi delle caratteristiche e delle esigenze di ogni parte del territorio comunale.

Nulla osta, ovviamente, che in qualsiasi fase dell'iter realizzativo di ogni intervento sul suolo e nel sottosuolo, possano essere richieste, o prodotte e sottoposte all'esame della Civica Amministrazione, ulteriore documentazione integrativa, rispetto a quella indicata di seguito.

E' opportuno ricordare che, le determinazioni contenute nelle presenti norme e nei documenti di base, sono rapportate alla scala "territoriale" propria di studi per uno "S.U. Generale", ciò significa una densità d'informazioni ed una corrispondenza certamente non puntuale ma areale.

Oltre al più volte citato il D.M. 17/01/18, le presenti norme tengono in debito conto quanto stabilito dalle norme d'attuazione dei Piani di Bacino coinvolti (si veda la Tabella A), e dal fatto che parte del territorio dei territori Comunali ricadenti in Vincolo Idrogeologico (R.D. n°. 3267 del 30/12/23), soggetti quindi alle prescrizioni previste dalla L.R. 4/99 e s.m.i. .

2.1 Ambito di Applicazione

Le presenti Norme Geologiche di Attuazione si applicano, per i soli aspetti geologici, a tutti gli interventi pubblici e privati che prevedono interferenze con il suolo e sottosuolo come stabilito nel D.M. 17/01/18, che stabilisce i principi per il progetto, l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni con riferimento alle indagini sui terreni, sulle rocce e alla stabilità dei pendii naturali e delle scarpate (con particolare riferimento al Cap. 3.2, al Cap. 6 e al Cap. 7.11 del D.M. 17.01.2018).

Le presenti norme si applicano anche quando l'intervento non interferisce direttamente con il suolo e/o sottosuolo ma comporti comunque un aumento del carico in fondazione.

Le domande che verranno presentate in Comune per l'ottenimento di permessi e/o autorizzazioni a costruire **dovranno pertanto essere corredate della documentazione geologica** richiesta in base alla classe di suscettività ove ricade l'intervento **e senza la quale non potranno essere istruite e di conseguenza approvate.**

La durata di valenza delle presenti norme è pari alla vigenza del nuovo P.U.C. e/o fino a quando non verranno emanate nuove norme tecniche in aggiornamento al D.M. 17.01.2018 in base alle quali si evidenzino contrasti con quanto stabilito nelle presenti, nel qual caso le stesse dovranno essere aggiornate.

2.2 Responsabilità e Obblighi

Il committente dei lavori, il progettista, il direttore dei lavori, il geologo incaricato degli accertamenti geognostici e geotecnici estensore della relazione geologica allegata al progetto, nonché il consulente geologo incaricato dell'assistenza esecutiva alla d.l., sono responsabili per le loro competenze dell'applicazione delle presenti Norme di Attuazione, nonché delle prescrizioni progettuali ed esecutive impartite nella Relazione Geologica e nelle disposizioni fissate nel permesso di costruire o nell'autorizzazione edilizia rilasciate, che dovranno essere messe in atto.

Ogni eventuale variante sia a livello progettuale sia esecutivo per tutte le opere che andranno ad interferire con il suolo e/o il sottosuolo così come definito nel Cap. 2.1, dovrà essere presentata all'ufficio tecnico del Comune corredata dell'apposita documentazione geologica con le modalità stabilite in base alla classe di Suscettività al dissesto in cui ricadono le opere e approvate.

2.3 Definizione di Interventi

La relazione Geologica e gli accertamenti geognostici e geotecnici sui terreni e sulle rocce che saranno interessati dalle opere in progetto, dovranno essere svolti con modalità diverse a seconda del tipo di intervento edilizio, della situazione geologica/geomorfologica in cui si inseriscono, nonché della Classe di suscettività al dissesto di appartenenza dell'area in esame.

2.3.1 Interventi ricadenti in aree a diversa suscettività

Nella situazione in cui l'intervento in progetto ricada in zone a diversa Suscettività al dissesto, cartografate nella Tav. 9 della Struttura del Piano "Carta della Suscettività d'Uso del Territorio" (Tav. 9CA, 9CE, 9MI, 9SO, 9SE), dovrà essere applicata omogeneamente a tutto l'intervento la Normativa e le prescrizioni afferenti la zona che presenta maggiore criticità, ovvero la zona ricadente in Classe di Suscettività più elevata.

Nel caso di interventi a prevalente sviluppo lineare verificato che le aree a maggiore criticità geologica non interferiscano con quelle a suscettività minore (nel qual caso andranno comunque applicate le normative più restrittive), l'intervento dovrà essere suddiviso in aree topograficamente e geomorfologicamente omogenee e su di queste applicare la Normativa più restrittiva.

2.3.2 Interventi minimi

Per tutti gli interventi di modesta rilevanza o “minimi”, per l’ottenimento dell’autorizzazione edilizia o del permesso di costruire, potrà essere presentata una attestazione da parte del geologo incaricato a firma congiunta con il progettista, nella quale si dichiara la scarsa o nulla rilevanza delle opere in progetto sull’assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico dell’area in ottemperanza anche al D.M. 17/01/18 e alla Normativa dei Piani di Bacino coinvolti.

Nell’attestazione dovranno essere allegati elaborati grafici che dimostrino con calcoli, sezioni, planimetrie e prospetti che l’intervento ricade nei limiti dell’intervento considerabile come “minimo”.

Per essere considerato di modesta rilevanza, l’intervento **non** deve ricadere in aree in frana attiva e/o quiescente, e deve interferire con il suolo e il sottosuolo in quantità “minime”, di seguito elencate:

- Volume complessivo di movimenti terra $\leq 100 \text{ m}^3$
- Sbanamenti e/o riporti di altezza $\leq 2,0 \text{ m}$ ed estensione $\leq 20\text{m}^2$
- Impermeabilizzazioni $\leq 10\%$ della superficie del lotto di intervento
- Lunghezza dell’area di intervento $\leq 10 \text{ m}$

Gli interventi indicati sopra per essere considerati “minimi” devono essere connessi a:

- Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (cfr. L.R. n°. 16 del 06.06.2008 e s.m.i.)
- Manutenzione straordinaria della viabilità esistente
- Reinterri e scavi
- Demolizioni qualora interessino strutture che assolvono a funzioni di contenimento
- Opere di eliminazione delle barriere architettoniche
- Recinzioni, muri di cinta e cancellate
- Aree destinate ad attività sportive con creazioni di volumetrie inferiori a quelle indicate in premessa
- Installazione di serbatoi interrati e fuori terra di capacità $\geq 3 \text{ m}^3$ e $\leq 50 \text{ m}^3$
- Impianti tecnologici che non richiedano l’apertura della viabilità di accesso al cantiere

Le presenti Norme **non** si applicano alla seguenti tipologie di opere (senza pertanto la necessità di produrre l'attestazione di scarsa o nulla rilevanza), ferma restando il limite di volumetria ed estensione elencati in precedenza, fatto salvo che l'area non ricada in zona di frana attiva e/o quiescente:

- Manutenzione ordinaria della viabilità senza modifiche al tracciato originario
- Recinzioni, cancellate muri di cinta che non abbiano la funzione di contenimento dei terreni e non modifichino il regolare deflusso delle acque incanalate e ruscellanti
- Demolizione di opere senza alcuna funzione di sostegno e contenimento dei terreni
- Manutenzione dei muri di fascia senza alcuna modifica delle loro caratteristiche dimensionali, e tipologiche
- Manutenzione delle reti tecnologiche senza la necessità dell'apertura di piste di cantiere e di modifica del tracciato
- Installazione di serbatoi interrati e fuori terra di volume ≤ 3 m³, con relative tubazioni e condotte interrate
- realizzazione di tettoie aperte sui 4 lati, di serre smontabili e di pavimentazioni di superficie ≤ 30 m²
- Manutenzione delle esistenti linee telefoniche ed elettriche che prevedano anche la sostituzione del palo di sostegno, senza la modifica del tracciato e senza la necessità dell'apertura di piste di cantiere
- messa in opera di cartelli stradali, segnaletici e pubblicitari
- indagini geognostiche dirette ed indirette senza l'apertura di piste di cantiere

2.3.3 Interventi in aree urbanizzate

Per tutti gli interventi ricadenti in aree urbanizzate dovrà essere redatta un apposito **studio di compatibilità** che verifichi e attesti l'ininfluenza e l'assenza di ripercussioni delle opere sull'assetto geologico, idrogeologico, geomorfologico, geotecnico, sismico e sul comportamento statico e funzionale dei manufatti adiacenti, sia durante la realizzazione dei lavori sia al termine degli stessi.

3. DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA A CORREDO DEI PROGETTI

Gli accertamenti geologici dovranno essere svolti con diverse modalità, a seconda delle problematiche connesse all'intervento e della classe di suscettività in cui ricade l'area in esame.

Sono previste diverse fasi di studio propedeutiche l'una all'altra e variabili a seconda della finalità delle opere in progetto

3.1 Relazione Geologica di Compatibilità Geologica Progettuale

Si tratta di studi a valenza e significato intermedio tra quelli propri della pianificazione territoriale e quelli preliminari ed esecutivi, prescritti in casi particolari e necessari per valutare, in fase preliminare, la fattibilità geologica "in grande" e contestualmente l'impatto dell'opera prevista sul territorio; sono altresì tassativamente prescritti nelle zone classificate "5g" e "4g" per eventuali Opere Pubbliche e per future varianti strutturali o non, in cui si preveda l'utilizzazione di tali aree per interventi non realizzabili in altre porzioni di territorio comunale.

Il contenuto della relazione dovrà fornire:

1. un'ampia sintesi d'inquadramento del contesto geologico, geolitologico e strutturale, geomorfologico, idrogeologico, sismico dell'area e di un suo congruo intorno;
2. una valutazione completa ed affidabile in merito alla fattibilità geologica del progetto, verificandone la compatibilità in termini di tutela dell'ambiente e difesa del suolo;
3. la valutazione preliminare delle ricadute esecutive/economiche per eventuali opere di consolidamento e messa in sicurezza dell'area in esame.

3.2 Relazione Geologica Preliminare

In fase di ottenimento del permesso a costruire e/o autorizzazione edilizia per interventi privati, nonché nel caso di interventi edilizi privati, Opere Pubbliche di particolare rilevanza, o di Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.) che prevedono nuovi insediamenti produttivi, residenziali o di altro genere, si dovrà produrre una Relazione Geologica Preliminare (o di massima), che fornisca indicazioni di carattere generale, utile per la definizione della successiva e obbligatoria fase esecutiva, da prodursi prima del rilascio del nulla osta da parte dell'Amministrazione, senza la quale non potrà essere rilasciato il provvedimento.

Si ricorda che la questo tipo di documento preliminare, non può essere utilizzato anche per la fase successiva esecutiva, la quale sarà corredata da studi ed indagini di dettaglio, di cui al punto 3.3 seguente.

Relazione geologica di massima o d'inquadramento, da prodursi in fase di progetto e contenente quanto meno:

1. gli estremi identificativi del progetto al quale si riferisce, del richiedente e del terreno interessato, con ubicazione cartografica indicata sulla CTR R.L. alla scala non inferiore a 1:5.000 e stralcio dell'immagine satellitare dell'area;
2. Carta geologica, carta geomorfologica, carta idrogeologica, carta geologico-tecnica, carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica, eventuali altre carte tematiche diagnostiche anche a scala estesa. I tematismi potranno essere schematizzati (a discrezione del Professionista incaricato delle indagini geologiche) in un'unica tavola;
3. la caratterizzazione geolitologica, tettonico-strutturale, idrogeologica, geomorfologica d'insieme, desunta da indagini specifiche di superficie, o anche semplicemente da fonti di dati geologico-geognostici accreditate, ed in modo particolare dagli studi di PUC, ove sufficienti per la caratterizzazione stessa;
4. Documentazione fotografica delle emergenze geologiche rilevate;
5. attestazione di conformità delle opere alla Normativa del Piano di Bacino coinvolto, contenente gli stralci cartografici dello stesso alla scala di 1:10.000, dei seguenti tematismi (per i Piani di bacino Tirrenici): Carta della Suscettività al Dissesto, Delle Fasce di Inondabilità, Del Rischio Idraulico, Della franosità Reale, Dei Vincoli Territoriali. Per le aree ricadenti nell'Ambito di applicazione della VBP (ovvero le aree ricadenti nell'ambito Padano del PAI Fiume Po), dovrà essere prodotto lo stralcio cartografico della Tavola T2 "Carta dei Dissesti". L'attestazione di conformità dovrà verificare e certificare che l'area di interesse non vada ad interferire con i limiti e i divieti connessi alla presenza di aree in frana attiva e quiescente, distanze dai corsi d'acqua, presenza di aree esondabili.
6. la caratterizzazione geologico-tecnica di dettaglio in relazione allo specifico intervento in progetto, anche se deducibile dal solo rilevamento diretto e dai dati geognostici disponibili in sito, o reperiti attraverso indagini eseguite precedentemente sulla medesima area;
7. il progetto esecutivo delle indagini geognostiche in sito ed in laboratorio, dirette ed indirette, che dovranno essere eseguite obbligatoriamente in fase esecutiva, progettato e dimensionato in base alle problematiche geologiche della zona in esame e alle caratteristiche dell'impatto geologico presunto, in relazione allo specifico intervento previsto;
8. Stima idrologica con definizione delle superfici fondiarie disponibili costituenti il lotto di intervento permeabili e impermeabili attuali e in progetto riportate in apposita planimetria alla scala di progetto. Calcolo del rapporto di permeabilità allo stato attuale e di progetto, secondo le modalità indicate al Cap. 3.6 seguente;
9. allegati cartografici tematici e documentazione fotografica a scala di progetto, in cui risulti l'esatta ubicazione della campagna di indagini geognostiche in progetto, sovrapposte alla planimetria dello stato attuale e dell'intervento, comprese sezioni geologiche interpretative sulla scorta degli elementi raccolti al punto 3;
10. La determinazione dei parametri geotecnici preliminari degli ammassi rocciosi e dei terreni di copertura, in base agli elementi raccolti al punto 3;
11. La verifica di fattibilità geologica dell'intervento in relazione alle caratteristiche ed al presumibile comportamento geologico-tecnico del terreno.

3.3 Relazione Geologica Esecutiva

Nella fase transitoria che intercorre tra l'approvazione del progetto e il rilascio del permesso, concessione o autorizzazione edilizia dovrà essere svolta e redatta la Relazione Geologica Esecutiva completa delle indagini in sito ed in laboratorio con le modalità, tipologia ed ubicazione indicate nella relazione Geologica Preliminare di cui al punto 3.2. Nulla vieta che in fase istruttoria di presentazione della pratica edilizia presso gli uffici Comunali per il rilascio della permesso di costruire e/o dell'Autorizzazione Edilizia venga presentata direttamente la Relazione Geologica Esecutiva di cui al presente punto. In tal caso la relazione Geologica Esecutiva dovrà comprendere in un'unica soluzione quanto stabilito al punto 3.2 precedente e 3.3.

Gli elaborati di tipo "esecutivo" devono sempre fornire indicazioni geologiche e geologico-tecniche precise e affidabili. Non di meno, limitatamente a zone senza particolari pregiudizi di ordine geologico (es. Classi di Suscettività 1 e 2) e in presenza di interventi di limitata rilevanza, un'indagine geologica può risultare di livello "esecutivo", cioè in grado di fornire indicazioni puntuali, specifiche e di assoluta affidabilità, anche se non contiene dati quantitativi di parametri geotecnici, geomeccanici ed idrogeologici, ricavati da specifica e completa campagna di prospezioni svolta nel sito in esame.

Nei casi in cui gli interventi siano da mediamente a molto consistenti e ricadano in Classi di Suscettività 3 e 4, o riguardino zone limitrofe ad aree affette da problemi geologici significativi (es. Classe di Suscettività 5), la connessa "relazione" avrà sempre carattere di "relazione esecutiva" geologica e consisterà in un elaborato comunque articolato, atto a produrre il più approfondito livello di cognizione geologica consentito dalle indagini di superficie ed in profondità, mediante il supporto di indagini in situ ed eventualmente prove di laboratorio.

E' necessario puntualizzare che la campagna di indagini e prospezioni geognostiche **dovrà essere opportunamente progettata e dimensionata in ragione delle problematiche geologiche individuate nelle fasi preliminari e dell'entità delle opere previste**, fermo restando la **responsabile valutazione del Geologo incaricato**, per il quale le presenti norme hanno il valore di indicazione e non di prescrizione in relazione alla scelta delle indagini da eseguire.

In linea generale si potranno distinguere:

- **Indagini geognostiche "minime"**, semplicemente eseguite su spaccati naturali di sufficiente ampiezza, trincee e pozzetti di saggio diretto, prove penetrometriche dinamiche e/o statiche;
- **indagini geognostiche "complete"** nel caso prevedano, oltre a trincee e pozzetti di saggio diretto e penetrometrie, l'esecuzione di sondaggi meccanici, campagna d'indagini geofisiche, prelievo di campioni indisturbati, prove ed analisi in sito ed in laboratorio.

Relazione Geologica Esecutiva, dovrà contenere quanto meno:

1. Gli estremi identificativi del progetto al quale si riferisce, del richiedente e del terreno interessato, con ubicazione cartografica indicata sulla CTR R.L. alla scala non inferiore a 1:5.000 e stralcio dell'immagine satellitare dell'area;

2. L'elencazione delle ricerche, degli studi, dei rilevamenti e delle prospezioni geognostiche dirette ed indirette e delle prove di laboratorio compiute, sulla scorta della programmazione delle indagini di cui al Cap. 3.2 punto 5;
3. Elaborati cartografici a scala di progetto con carta degli interventi alla scala di progetto, ubicazione delle prospezioni geognostiche e prove in sito, su base topografica a curve di livello, o adeguatamente quotata per punti, in ogni caso a scala con denominatore non superiore a 500, in cui risulti l'esatta ubicazione dei sondaggi, dei pozzetti di saggio diretto, delle prove in sito dirette (penetrometriche statiche e/o dinamiche, prove di carico, prove pressiometriche, prove dilatometriche ecc...) e indirette (indagini di tipo "geofisico"), con indicazione della profondità raggiunta e chiara specificazione delle prove, dei campionamenti e delle analisi in sito ed in laboratorio realizzati;
4. Documentazione fotografica delle indagini eseguite;
5. Il resoconto e l'interpretazione dei dati ottenuti con la specifica campagna di prospezioni geognostiche in sito e/o in laboratorio e l'eventuale campagna di indagini geofisiche, con stratigrafie di pozzetti, sondaggi, diagrammi, grafici, tabelle esplicative di analisi e prove in sito ed in laboratorio;
6. Sezioni interpretative (geologiche generali, geologico-tecniche e, se necessarie data la problematica dell'intervento, geomorfologiche e idrogeologiche) alla scala di progetto. In ogni caso a scala con denominatore non superiore a 200, eccezionalmente e adeguatamente motivata, alla scala di 1:500. Scale di 1:1.000 - 1:2.000 sono ammesse per sezioni tese a fornire utile inquadramento del terreno interessato nel contesto geologico, geomorfologico, idrogeologico e geologico-tecnico più ampio su di esso influente. Deve essere sempre presentata almeno una sezione geologica-interpretativa a corredo dei progetti esecutivi;
7. La determinazione dei parametri geotecnici medi e/o caratteristici degli ammassi rocciosi e dei terreni di copertura;
8. l'esauriva caratterizzazione sismica, geologica, geolitologica, tettonico-strutturale, idrogeologica, geomorfologica, geologico-tecnica d'assieme, dei terreni e del bed rock, con eventuali verifiche di stabilità del versante, sempre obbligatorie in caso di sbancamenti e/o riporti temporanei o permanenti di altezza **>3,5 m** e/o lunghezza **> 8,0 m** anche se gradonati, estese per un congruo tratto a monte, a valle e all'intorno dell'area di intervento;
9. La verifica di fattibilità geologica dell'intervento in relazione alle caratteristiche ed al presumibile comportamento geologico-tecnico del terreno;
10. Le indicazioni progettuali esecutive per la realizzazione dell'intervento, con le modalità di scavo, riporto, sistemazione preliminare ed esecutiva, piani di monitoraggio.

3.4 Relazione Geologica di Fine lavori

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori presso il Comune, dovrà essere redatta un Relazione Geologica di fine lavori a firma congiunta **consulente geologo, direttore dei lavori architettonico e direttore dei lavori strutturale**, che dovrà contenere i seguenti documenti:

- Documentazione fotografica commentata e controfirmata delle varie fasi di lavoro ritenute più significative e comunque contenenti almeno le varie fasi di apertura conduzione e chiusura cantiere, evidenziando in particolare modo scavi, riporti, opere speciali, opere di fondazione e sostegno;
- Planimetria alla scala di progetto con ubicazione dei punti delle riprese fotografiche
- Attestazione sulla corretta realizzazione degli interventi realizzati e loro compatibilità con i vincoli territoriali presenti a garanzia dell'equilibrio geologico, idrogeologico e geomorfologico dell'area;
- Modifiche esecutive alle opere di fondazione e sostegno;
- Problematiche di tipo geologico incontrate durante la realizzazione esecutiva dei lavori;
- Conferma, modifiche o integrazioni al modello geologico ipotizzato nella Relazione Geologica Esecutiva;
- Risultati di eventuali integrazioni della campagna geognostica eseguita in fase di realizzazione dei lavori;
- Eventuali monitoraggi messi in opera, completi di risultanze grafiche;
- Modifiche al progetto delle opere di fondazione e/o sostegno e motivazione delle varianti in relazione al modello geologico effettivamente riscontrato;
- Piano di manutenzione delle eventuali opere speciali definitive (non provvisoriale), messe in atto.

3.5 Relazione Geologica per ripermetrazione e/o riclassificazione frane

Con riferimento al cap. 1.4 inerente le pratiche di riclassificazione e/o ripermetrazione delle aree ricadenti in frana attiva o quiescente (Classi di Suscettività d'Uso del Territorio 4 e 5), presentate sia da soggetti privati, sia da soggetti pubblici, le stesse dovranno considerare una adeguata porzione di territorio a contorno dell'area strettamente in esame, in modo tale da considerare un settore geomorfologicamente omogeneo.

In linea generale gli studi dovranno essere condotti secondo le indicazioni della **D.G.R. R.L. n° 265 del 09.02.2010 Allegato 1**, inerente la ripermetrazione e la riclassificazione delle Frane attive e Quiescenti nei Piani di Bacino.

Le modalità di monitoraggio e la durata dello stesso variano a seconda dello stato di attività del dissesto:

1. **Frane Stabilizzate:** per la richiesta di **riclassificazione** dello stato di attività di un movimento franoso **stabilizzato**, sarà obbligatorio realizzare un monitoraggio dell'area con le modalità e le tecniche a scelta del consulente geologo (misure topografiche di precisione, inclinometri, deformometri, interferometri, misure GPS, ecc....), della **durata minima**

inderogabile di almeno 1 intero ciclo stagionale. Gli strumenti e le modalità di monitoraggio dovranno essere comunque condotti con strumentazioni di precisione aventi certificati di taratura non antecedenti ad 1 anno dall'inizio delle misure e risultare idonei in precisione e in tipologia alla misura della grandezza che dovrà essere verificata. Dovrà inoltre essere verificata e dimostrata la non riattivabilità dell'accumulo di frana nell'attuale sistema morfoclimatico, in relazione anche ad eventuali interventi di sistemazione geotecnica e idrogeologica nel frattempo eseguiti;

2. **Frane Quiescenti:** per la richiesta di **riclassificazione** dello stato di attività di un movimento franoso **quiescente**, sarà obbligatorio realizzare un monitoraggio dell'area con le modalità e le tecniche a scelta del consulente geologo (misure topografiche di precisione, inclinometri, deformometri, interferometri, misure GPS, ecc...), della **durata minima inderogabile di almeno 2 interi cicli stagionali**. Gli strumenti e le modalità di monitoraggio dovranno essere comunque condotti con strumentazioni di precisione aventi certificati di taratura non antecedenti ad 1 anno dall'inizio delle misure e risultare idonei in precisione e in tipologia alla misura della grandezza che dovrà essere verificata.
3. **Frane Attive:** Si precisa che per la richiesta di **riclassificazione** dello stato di attività di un movimento franoso **attivo**, sarà obbligatorio realizzare un monitoraggio dell'area e degli eventuali manufatti con le modalità e le tecniche a scelta del consulente geologo (misure topografiche di precisione, inclinometri, deformometri, interferometri, misure GPS, ecc...), della **durata minima inderogabile di almeno 4 interi cicli stagionali**. Gli strumenti e le modalità di monitoraggio dovranno essere comunque condotti con strumentazioni di precisione aventi certificati di taratura non antecedenti ad 1 anno dall'inizio delle misure e risultare idonei in precisione e in tipologia alla misura della grandezza che dovrà essere verificata.

I documenti che dovranno essere presentati alla P.A. allegati alla richiesta di riclassificazione/riperimetrazione, dovranno come standard minimo contenere i seguenti elaborati:

- Cortografia dell'area alla scala minima di 1:5.000
- Stralci cartografici del PUC e del P. di B., quali: Carta Geologica, Carta Geomorfologica, Carta delle Suscettività al Dissesto;
- Carta Geologica da rilievi effettuati ex-novo alla scala minima di 1:2.000, con evidenziati gli affioramenti del substrato roccioso documentati fotograficamente
- Carta Geomorfologica da rilievi ex-novo alla scala minima di 1:2.000, corredata di documentazione fotografica degli elementi geomorfologici significativi di maggiore interesse utili alla definizione degli elementi necessari alla ripermetrazione e/o riclassificazione;
- Sezioni geologiche interpretative;
- Risultati della eventuale campagna di indagini, prove in sito e/o in laboratorio;
- Planimetria delle indagini geognostiche realizzate e dei punti di monitoraggio;
- Raccolta e sintesi delle eventuali indagini geognostiche pregresse reperite;

- Risultati degli eventuali monitoraggi eseguiti sia in forma tabellare sia in forma grafica;
- Cartografia di proposta di ripermetrazione e/o riclassificazione del movimento franoso;
- Relazione Geologica, Geomorfologica, Idrogeologica, comprensiva di tutte le attività di rilievo e di misure svolte, con dettagliata descrizione delle rilievi, delle indagini e dei monitoraggi con le dovute valutazioni quantitative sui risultati ottenuti e sulle conseguenti proposte di ripermetrazione e/o riclassificazione;
- Studio di fattibilità tecnica ed economica relativo ad eventuali interventi di sistemazione dell'area finalizzati alla ripermetrazione/riclassificazione.

3.6 Relazione di stima idrogeologica

Come indicato al Cap. 3.2, nella relazione Geologica Preliminare, dovrà essere redatta una stima idrologica sulla base della quale potrà essere definita l'estensione delle superfici che potranno essere impermeabilizzate ed eventualmente la necessità di adottare sistemi di contenimento e rilascio ritardato delle acque nei corpi idrici.

La finalità della stima idrogeologica è quella di salvaguardia della stabilità idrogeologica del pendio in relazione al corretto smaltimento delle acque (piovosità diretta, ruscellanti, incanalate ecc....).

Di base tutti i tipi di interventi edilizi (sostituzione edilizia, nuova costruzione o di sistemazione degli spazi liberi), dovranno essere progettati e realizzati in modo da ridurre al minimo la creazione di superfici impermeabili e favorire l'infiltrazione naturale delle acque nei terreni, in modo da implementare **l'invarianza idraulica dei suoli**.

L'efficienza idraulica delle aree in cui verranno eseguiti gli interventi edilizi, dovrà essere valutata attraverso il calcolo del **Rapporto di Permeabilità** o R_p .

Deve essere garantito il rispetto di un valore di R_p **variabile in funzione del valore di R_p di progetto** denominato $R_{p\ prog}$, e del valore di **R_p nella situazione attuale** denominato

$R_{p\ att}$.

In dettaglio dovranno essere garantiti i seguenti valori di R_p :

Se $R_{p\ att} \geq 70\%$ allora $R_p = R_{p\ att}$

Se $R_{p\ att} < 70\%$ allora $R_p = 70\%$

Il mantenimento o il miglioramento dell'efficienza idraulica viene valutato dal confronto di $R_{p\ prog}$ (situazione di progetto) che **deve sempre risultare \geq al valore minimo di R_p** prima definito.

$$R_{p\ prog} \geq R_p$$

Di seguito vengono fornite le definizioni tecniche necessarie al corretto calcolo di R_p , con le seguenti definizioni preliminari:

- S_r =Superficie di riferimento

E' la superficie di riferimento o lotto di intervento ed è costituita dal complesso degli immobili, nella disponibilità del richiedente, riferito su base catastale ai mappali oggetto dell'intervento; il perimetro di detta superficie e la sua estensione areale deve sempre essere riportata in apposita planimetria in scala nella documentazione a corredo del progetto.

- S_p =Superficie permeabile

E' la superficie permeabile ovvero la porzione della superficie di riferimento lasciata a terreno naturale o trattata con sistemazioni superficiali in grado di garantire l'infiltrazione e/o la detenzione di parte delle acque meteoriche che precipitano su di essa; il contributo alla permeabilità e all'efficienza della detenzione di ciascuna superficie deve essere quantificato in ragione del "coefficiente di deflusso" caratteristico delle varie tipologie di superficie considerate.

- Ψ =Coefficiente di deflusso

Il coefficiente di deflusso, espresso mediante la lettera greca Ψ (psi), rappresenta, per una determinata superficie, il rapporto tra l'acqua piovana che viene rilasciata verso il corpo ricettore e l'intero volume d'acqua piovana che viene captata dalla superficie in uno specifico intervallo di tempo. Il coefficiente Ψ varia tra 0 e 1. A coefficiente uguale a zero corrispondono superfici per le quali è nulla la quantità di acqua rilasciata nella rete di smaltimento, a coefficiente uguale a 1 corrispondono invece superfici che rilasciano verso la rete di smaltimento il 100% dell'acqua captata. I valori dei coefficienti di deflusso adottati nei calcoli di progetto dovranno essere in via preferenziale desunti dalla letteratura esistente in materia (*norme DIN, A.T.V., UNI 11235, ecc.*) riportando gli estremi della relativa norma di riferimento utilizzata. L'utilizzo di coefficienti diversi da quelli riportati in letteratura deve essere sempre giustificato nelle relazioni tecniche di progetto dal professionista incaricato allegando anche le specifiche tecniche (coefficienti di deflusso calcolati) dei materiali utilizzati.

- S_{pe} =Superficie Permeabile Equivalente

Si definisce superficie permeabile equivalente il contributo (valutato sempre in termini di superficie) che ciascuna porzione di superficie permeabile (S_p) fornisce alla permeabilità considerando il relativo coefficiente di deflusso caratteristico della porzione considerata.

In particolare con diverse tipologie di sistemazione superficiale:

- $S_{pe1} = S_{p1} \times (1-\Psi_1)$ $S_{petot.} = S_{pe1} + S_{pe2} + S_{pe3} + \dots$

- **R_p=Rapporto di permeabilità**

È il rapporto, espresso in percentuale (%), tra la Superficie permeabile equivalente (**S_{pe}**) calcolata sommando i contributi di ciascuna tipologia di superficie permeabile considerata e la Superficie di riferimento (**S_r**).

Il bilancio del **R_p** può essere ottenuto oltre che attraverso le diverse tipologie di superfici previste a progetto (qualità del progetto) anche mediante l'**adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche** (vasche di laminazione) ai quali possono essere recapitati i deflussi delle superfici impermeabili o parzialmente permeabili (**S_{pe}**) previsti a progetto.

Qualora necessaria la vasca di laminazione deve essere dimensionata per **contenere per 30 minuti una pioggia avente intensità pari a 60 mm in 30 minuti** cui corrisponde un **deflusso istantaneo pari a 333,33 l/sec per ettaro** e deve essere dotata di scarico di fondo e scarico di troppo pieno. La portata dello scarico di fondo (tubo di controllo di flusso) concessa nel corpo ricettore (fognatura, corso d'acqua, infiltrazione nel terreno mediante subirrigazione ecc....) è di **20 l/s per ettaro di superficie addotta alla vasca**, la quale corrisponde al deflusso che si avrebbe se l'intera superficie recapitata alla vasca risultasse coperta a bosco naturale.

Il dimensionamento dello scarico di fondo deve essere effettuato considerando che quando la vasca di laminazione è piena (situazione di massimo carico idrostatico) possa comunque defluire la portata concessa in base all'entità delle superfici addotte alla vasca.

Un foglio di calcolo denominato "**Permeabilità e Vasche di Laminazione**", scaricabile dal sito delle Civiche Amministrazioni, riporta la metodologia utilizzabile per il bilancio del **R_p** e per il dimensionamento di dette vasche qualora necessarie. Unitamente al foglio di calcolo sono inoltre scaricabili il "*Manuale per la verifica della permeabilità dei suoli e il dimensionamento dei sistemi di laminazione delle acque meteoriche*" e un allegato di riferimento che riporta i "*Coefficienti di deflusso tratti dalla letteratura*" esistente in materia (norme DIN, A.T.V., UNI 11235, ecc.).

Per quanto possibile i contributi di deflusso idrico delle aree oggetto d'intervento devono rimanere a carico del bacino idrografico di naturale competenza.

Nelle aree rurali le acque meteoriche di precipitazione eventualmente raccolte dai sistemi di compensazione devono essere, quando possibile, opportunamente restituite al loro ciclo naturale, evitando il loro diretto convogliamento nella rete fognaria o idrografica, favorendo invece lo smaltimento in loco attraverso l'infiltrazione naturale nel terreno, con lo scopo di alimentare le falde sotterranee. Qualora ciò non fosse possibile per la presenza di areali in frana, possibile erosione o ristagno superficiale, induzione di instabilità nel terreno e possibili danni ai manufatti presenti a valle o per altri giustificati motivi, tali acque debbono invece essere scaricate nei riceventi, siano essi corsi d'acqua superficiali o tubazioni interrato.

Nei Distretti di trasformazione che interessano, interamente o in parte, gli acquiferi significativi il target di Rapporto di Permeabilità richiesto R_p , deve essere ottenuto anche mediante una estensione di terreno naturale (cioè suolo non impegnato da manufatti fuori terra o interrati lasciato a terreno naturale) pari ad almeno il 20% della superficie del distretto/settore in acquifero significativo.

3.7 Relazione Geologica inerente Piani Urbanisti Operativi (P.U.O.)

Nel caso di aree soggette alla preliminare formazione di un **Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.)** come definito dalla L.R. 36/1997 e s.m.i., lo stesso dovrà essere corredato di tutti gli elaborati tecnici previsti per gli interventi dalla circolare **R.L. n° 4551 del 12/12/1989**, riferita alla **L.R. n° 24/87 art.2**.

Le indagini geologiche a livello di S.U.A. (Strumento Urbanistico Attuativo), dovranno adeguarsi alle normative di ogni singola Classe di Suscettività in cui ricade l'area in esame.

Il grado di approfondimento della Relazione Geologica e delle indagini geognostiche varierà a seconda della Classe di Suscettività in cui ricade l'area soggetta al S.U.A., tenendo conto che aree ricadenti in **Classe di Suscettività 5** risultano **interdette**.

Indistintamente dalla classe di suscettività in cui ricadono le aree soggette a P.U.O., per l'intera area oggetto di strumento urbanistico, dovrà essere sempre condotta una **microzonazione sismica di livello 2** ai sensi della D.G.R. n° 47/2010 e s.m.i, con indagini dirette e/o indirette adeguate alla situazione geologica e geomorfologica dell'area, finalizzate alla caratterizzazione sismica di dettaglio dei terreni.

Si distinguono due tipologie di approfondimenti:

1. **Classi di Suscettività 1 e 2:** Nella fase di approvazione dello strumento urbanistico potrà essere prodotta una **"Relazione Geologica Preliminare"** così come definita nel **Cap. 3.2**, in cui verrà programmata la indispensabile campagna di indagini geognostiche da effettuarsi successivamente. Nella fase di attuazione dello strumento urbanistico ai fini del rilascio delle singole autorizzazioni edilizie dovrà essere prodotta una **"Relazione Geologica Esecutiva"**, così come definito nel Cap. 3.3.

1. **Classi di Suscettività 3 e 4:** A causa dell'alta suscettività al dissesto delle aree ricadenti in suscettività 3 e 4, le indagini dovranno essere condotte con dettaglio già nelle fasi preliminari di approvazione. vengono quindi distinte due fasi propedeutiche:

1.1 **Fase Preliminare:** già nella fase di approvazione dello strumento urbanistico (fase preliminare), dovrà essere prodotta una **"Relazione Geologica Esecutiva"** così come definita al Cap. 3.3, ma con un livello di approfondimento delle indagini che potrà essere condotto a **"larga maglia"** in modo da poter redarre un modello geologico sufficientemente preciso basato su indagini dirette, ma senza entrare nel dettaglio specifico di ogni singolo intervento: Questo livello di approfondimento sarà utilizzato per la redazione delle Norme Geologiche a corredo del P.U.O., nelle quali verranno specificate le indagini geognostiche esecutive che dovranno essere condotte nella fase successiva di attuazione del P.U.O. .

1.2 **Fase Attuativa:** Nella seconda fase attuativa del piano, in fase di rilascio delle autorizzazioni edilizie a corredo di ogni singola opera dovranno essere realizzate indagini geognostiche approfondite di dettaglio ad integrazione della prima fase preliminare, che dovranno essere utilizzate per le determinazioni puntuali e quantitative conclusive, in base al programma redatto nella prima fase preliminare.

4. NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

Questo Capitolo costituisce la sintesi globale e direttamente fruibile dell'intero argomento delle "Norme".

Gli accertamenti geologici dovranno essere svolti con diverse modalità, a seconda delle problematiche connesse all'intervento e della classe d'appartenenza dell'area in esame.

In ottemperanza alle disposizioni contenute nella DGR-1745/2013, sono state redatte le seguenti "**Norme di Attuazione Geologiche**"; esse contengono gli indirizzi e le precisazioni necessarie e sufficienti a garantire il più pertinente corredo di carattere geologico ad ogni possibile intervento previsto sul territorio.

Di ogni "*classe di suscettività d'uso*", sarà fornito un modello indicativo contenente il livello minimo - ossia strettamente necessario e sufficiente - di incombenze geologiche prescritte. Tale modello o "schema operativo" assicura la massima flessibilità ed adattabilità d'uso, tale da consentire in modo rapido e automatico, la più opportuna applicazione del D.M. 17/01/18.

Le "Norme", inoltre, rappresentano la traduzione in termini pratici delle valutazioni in ordine all'effettiva fruibilità dei terreni dei Comuni, così come sono state determinate attraverso gli appositi studi geologici e così come sono state graficamente sintetizzate nelle **Tavole 9** allegate (9CA, 9CE, 9MI, 9SO, 9SE) di **Struttura del Piano ("Carta della Suscettività d'Uso del territorio"** o Carta di Sintesi). Esse regoleranno, per gli aspetti geologici, le attività edilizie di ogni tipo, residenziali, produttive, strutturali, infrastrutturali e le trasformazioni del suolo e dell'immediato sottosuolo per tutto il tempo di vigenza del PUC e finché eventuali norme emanate dal Min. LL.PP. a variazione del D.M. 17.01.18 o altri adeguamenti normativi a carattere regionale, non introducano contrasti, o in ogni modo necessità di adeguamenti sostanziali.

Gli allegati cartografici relativi a questo argomento sono rappresentati dalle **Carte Derivate per i vari Comuni, 9CA** - Comune di Campomorone, **9CE** - Comune di Ceranesi, **9MI** - Comune di Mignanego, **9SO** Comune di Sant'Olcese, **9SE** - Comune di Serra Riccò (**TAV. 9 CARTA DELLA SUSCETTIVITA` D'USO DEL TERRITORIO**).

Le presenti norme hanno le seguenti caratteristiche principali:

- 1) Sono riferite alle prescrizioni tecniche di tipo geologico e di caratterizzazione geologica geotecnica e sismica contenute nel D.M. 17.01.18 ed all'interno dei regolamenti o leggi urbanistiche Regionali e Nazionali;
- 2) Sono destinate alla lettura, comprensione e utilizzazione da parte di qualunque soggetto pubblico o privato, il quale intenda operare nell'ambito del PUC di cui si tratta.

Infatti:

- a) Forniscono prescrizioni chiare ed utili e, pertanto, concorrono alla migliore e più sicura progettazione ed attuazione di ciascun intervento consentito dalle scelte territoriali del PUC e dalle sue norme urbanistiche di attuazione, secondo le regole fissate dal Regolamento Edilizio;
- b) Hanno contribuito alla determinazione delle migliori scelte urbanistiche e socio-economiche che caratterizzano il Piano, ma non danno adito a confusioni in ordine alle normative di carattere edilizio, architettonico o urbanistico, per le quali esclusiva e piena valenza hanno le norme specifiche;
- c) Con lo stesso valore prescrittivo e regolamentare delle Norme Urbanistiche, le presenti Norme Geologiche, infine, rappresentano per l'Ufficio Tecnico comunale, per la Commissione Edilizia e per l'Amministrazione tutta, lo strumento giuridico - d'argomento geologico-tecnico - essenziale per l'espletamento corretto, esaustivo e garantito delle rispettive funzioni (istruttoria tecnica, formulazione del prescritto parere, concessione, autorizzazione).

Per tutti gli interventi sul suolo e nel sottosuolo, ai quali fa riferimento il D.M. 17.01.18 citato, sono necessari **tre tipi di studi, così sinteticamente qualificati**:

- Le indagini geologiche, alle quali corrispondono la **“Relazione Geologica Preliminare”** e la **“Relazione Geologica Esecutiva”**, finalizzate a fornire la caratterizzazione geolitologica, tettonica, geomorfologica, idrogeologica, geologico-strutturale, sismica e la determinazione dei parametri geotecnici medi e/o caratteristici del sottosuolo, estesa ad un “opportuno” intorno, le cui dimensioni debbono essere determinate volta per volta dal Geologo incaricato, proprio in ragione delle specificità geologiche del sito, laddove non siano già indicate nelle presenti norme e nella “Relazione Geologica al PUC”;
- Le prospezioni geognostiche, dirette e/o indirette, le prove e analisi in laboratorio, o qualsiasi altro modo e strumento per l'accertamento delle caratteristiche geotecniche delle terre e geomeccaniche delle rocce;
- Gli studi, i calcoli, le verifiche e quant'altro è necessario alla determinazione dei corretti rapporti di interazione tra terreno e fondazioni e alla progettazione delle fondazioni stesse e delle strutture portanti o di sostegno connesse all'intervento da realizzare, alle quali corrisponde la “Relazione Geotecnica”.

4.1 CLASSE DI SUSCETTIVITA` 1 - (susceptività d'uso non condizionata)

La **Classe 1** comprende tutte quelle aree in cui l'incrocio degli elementi geologici, geomorfologici, litotecnici e di acclività, hanno portato alla perimetrazione di zone in cui la **suscettività al dissesto** risulta **bassa**, con modeste limitazioni al loro utilizzo e trasformazione in virtù dell'assenza di elementi predisponenti al dissesto.

In queste aree **sono pertanto consentiti tutti i tipi di intervento** senza limitazioni specifiche (ovviamente solo quelle consentite dalle disposizioni urbanistico-edilizie del P.U.C. e dei Piani di Bacino Tirrenici e/o Padano), purché gli elaborati progettuali siano corredati dagli studi geologici così come indicati al Cap. 3, nelle sue varie articolazioni.

In linea generale gli interventi di trasformazione in progetto dovranno comunque garantire il preesistente equilibrio idrogeologico dell'area, a seguito della precisa definizione del modello geologico in base alla realizzazione di indagini e prove.

Indagini di maggiore dettaglio dovranno confermare la bassa suscettività al dissesto stabilita al livello di P.U.C. e pertanto a grande scala.

L'indagine geologica, conforme al D.M. 17.01.18, deve, quindi, provvedere ad accertare gli aspetti riguardanti i seguenti rapporti:

1. Nelle aree di collina:

1.1 - Deve essere verificata la natura, l'origine, la potenza e le caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture incoerenti o semicoerenti, al fine di accertarne le condizioni di equilibrio geomorfologico complessivo e puntuale, prima di qualsiasi intervento modificatorio e di prevederne il comportamento nel tempo a seguito degli interventi previsti.

1.2 - Deve essere verificata la giacitura, l'assetto strutturale e lo stato di conservazione (di alterazione) del Substrato Geologico (bedrock), sia per garantire la duratura stabilità del versante anche a seguito degli interventi in progetto, sia per accertare preventivamente, se e con quali accorgimenti siano correttamente eseguibili gli interventi modificatori dell'attuale assetto geologico-geomorfologico e del regime idrologico e idrogeologico, con particolare riferimento agli eventuali scavi o riporti a mezza costa.

1.3 - Particolare attenzione deve essere prestata ai problemi d'equilibrio dei versanti (mediante eventuali verifiche di stabilità) in relazione ad interventi di qualsiasi tipo (edilizia, residenziale o meno, strutture e infrastrutture, modellamento morfologico) caratterizzati da scavi significativamente estesi secondo le curve di livello, soprattutto se di notevole sviluppo verticale, con o senza finale rinterro o ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti.

2. Nelle aree sub-pianeggianti e/o di fondovalle:

2.1 - Le condizioni di moderata o bassa pericolosità geomorfologica, sono connesse a fenomeni relativi al reticolo idrografico minore, al cattivo deflusso delle acque superficiali, alla particolare conformazione della superficie topografica (depressioni in aree pianeggianti – presenza di infrastrutture quali strade), all'eventuale risalita della falda in occasione di eventi meteorici di intensità e durata particolare ed alla caratteristiche geotecniche/stratigrafiche del sottosuolo che potrebbero essere scadenti e anche la presenza di livelli

suscettibili di liquefazione in caso di sisma. Oltre a quanto stabilito al punto 1.1 del presente Cap. devono quindi essere verificate attentamente la profondità della prima falda libera e il suo grado di escursione, nonché la possibilità che l'area venga allagata per esondazione da parte dei corsi d'acqua.

3. Nelle **aree urbanizzate**:

3.1 - deve essere verificata l'assenza di ripercussioni sul comportamento statico e sulla funzionalità dei manufatti adiacenti all'intervento edilizio che non deve arrecare danni occasionali (durante le fasi di cantiere) o permanenti al patrimonio edilizio circostante.

Per poter procedere all'approvazione urbanistica-edilizia delle opere in progetto, dovrà essere presentata la seguente documentazione nelle varie fasi di approvazione, esecuzione delle opere e fine lavori:

Fase A: Presentazione domanda di autorizzazione/concessione

Presentazione della Relazione Geologica Preliminare con i contenuti e gli allegati indicati al Cap. 3.2.

Per interventi in aree urbanizzate attestazione della compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei manufatti circostanti, in conformità alle prescrizioni indicate al Cap. 2.3.3

Per interventi considerati di modesta rilevanza o "minimi" attestazione redatta in conformità al Cap. 2.3.2

Relazione di stima idrologica redatta in conformità alle prescrizioni indicate al Cap. 3.6

Fase B: Inizio Lavori

Presentazione della Relazione Geologica Esecutiva con i contenuti e gli allegati indicati al Cap. 3.3.

Nel caso di interventi di modesto impatto sull'assetto geologico/geomorfologico dell'area (eccedenti le opere indicate al Cap. 2.3.2), a discrezione del consulente geologo la Fase B può essere ricompresa in un'unica relazione assieme alla Fase A e presentata contestualmente alla richiesta di autorizzazione/concessione. I contenuti della relazione "unica" dovranno includere gli elaborati richiesti nella relazione Preliminare ed Esecutiva (Capp. 3.2 e 3.3).

Fase C: Fine Lavori

Presentazione della Relazione Geologica di Fine Lavori con i contenuti e gli allegati indicati al Cap. 3.4.

4.2 CLASSE DI SUSCETTIVITÀ 2 - (suscettività d'uso moderatamente condizionata)

La **Classe 2** comprende tutte quelle aree in cui l'incrocio degli elementi geologici, geomorfologici, litotecnici e di acclività, hanno portato alla perimetrazione di zone in cui la **suscettività al dissesto risulta medio-bassa**, avendo rilevato la presenza di elementi geologici/geomorfologici associati a condizioni di acclività e di natura dei terreni e del bed rock, blandamente sfavorevoli.

Il superamento di queste basse criticità può essere condotto con interventi di piccola/media difficoltà, con i dovuti approfondimenti d'indagine e l'applicazione di accorgimenti tecnico-costruttivi, senza la necessità di opere di difesa.

In queste aree **sono pertanto consentiti tutti i tipi di intervento** senza limitazioni specifiche di base (ovviamente solo quelle consentite dalle disposizioni urbanistico-edilizie del P.U.C. e dei Piani di Bacino Tirrenici e/o Padano), purché gli elaborati progettuali siano corredati dagli studi geologici così come indicati al Cap. 3, nelle sue varie articolazioni.

Gli studi geologici di dettaglio, dovranno confermare il medio-basso grado di criticità dell'area e stabilire la fattibilità delle opere in progetto.

In linea generale gli interventi di trasformazione in progetto dovranno comunque garantire il preesistente equilibrio idrogeologico dell'area, a seguito della precisa definizione del modello geologico in base alla realizzazione di indagini e prove.

Nella Classe di Suscettività 2 sono presenti 2 sottoclassi:

Classe 2fs: Identificano le aree in cui le coltri sono state individuate di potenza sottile su pendio avente pendenze comprese tra 20÷50% e/o soggette a franosità superficiale e ruscellamento diffusi

Classe 2gt: Identificano le aree a pendenza superiore al 20% con il bed rock affiorante o sub-affiorante a caratteristiche geomeccaniche da mediocri a scadenti.

L'indagine geologica, conforme al *D.M. 17.01.18*, deve, quindi, provvedere ad accertare gli aspetti riguardanti i seguenti rapporti:

1. Nelle aree di collina:

1.1 - Deve essere verificata la natura, l'origine, la potenza e le caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture incoerenti o semicoerenti, al fine di accertarne le condizioni di equilibrio geomorfologico complessivo e puntuale, prima di qualsiasi intervento modificatorio e di prevederne il comportamento nel tempo a seguito degli interventi previsti.

1.2 - Deve essere verificata la giacitura, l'assetto strutturale e lo stato di conservazione (di alterazione) del Substrato Geologico (bedrock), sia per garantire la duratura stabilità del versante, anche a seguito degli interventi in progetto, sia per accertare preventivamente, se e con quali accorgimenti siano correttamente eseguibili gli interventi modificatori dell'attuale assetto geologico-geomorfologico e del regime idrologico e idrogeologico, con particolare riferimento agli eventuali scavi o riporti a mezza costa.

1.3 - Particolare attenzione deve essere prestata ai problemi d'equilibrio dei versanti (mediante eventuali verifiche di stabilità) in relazione ad interventi di qualsiasi tipo (edilizia, residenziale o meno, strutture e infrastrutture, modellamento morfologico) caratterizzati da scavi significativamente estesi secondo le curve di livello, soprattutto se di notevole sviluppo verticale, con o senza finale rinterro o ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti.

1.4 - Verifica e determinazione del fattore sismico di amplificazione stratigrafica, mediante indagini strumentali di superficie e/o di profondità per la determinazione della $V_{s_{eq}}$, e verifica della presenza di fenomeni di doppia risonanza tra la frequenza fondamentale del terreno di fondazione e quella propria della struttura.

2. Nelle **aree sub-pianeggianti** e/o di fondovalle:

Oltre a quanto stabilito al punto 1 del presente Cap., le verifiche dovranno essere mirate a:

2.1 - Le condizioni di moderata o bassa pericolosità geomorfologica, sono connesse a fenomeni relativi al reticolo idrografico minore, al cattivo deflusso delle acque superficiali, alla particolare conformazione della superficie topografica (depressioni in aree pianeggianti – presenza di infrastrutture quali strade), all'eventuale risalita della falda in occasione di eventi meteorici di intensità e durata particolare ed alla caratteristiche geotecniche/stratigrafiche del sottosuolo che potrebbero essere scadenti e anche la presenza di livelli suscettibili di liquefazione in caso di sisma. Oltre a quanto stabilito al punto 1.1 del presente Cap. devono quindi essere verificate attentamente la profondità della prima falda libera e il suo grado di escursione, nonché la possibilità che l'area venga allagata per esondazione da parte dei corsi d'acqua.

3. Nelle **aree urbanizzate**:

3.1 - deve essere verificata l'assenza di ripercussioni sul comportamento statico e sulla funzionalità dei manufatti adiacenti all'intervento edilizio che non deve arrecare danni occasionali (durante le fasi di cantiere) o permanenti al patrimonio edilizio circostante.

Per poter procedere all'approvazione urbanistica-edilizia delle opere in progetto, dovrà essere presentata la seguente documentazione nelle varie fasi di approvazione, esecuzione delle opere e fine lavori:

Fase A: Presentazione domanda di autorizzazione/concessione

Presentazione della Relazione Geologica Preliminare con i contenuti e gli allegati indicati al Cap. 3.2 e gli approfondimenti indicati ai punti 1, 2 e 3 del presente Capitolo.

Per interventi in aree urbanizzate attestazione della compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei manufatti circostanti, in conformità alle prescrizioni indicate al Cap.

2.3.3

Per interventi considerati di modesta rilevanza o "minimi" attestazione redatta in conformità al Cap. 2.3.2

Relazione di stima idrologica redatta in conformità alle prescrizioni indicate al Cap. 3.6

Fase B: Inizio Lavori

Presentazione della Relazione Geologica Esecutiva con i contenuti e gli allegati indicati al Cap. 3.3.

Nel caso di interventi di modesto impatto sull'assetto geologico/geomorfologico dell'area (eccedenti le opere indicate al Cap. 2.3.2), a discrezione del consulente geologo la Fase B può essere ricompresa in un'unica relazione assieme alla Fase A e presentata contestualmente alla richiesta di autorizzazione/concessione. I contenuti della relazione "unica" dovranno includere gli elaborati richiesti nella relazione Preliminare ed Esecutiva (Capp. 3.2 e 3.3).

Fase C: Fine Lavori

Presentazione della Relazione Geologica di Fine Lavori con i contenuti e gli allegati indicati al Cap. 3.4.

4.3 CLASSE DI SUSCETTIVITA' 3 - (susceptività d'uso condizionata)

La **Classe 3** comprende tutte quelle aree in cui sono stati rilevati indicatori singoli o incrociati di **medio-elevata suscettività al dissesto** che nell'attuale sistema morfoclimatico **non risultano attivi**.

Pur essendo aree in cui non vi sono ostacoli alla realizzazioni di interventi antropici, la presenza di criticità impone una attenta valutazione del progetto e della sua fattibilità condizionata dalla esigenza di adottare soluzioni tecnicamente onerose per l'inserimento delle opere nel contesto geologico-geomorfologico, spesso associate alla necessità di interventi di mitigazione del rischio idrogeologico.

Dal punto di vista sismico le aree ricadenti in Classe di Suscettività 3 possono ricadere in zone suscettibili di amplificazione locale litostratigrafica e topografica, come visibile nella Tav. 7 allegata (7CA, 7CE, 7MI, 7SO, 7SE), "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica".

In queste aree **sono pertanto consentiti tutti i tipi di intervento** (ovviamente se ammessi dalle disposizioni urbanistico-edilizie del P.U.C. e dei Piani di Bacino Tirrenici e/o Padano - VBP -), purché gli elaborati progettuali siano corredati dagli studi geologici così come indicati al Cap. 3, nelle sue varie articolazioni.

Gli studi geologici di dettaglio, dovranno verificare in particolare il grado di criticità medio-elevato dell'area e stabilire la fattibilità delle opere in progetto.

In linea generale, gli interventi di trasformazione in progetto dovranno comunque conservare e garantire il preesistente e delicato equilibrio idrogeologico dell'area, a seguito della precisa e puntuale definizione del modello geologico in base alla realizzazione di estese ed esaustive indagini e prove.

Le indagini in sito ed in laboratorio che verranno realizzate per caratterizzare il modello geologico dell'area, dovranno tenere in debito conto del grado di suscettività dell'area medio-elevato, ed essere condotte quindi **sempre** come indagini geognostiche "complete" secondo le indicazioni prescritte nel Cap. 3.3.

Nella Classe di Suscettività 3 sono presenti **5 sottoclassi**:

- Classe 3gt:** Identificano le aree in cui il substrato roccioso risulta affiorante o subaffiorante in condizioni molto alterate e/o fratturate su un versante avente pendenze >50%, o aree in cui sono presenti frane stabilizzate o relitte o coltri potenti (mediamente di spessore >3,0 m) su versanti a pendenza <20%, o aree in cui sono presenti riporti.
- Classe 3fs:** Identificano le aree a pendenza >50% in cui si sono rilevate coltri di potenza limitata (coltri sottili), o aree soggette a franosità diffusa su versanti a pendenza >20%.
- Classe 3asd:** Identificano le aree a pendenza >20% in cui si sono rilevate coltri mediamente di spessore > 3,0 m (coltri potenti), o frane stabilizzate o relitte.
- Classe 3c:** Identificano le aree in cui sono presenti conoidi o accumuli di debris flow.
- Classe 3i:** Identificano le aree ricadenti in fascia di inondabilità C, con tempo di ritorno cinquecentennale.

L'indagine geologica, conforme al *D.M. 17.01.18*, deve, quindi, provvedere ad accertare gli aspetti riguardanti i seguenti rapporti:

1. Nelle **aree di collina:**

1.1 - L'estensione e il grado di stabilità a livello puntuale degli elementi geomorfologici che hanno fatto inserire l'area nella classe 3.

1.2 - Deve essere verificata la natura, l'origine, la potenza e le caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture incoerenti o semicoerenti, al fine di accertarne le condizioni di equilibrio geomorfologico complessivo e puntuale, prima di qualsiasi intervento modificatorio e di prevederne il comportamento nel tempo a seguito degli interventi previsti.

1.3 - Deve essere verificata la giacitura, l'assetto strutturale e lo stato di conservazione (di alterazione) del Substrato Geologico (bedrock), sia per garantire la duratura stabilità del versante anche a seguito degli interventi in progetto, sia per accertare preventivamente, se e con quali accorgimenti siano correttamente eseguibili gli interventi modificatori dell'attuale assetto geologico-geomorfologico e del regime idrologico e idrogeologico, con particolare riferimento agli eventuali scavi o riporti a mezza costa.

1.4 - Particolare attenzione deve essere prestata ai problemi d'equilibrio dei versanti (mediante eventuali verifiche di stabilità ante e post) in relazione ad interventi di qualsiasi tipo (edilizia, residenziale o meno, strutture e infrastrutture, modellamento morfologico), caratterizzati da scavi significativamente estesi secondo le curve di livello, soprattutto se di notevole sviluppo verticale, con o senza finale rinterro o ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti.

1.5 - Studi idrogeologici di dettaglio per la verifica della presenza della falda e sua soggiacenza, soprattutto in corrispondenza dei contatti geologici tra rocce a forte contrasto di permeabilità (es. non esaustivo: Calcari del M.te Antola - Argilliti di Montoggio).

1.6 - Verifica della presenza e determinazione dell'attività di possibili piani di scivolamento nelle aree in frana, e/o tra il bed rock e la coltre di copertura.

1.7 - Verifica e determinazione del fattore sismico di amplificazione stratigrafico, mediante indagini strumentali di superficie e/o di profondità per la quantificazione della V_{seq} , e verifica della presenza di fenomeni di doppia risonanza tra la frequenza fondamentale del terreno di fondazione e quella propria della struttura.

2. Nelle **aree sub-pianeggianti** e/o di fondovalle:

Oltre a quanto stabilito al punto 1, le indagini saranno mirate a verificare anche le seguenti criticità.

2.1 - Le condizioni di medio-elevata pericolosità idrogeologica, sono connesse a fenomeni relativi al reticolo idrografico (aree inondabili con tempo di ritorno T=500 anni), al cattivo deflusso delle acque superficiali, alla particolare conformazione della superficie topografica (depressioni in aree pianeggianti – presenza di infrastrutture quali strade), all'eventuale risalita della falda in occasione di eventi meteorici di particolare intensità e durata. Risulta quindi indispensabile verificare la profondità della prima falda libera e il suo grado di escursione, nonché la necessità di prevedere opere di regimazione idrogeologica di superficie e profonde, e la necessità di limitare le impermeabilizzazioni in base al Cap. 3.6 e al Cap. 4.6.1. .

2.2 - Verificare per le aree ricadenti in Classe 3i il battente idraulico che potrebbe formarsi per eventi alluvionali con tempo di ritorno cinquecentennale e valutare l'adozione di opere di prevenzione e salvaguardia o prescrizioni di protezione civile.

2.3 - Le condizioni di pericolosità geomorfologica sono invece riconducibili alle caratteristiche geotecniche/stratigrafiche del sottosuolo, che potrebbero essere scadenti e anche la presenza di livelli suscettibili di liquefazione in caso di sisma. Risulta pertanto necessario valutare attentamente le caratteristiche geotecniche dei terreni e la presenza di livelli anche profondi a comportamento geotecnico scadente che potrebbero ripercuotersi sui livelli superficiali.

3. Nelle aree urbanizzate:

3.1 - deve essere verificata l'assenza di ripercussioni sul comportamento statico e sulla funzionalità dei manufatti adiacenti all'intervento edilizio, che non deve arrecare danni occasionali (durante le fasi di cantiere) o permanenti al patrimonio edilizio circostante.

Per poter procedere all'approvazione urbanistica-edilizia delle opere in progetto, dovrà essere presentata la seguente documentazione nelle varie fasi di approvazione, esecuzione delle opere e fine lavori:

Fase A: Presentazione domanda di autorizzazione/concessione

Presentazione della Relazione Geologica Preliminare con i contenuti e gli allegati indicati al Cap. 3.2 e gli approfondimenti indicati ai punti 1, 2 e 3 del presente Capitolo.

Per interventi in aree urbanizzate attestazione della compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei manufatti circostanti, in conformità alle prescrizioni indicate al Cap.

2.3.3

Per interventi considerati di modesta rilevanza o "minimi", attestazione redatta in conformità al Cap. 2.3.2

Relazione di stima idrologica redatta in conformità alle prescrizioni indicate al Cap. 3.6

Fase B: Inizio Lavori

Presentazione della Relazione Geologica Esecutiva con i contenuti e gli allegati indicati al Cap. 3.3.

Fase C: Fine Lavori

Presentazione della Relazione Geologica di Fine Lavori con i contenuti e gli allegati indicati al Cap. 3.4.

Tutti i parametri geotecnici e geomeccanici forniti dal consulente geologo nelle Fasi A e B, dovranno essere utilizzati dal progettista delle strutture per i calcoli e le verifiche delle opere di fondazione e sostegno, tenendo in debito conto della eventuale presenza della falda e della sua escursione.

4.4 CLASSE DI SUSCETTIVITA` 4 - (susceptività d'uso parzialmente limitata)

La **Classe 4** comprende tutte quelle aree in cui sono stati rilevati indicatori singoli o incrociati di **elevata suscettività al dissesto** che nell'attuale sistema morfoclimatico risultano **attivi/quiescenti**.

Sono aree cartografate come **frane quiescenti** o interessate da **fenomeni di esondazione** con tempo di ritorno duecentennale (ovvero fascia B nei Piani di Bacino tirrenici o Aree Eb per la VBP). In Classe 4 rientrano anche le fasce di rispetto delle captazioni idropotabili.

Gli interventi antropici ricadenti in questa classe essendo aree a rischio elevato, sono soggetti a forti limitazioni. Gli interventi ammissibili in queste aree sono indicati nella Normativa dei Piani di Bacino Tirrenici (P. di B. T. Bisagno, P. di B. T. Polcevera, P. di B. T. Varenna), e Padano (VBP), piani sovraordinati ai quali si rimanda per un dettagliato elenco (Norme di Attuazione P. di B. Tirrenici: CAPO III Sezione I Art. 15 comma 3, Sezione II Art. 16 comma 3. Norme di Attuazione VBP: Art. 6).

A fronte dell'alta suscettività al dissesto che contraddistingue tali aree, per tutti gli interventi ammissibili è richiesta una **attenta e precisa valutazione di tutti gli aspetti geologici, idrogeologici, geomorfologici, sismici e geotecnici**, volti ad una completa determinazione del modello geologico.

Dal punto di vista sismico, le aree ricadenti in Classe di Suscettività 4 ricadono in zone suscettibili di instabilità per amplificazione locale stratigrafica e topografica, come visibile nella Tav. 7 allegata alla struttura del Piano (Tav. 7CA, 7CE, 7MI, 7SO, 7SE), "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica".

Gli studi geologici, dovranno verificare in dettaglio il grado di criticità elevato dell'area e stabilire la fattibilità delle opere in progetto.

In linea generale gli interventi di trasformazione in progetto dovranno comunque migliorare il preesistente e compromesso equilibrio idrogeologico dell'area, a seguito della precisa e puntuale definizione del modello geologico, in base alla realizzazione di **estese ed esaustive indagini e prove**.

Le indagini in sito ed in laboratorio che verranno realizzate per caratterizzare il modello geologico dell'area, dovranno tenere in debito conto dell'elevato grado di suscettività dell'area, ed essere condotte quindi **sempre** come indagini geognostiche "complete" secondo le indicazioni prescritte nel Cap. 3.3.

L'inserimento di porzioni di territorio in zone a suscettività al dissesto molto alta, è stata condotta con le **modalità, le finalità e il grado di dettaglio** di uno strumento urbanistico. Pertanto non è escluso che indagini e studi più approfonditi possano stralciare o riclassificare lo stato di attività di un'area cartografata in frana attiva/quiescente. In questo caso lo studio

dovrà essere condotto con le modalità indicate al Cap. 3.5, portando a definire una nuova perimetrazione della Suscettività d'Uso Geologica al P.U.C. (previo parere positivo dell'Amministrazione Comunale e dell'Autorità di Bacino distrettuale), costituente aggiornamento del Piano.

Nella Classe di Suscettività 4 sono presenti **3 sottoclassi**:

Classe 4g: Identificano le aree interessate da processi morfodinamici quiescenti, ovvero frane coinvolgenti le coperture detritiche e/o il bed rock

Classe 4i: Identificano le aree ricadenti in fascia di inondabilità B con tempo di ritorno duecentennale

Classe 4ri: Identificano le aree ricadenti nella fascia di rispetto delle risorse idriche quali pozzi, sorgenti, derivazioni.

L'indagine geologica, conforme al *D.M. 17.01.18*, per tutti gli interventi ammissibili dalle Norme dei Piani di Bacino Tirrenici e Padano e dalle disposizioni urbanistico-edilizie del P.U.C., deve provvedere ad accertare con particolare attenzione i seguenti aspetti dell'assetto geologico del sito:

1. Nelle **aree di collina**:

1.1 - L'estensione e il grado di stabilità a livello puntuale degli elementi geomorfologici che hanno fatto inserire l'area nella classe 4, determinando la morfologia del movimento franoso, spessori dei terreni e/o del bed rock coinvolti, entità, profondità, velocità e direzione dei movimenti.

1.2 - Natura, origine, caratteristiche idrogeologiche e geotecniche dei terreni e geomeccaniche del bed rock coinvolti nel dissesto, compreso un congruo intorno, al fine di accertarne le condizioni di equilibrio geomorfologico complessivo e puntuale, prima di qualsiasi intervento modificatorio, finalizzato anche a prevederne il comportamento nel tempo a seguito degli interventi previsti.

1.3 - Accertare preventivamente, se e con quali accorgimenti siano correttamente eseguibili gli interventi modificatori dell'attuale assetto geologico-geomorfologico e del regime idrologico e idrogeologico.

1.4 - Particolare attenzione deve essere prestata all'equilibrio dei versanti (mediante verifiche di stabilità ante e post), in relazione ad interventi modificatori di qualsiasi tipo in progetto.

1.5 - Studi idrogeologici di dettaglio per la verifica della presenza della falda e sua soggiacenza, soprattutto in corrispondenza dei contatti geologici tra rocce a forte contrasto di permeabilità (es. non esaustivo: Calcari del M.te Antola - Argilliti di Montoggio).

1.6 - Verifica e determinazione del fattore sismico di amplificazione stratigrafica, esclusivamente mediante indagini strumentali di superficie e/o di profondità per la quantificazione della V_{seq} .

2. Nelle **aree sub-pianeggianti** e/o di fondovalle:

Oltre a quanto stabilito al punto 1 (ove applicabile), gli studi saranno mirati a verificare anche le seguenti criticità.

2.1 - Le condizioni di elevata pericolosità idrogeologica, sono connesse a fenomeni relativi al reticolo idrografico (aree inondabili con tempo di ritorno **T=200 anni**), al cattivo deflusso delle acque superficiali, alla particolare conformazione della superficie topografica (depressioni in aree pianeggianti – presenza di infrastrutture quali strade), alla risalita della falda in occasione di eventi meteorologici di particolare intensità e durata. Risulta quindi indispensabile verificare la profondità della prima falda libera e il suo grado di escursione, nonché la necessità di prevedere opere di regimazione idrogeologica di superficie e profonde, e la necessità di limitare le impermeabilizzazioni in base al Cap. 3.6 e al Cap. 4.6.1. .

2.2 - Verificare per le aree ricadenti in Classe 4i il battente idraulico che può formarsi per eventi alluvionali con tempo di ritorno duecentennale e valutare l'adozione di opere di prevenzione e salvaguardia o prescrizioni di protezione civile.

3. Nelle **aree urbanizzate**:

3.1 - deve essere verificata l'assenza di ripercussioni sul comportamento statico e sulla funzionalità dei manufatti adiacenti all'intervento in progetto, che non deve arrecare danni occasionali (durante le fasi di cantiere) o permanenti al patrimonio edilizio circostante.

Per poter procedere all'approvazione urbanistica-edilizia delle opere in progetto, dovrà essere presentata la seguente documentazione nelle varie fasi di approvazione, esecuzione delle opere e fine lavori:

Fase A: Presentazione domanda di autorizzazione/concessione

Presentazione della Relazione Geologica Preliminare con i contenuti e gli allegati indicati al Cap. 3.2 e gli approfondimenti indicati ai punti 1, 2 e 3 del presente Capitolo.

Per interventi in aree urbanizzate, attestazione della compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei manufatti circostanti, in conformità alle prescrizioni indicate al Cap. 2.3.3

Relazione di stima idrologica redatta in conformità alle prescrizioni indicate al Cap. 3.6.

Fase B: Inizio Lavori

Presentazione della Relazione Geologica Esecutiva con i contenuti e gli allegati indicati al Cap. 3.3.

Fase C: Fine Lavori

Presentazione della Relazione Geologica di Fine Lavori con i contenuti e gli allegati indicati al Cap. 3.4.

Tutti i parametri geotecnici e geomeccanici forniti dal consulente geologo nelle Fasi A e B, dovranno essere utilizzati dal progettista delle strutture per i calcoli e le verifiche di tutte le opere in progetto e particolarmente per quelle finalizzate al riassetto idrogeologico, tenendo in debito conto della eventuale presenza della falda e della sua escursione.

4.5 CLASSE DI SUSCETTIVITA` 5 - (susceptività d'uso limitata)

La **Classe 5** comprende tutte quelle aree in cui sono stati rilevati indicatori singoli o incrociati di **suscettività al dissesto molto elevata** che nell'attuale sistema morfoclimatico risultano **attivi**.

Sono aree cartografate come **frane attive** o interessate da **fenomeni di esondazione** con tempo di ritorno **cinquantennale** (ovvero **Fascia A** nei Piani di Bacino Tirrenici e **Aree Ee** nella VBP), fascia di riassetto o alveo attivo.

Gli interventi antropici ricadenti in questa classe, essendo aree a rischio molto elevato, sono soggetti a **forti limitazioni**. Gli interventi ammissibili in queste aree **non** possono portare aumenti del carico antropico e sono indicati nella Normativa dei Piani di Bacino Tirrenici e nella VBP, ai quali si rimanda per un dettagliato elenco (Norme di Attuazione P. di B. Tirrenici: CAPO III Sezione I Art. 13, Art. 14, Art 15 comma 2, Sezione II Art. 16 comma 2. Norme di Attuazione VBP Art. 6).

In ogni caso prevale sempre la **normativa più restrittiva** tra le Norme del PUC e quelle dei Piani di Bacino.

In queste aree sono sempre ammessi interventi di bonifica idrogeologica e sistemazione dei movimenti franosi finalizzati alla salvaguardia e messa in sicurezza dell'area stessa e delle opere di antropizzazione ivi insistenti

A fronte della suscettività al dissesto molto elevata che contraddistingue queste aree, per tutti gli interventi ammissibili è richiesta sempre la sistemazione idrogeologica del lotto asservibile o del relativo fondo agricolo, compresi i corsi d'acqua all'interno e sul confine.

Dal punto di vista sismico, le aree ricadenti in Classe di Suscettività 5 ricadono in zone suscettibili di instabilità per amplificazione locale stratigrafica e topografica, come visibile nella Tav. 7 allegata alla Struttura del Piano (Tav. 7CA, 7CE, 7MI, 7SO, 7SE), "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica".

Gli studi geologici, dovranno verificare in dettaglio il grado di criticità molto elevato, con una precisa e puntuale modellazione geologica dell'area e di un suo significativo intorno.

Dovranno essere identificati tutti gli interventi necessari per garantire nel tempo il presidio del territorio, limitandone l'abbandono e l'incuria.

Tutti gli interventi di trasformazione in progetto proposti, dovranno **sempre migliorare** il preesistente e compromesso equilibrio idrogeologico dell'area.

Le indagini in sito ed in laboratorio che verranno realizzate per caratterizzare il modello geologico dell'area, dovranno tenere in debito conto del grado di suscettività dell'area molto elevato, ed essere condotte quindi **sempre** come indagini geognostiche "complete" secondo le indicazioni prescritte nel Cap. 3.3.

L'inserimento di porzioni di territorio in zone a suscettività al dissesto molto alta, è stata condotta con le modalità, le finalità e il grado di dettaglio di uno strumento urbanistico. Pertanto non è escluso che indagini e studi più approfonditi possano stralciare o riclassificare lo stato di attività di un'area cartografata in frana attiva. In questo caso lo studio dovrà essere condotto con le modalità indicate al Cap. 3.5, portando a definire una nuova perimetrazione della Suscettività d'Uso geologica al P.U.C. (previo parere positivo dell'Amministrazione Comunale e dell'Autorità di Bacino Distrettuale), costituente aggiornamento del Piano.

Nella Classe di Suscettività 5 sono presenti **3 sottoclassi**:

- Classe 5g:** Identificano le aree interessate da processi morfodinamici attivi, ovvero frane coinvolgenti le coperture detritiche e/o il bed rock
- Classe 5ia:** Identificano le aree ricadenti nell'alveo attivo dei torrenti
- Classe 5i:** Identificano le aree ricadenti in fascia di inondabilità A con tempo di ritorno cinquantennale.

L'indagine geologica, conforme al *D.M. 17.01.18*, per tutti gli interventi ammissibili dalle Norme dei Piani di Bacino Tirrenici e/o Padano e dalle disposizioni urbanistico-edilizie del P.U.C., deve provvedere ad accertare con particolare attenzione i seguenti aspetti dell'assetto geologico del sito:

1. Nelle **aree di collina**:

- 1.1 - L'estensione e il grado di stabilità a livello puntuale degli elementi geomorfologici che hanno fatto inserire l'area nella classe 5, determinando la morfologia del movimento franoso, spessori dei terreni e/o del bed rock coinvolti, entità, profondità, velocità, direzione e scenari di evoluzione dei movimenti.
- 1.2 - Natura, origine, caratteristiche idrogeologiche e geotecniche dei terreni e geomeccaniche del bed rock coinvolti nel dissesto, compreso un significativo intorno sulla base dello scenario evolutivo ipotizzabile, al fine di accertarne le condizioni di equilibrio geomorfologico complessivo e puntuale, prima di qualsiasi intervento modificatorio finalizzato anche a prevederne il comportamento nel tempo a seguito degli interventi previsti.
- 1.3 - Accertare preventivamente, se e con quali accorgimenti siano correttamente eseguibili gli interventi modificatori dell'attuale assetto geologico-geomorfologico e del regime idrologico e idrogeologico.
- 1.4 - Verifiche di stabilità del versante in condizioni attuali e di progetto.
- 1.5 - Studi idrogeologici di dettaglio per la verifica della presenza della falda e sua soggiacenza, soprattutto in corrispondenza dei contatti geologici tra rocce a forte contrasto di permeabilità (es. non esaustivo: Calcari del M.te Antola - Argilliti di Montoggio)..
- 1.6 - Verifica e determinazione del fattore sismico di amplificazione stratigrafica, esclusivamente mediante indagini strumentali di superficie e/o di profondità per la quantificazione della V_{seq} .

2. Nelle **aree sub-pianeggianti** e/o di fondovalle:

Oltre a quanto stabilito al punto 1 (ove applicabile), gli studi saranno mirati a verificare anche le seguenti criticità.

2.1 - Le condizioni di pericolosità idrogeologica molto elevata, sono connesse a fenomeni relativi al reticolo idrografico (aree inondabili con tempo di ritorno **T=50 anni**), al cattivo deflusso delle acque superficiali, alla particolare conformazione della superficie topografica (depressioni in aree pianeggianti – presenza di infrastrutture quali strade), alla risalita della falda in occasione di eventi meteorologici di particolare intensità e durata. Risulta quindi indispensabile verificare la profondità della prima falda libera e il suo grado di escursione, nonché la necessità di prevedere opere di regimazione idrogeologica di superficie e profonde, e la necessità di limitare le impermeabilizzazioni in base al Cap. 3.6 e al Cap. 4.6.1. .

2.2 - Verificare per le aree ricadenti in Classe 5i il battente idraulico che può formarsi per eventi alluvionali con tempo di ritorno cinquantennale e valutare l'adozione di opere di prevenzione e salvaguardia o prescrizioni di protezione civile.

3. Nelle **aree urbanizzate**:

3.1 - deve essere verificata l'assenza di ripercussioni sul comportamento statico e sulla funzionalità dei manufatti adiacenti all'intervento in progetto, che non deve arrecare danni occasionali (durante le fasi di cantiere) o permanenti al patrimonio edilizio circostante.

Per poter procedere all'approvazione urbanistica-edilizia delle opere in progetto, dovrà essere presentata la seguente documentazione nelle varie fasi di approvazione, esecuzione delle opere e fine lavori:

Fase A: Presentazione domanda di autorizzazione/concessione

Presentazione della Relazione Geologica Preliminare con i contenuti e gli allegati indicati al Cap. 3.2 e gli approfondimenti indicati ai punti 1, 2 e 3 del presente Capitolo.

Per interventi in aree urbanizzate, attestazione della compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei manufatti circostanti, in conformità alle prescrizioni indicate al Cap. 2.3.3

Relazione di stima idrologica redatta in conformità alle prescrizioni indicate al Cap. 3.6.

Fase B: Inizio Lavori

Presentazione della Relazione Geologica Esecutiva con i contenuti e gli allegati indicati al Cap. 3.3.

Fase C: Fine Lavori

Presentazione della Relazione Geologica di Fine Lavori con i contenuti e gli allegati indicati al Cap. 3.4.

Tutti i parametri geotecnici e geomeccanici forniti dal consulente geologo nelle Fasi A e B, dovranno essere utilizzati dal progettista strutturale per i calcoli e le verifiche di tutte le opere in progetto e particolarmente per quelle finalizzate al riassetto idrogeologico, tenendo in debito conto della eventuale presenza della falda e della sua escursione.

4.6 NORME DI SALVAGUARDIA

4.6.1 Norme di salvaguardia idraulica

Tutti gli interventi sul territorio che interessano o interferiscono con i corsi d'acqua riportati nella Carta dei Vincoli (**Tavola 8 della Struttura del Piano** "Carta dei Vincoli" - Fasce Fluviali), sono subordinati al rispetto delle distanze sia per le opere interraste sia per quelle fuori terra, come stabilito nei Piani di Bacino dei T. Bisagno, Polcevera, Varenna (Sez. 2 Art. 8 N.T.A.), dal Regolamento Regionale n° 3 del 14/07/2011 e dall'Art. 15, delle N.T.A. della VBP.

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua variano a seconda dell'estensione del bacino idrografico e in base alla posizione dell'area internamente o esternamente al perimetro dei centri urbani.

Qualsiasi tipo di intervento edilizio che vada ad interferire con un corso d'acqua comunque classificato anche non riportato nella cartografia dei Piani di Bacino, dovrà comunque essere condotto in modo da non impedire il regolare deflusso delle acque e senza provocare direttamente o indirettamente esondazioni del corpo idrico o indurre erosioni spondali. Dovrà essere redatto uno studio idraulico seguendo gli indirizzi e le prescrizioni riportate nei Piani di Bacino e nei Regolamenti Regionali in materia idraulica.

Qualora l'intervento edilizio ricada nella Fasce di Inondabilità stabilite nei Piani di Bacino e riportate nella Carta di Suscettività d'Uso del Territorio (Tav. 9CA, 9CE, 9MI, 9SO, 9SE, Classi 3i, 4i, 5i e 5ia), dovranno essere applicate le disposizioni delle Norme di Attuazione dei Piani di bacino Tirrenici (Capo III, Sez. I Artt. 13, 14, 15 e 15-bis) e del Piano di Bacino versante Padano, ovvero della VBP, Artt. 16, 17 e 18.

Per tutti gli interventi che si trovano in prossimità delle aree ricadenti in Classe di Suscettività **4ri** (area di rispetto delle risorse idriche), dovrà essere attentamente verificata l'intersezione del progetto con le fasce di tutela assoluta e di rispetto della captazione idrica (D.Lgs. n°152/2006 Art. 94).

Lo studio geologico dovrà essere esteso per un congruo intorno rispetto alla captazione idrica e dovrà essere studiato l'acquifero alimentatore, determinando la stratigrafia del sottosuolo, la natura e l'origine dell'acqua prelevata (tipo di sorgente e/o stratigrafia del pozzo), nonché essere prodotta una certificazione che l'intervento edilizio non possa compromettere l'acquifero.

4.6.2 Norme di salvaguardia geologica-geomorfologica

Tutte le aree ricadenti in frana attiva o quiescente, cartografate nella Tav. 9 della Descrizione Fondativa del PUC "Carta Geomorfologica" (Tavole 9C-CA, 9C-CE, 9C-MI, 9C-SO, 9C-SE), ed in generale tutte le aree con alta propensione al dissesto, sono soggette alla Normativa più restrittiva di cui alle Classi di Suscettività 4 e 5, nonché del Piano di Bacino T. Bisagno, Polcevera, Varenna, Sezione II Art. 16, comma 2 e 3 Classi Pg4 e pg3a e VBP, Art. 6.

Per **tutti** gli interventi ricadenti in queste aree non è applicabile la semplificazione istruttoria della pratica edilizia riguardo alla modellazione geologica, stabilita nel Cap. 2.3.2 per gli "interventi minimi".

In queste aree ogni intervento edilizio assentibile deve essere preceduto (o contestuale) dalla sistemazione idrogeologica del lotto di intervento ivi compresi i corsi d'acqua, finalizzata alla minimizzazione del rischio e alla salvaguardia della stabilità dell'area.

Su queste aree ad alta suscettività, **ogni intervento edilizio assentito** dovrà prevedere **sistemi permanenti di controllo e monitoraggio "automatico" della stabilità dei manufatti e dei terreni** con valenza di protezione civile, aventi la possibilità di letture in remoto e impostazione di soglie di allarme automatiche in caso di superamento di valori prestabiliti (determinati di concerto tra il consulente strutturale e il consulente geologo). Se richiesti i dati raccolti dalla strumentazione dovranno essere messi a disposizione delle autorità competenti in materia di protezione civile, per le dovute valutazioni e indirizzi.

4.6.3 Norme di salvaguardia idrogeologica aree carsiche

Ai sensi dell'**art. 21 comma 6** delle Norme di Attuazione del PTA ovvero del "**Piano di Tutela delle Acque**" redatto ai sensi dell'**art. 121 del d.lgs 3 aprile 2006 n. 152** e successive modifiche e integrazioni, parte dei territori dei Comuni di Ceranesi e Campomorone, rientrano nella "**Aree di Salvaguardia**" per la presenza di "**Aree Carsiche**" (L.R. n.39/2009 all'Art.2 **comma 1c**: "Zone, di norma caratterizzate dall'affioramento di rocce carsificabili, in cui si riscontrino evidenze geomorfologiche di genesi carsica sia superficiali sia sotterranee o che, comunque, presentino un collegamento fisico o idrogeologico con fenomeni carsici sotterranei", per le quali vige il regime di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee). Attualmente, in attesa di una circolare esplicativa o linee guida normative e tecniche da parte della R.L., in tali ambiti è vietata espressamente la realizzazione di nuove superfici impermeabili (Art. 22 comma 1 PTA).

Il divieto assoluto di impermeabilizzare indicato dal PTA, conduce all'impossibilità di approvare qualsiasi intervento edilizio di trasformazione e/o modifica dei terreni ricadenti nelle aree carsiche che ne determini l'impermeabilizzazione e/o la modifica del deflusso idrico. Si pone pertanto la necessità di adottare esclusivamente per queste aree (perimetrate nella Carta dei Vincoli: **Tav. 8CE** e **Tav. 8CA**), una normativa "ponte", in attesa di linee guida a livello regionale.

Esclusivamente per i Comuni di Campomorone e Ceranesi, dovranno pertanto essere eseguiti studi idrogeologici e geomorfologici di dettaglio, che vadano a determinare la vulnerabilità delle aree così perimetrate (Carta dei Vincoli: Tav. 8CE e Tav. 8CA), singolarmente per ogni intervento edilizio in progetto, che possa alterare l'impermeabilizzazione del suolo e produca direttamente o indirettamente una modifica e/o cambiamento del deflusso idrico superficiale e/o sotterraneo.

In questo contesto, tutti gli interventi edilizi nel suolo e/o nel sottosuolo ricadenti in "aree carsiche", così come individuate in base **all'Art. 4 della L.R. n. 14 del 1990**, che andranno a impermeabilizzare il territorio e/o a modificare il deflusso idrico superficiale e/o profondo, **dovranno essere corredati da studi specifici di dettaglio da allegare alla pratica edilizia**, che andranno a verificare la compatibilità delle opere in progetto, con la salvaguardia del delicato ambiente carsico.

Qualsiasi intervento edilizio di antropizzazione o trasformazione dei terreni che possa comportare una **variazione della permeabilità dei suoli**, deve verificare l'assenza di forme geomorfologiche e idrogeologiche carsiche (grotte, doline, inghiottitoi, ecc...), o indicatori e indici ambientali, che potrebbero inficiare il delicato equilibrio idrogeologico e alterare i copri idrici sotterranei.

In previsione di nuove opere, al fine di tutelare l'integrità di queste aree e di tutto il sistema carsico, è necessario valutare la vulnerabilità dell'acquifero carsico, l'impatto antropico sul sistema carsico e la pericolosità legata alle attività antropiche sia preesistenti che in progetto.

Per la **verifica della compatibilità dell'intervento edilizio con la salvaguardia dell'ambiente carsico**, dovranno essere condotte verifiche e valutazioni sulla vulnerabilità dell'area in progetto per un intorno significativo, tale da poter influenzare potenzialmente la risorsa carsica, con la metodologia proposta di seguito alla presente e corredata, per una valutazione uniforme omogenea e ripetibile, anche di un foglio elettronico da compilare, a valle del quale si otterranno dei valori di protezione dell'acquifero (**Fp**), dell'indice di disturbo del corso (**KDI**) e dell'indice di pericolosità (**HI**), valori che dovranno essere compatibili con gli indici minimi necessari per la salvaguardia dell'acquifero (*Linee guida calcolo e verifica vulnerabilità delle aree carsiche, redatto nell'ambito del "Progetto Linee guida per la gestione delle aree e delle acque carsiche", intrapreso dalla Federazione Speleologica Lombarda nel 2010 su incarico del Comune di Erba, con l'applicazione di metodi ed indici semplificati, per valutare lo stato attuale dell'acquifero in ogni suo comparto*).

L'ambiente carsico è il risultato della continua interazione di molti elementi diversi tra loro; per questo motivo risulta essere un ambiente complesso e delicato, il cui equilibrio in continua evoluzione deve essere il più possibile mantenuto e difeso.

Gli elementi che contribuiscono allo sviluppo e alle continue modifiche dell'ambiente carsico possono essere suddivisi nei seguenti comparti:

- Comparto geologico-geomorfologico;
- Comparto idrogeologico;
- Comparto atmosferico;
- Comparto biologico;

Questi comparti, che costituiscono più in generale il "Comparto naturale", sono sempre presenti e coesistenti e necessitano di una continua tutela. A questi si può aggiungere anche il "Comparto antropico", che comprende tutte le attività antropiche eventualmente presenti sul territorio. È quest'ultimo insieme di fattori che costituisce la maggiore causa di disturbo e alterazione per l'ambiente carsico, e per questo motivo è necessario stabilire se e come nuove opere antropiche possano interferire con l'ambiente in questione.

Dovrà essere sempre valutata l'invarianza di natura geologica (doline e geositi), l'invarianza di natura idrogeologica (sorgenti carsiche) e l'invarianza di natura geomorfologica (grotte, inghiottitoi). Nelle aree di invarianza, dovrà pertanto essere garantita la tutela delle acque, vietando la realizzazione di nuovi manufatti o in genere di trasformazioni del suolo che non siano funzionali alla protezione dell'invarianza stessa.

In previsione di nuove opere, al fine di tutelare l'integrità di queste aree e di tutto il sistema carsico, sarà necessario valutare la vulnerabilità dell'acquifero, l'impatto antropico sul sistema carsico e la pericolosità legata alle attività antropiche sia preesistenti che in progetto.

Per **stabilire la compatibilità dell'intervento edilizio con la situazione geologica, idrogeologica e geomorfologica dell'area carsica**, dovranno essere condotti studi e verifiche qualitative e quantitative, alle quali attribuire in modo omogeneo, rigoroso e ripetibile dei valori univoci, che permettano di **definire o meno la fattibilità delle opere in progetto**, senza il rischio di arrecare danni, alterazioni o modifiche permanenti al delicato ecosistema carsico.

I metodi da applicare e i relativi indici di vulnerabilità da calcolare e verificare dovranno essere i seguenti:

1. Valutazione della vulnerabilità secondo il metodo **E.P.I.K.**;
2. Calcolo del **KDI** – Karst Disturbance Index o Indice di Disturbo del Carso;
3. Calcolo dell'Indice di Pericolosità o **Hazard Index**

1) Il metodo E.P.I.K.: è stato sviluppato in Svizzera dall'Ufficio Federale per l'Ambiente, le Foreste e il Territorio, in collaborazione con il Servizio Geologico e Idrogeologico Nazionale Svizzero ed il centro di Idrogeologia dell'Università di Neuchatel. In questo metodo la vulnerabilità è definita come l'insieme delle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche che determinano la sensibilità delle acque sotterranee alla contaminazione causata da attività antropiche. La vulnerabilità di un acquifero dipende quindi dalle proprietà naturali del suolo, dai depositi superficiali, dalle formazioni rocciose non carsiche che ricoprono l'acquifero e dalla zona non satura soprastante l'acquifero.

La finalità del metodo è quella di attribuire delle "fasce di protezione" diverse a seconda del grado di vulnerabilità. Per ogni fascia di protezione le misure di difesa e salvaguardia da adottare saranno differenti e tanto più severe quanto più il grado di vulnerabilità sarà alto.

In generale, **le fasce (o zone) di protezione sono 3.**

La zona 1 (S1) corrisponde a quella che la normativa (D.Lgs 152/06, art. 94, Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano) definisce come "zona di tutela assoluta" che comprende, tra l'altro, i territori nel raggio di 10 m da sorgenti, pozzi e opere di captazione. Ogni attività umana è interdetta.

La zona 2 (S2) corrisponde a quella che la normativa (D.Lgs 152/06, art. 94) definisce come "zona di rispetto", dove l'uso del territorio è sottoposto a severe limitazioni.

La zona 3 (S3) corrisponde a quella che la normativa (D.Lgs 152/06, art. 94) definisce come “zona di protezione”, e comprende il resto del bacino di alimentazione, dove il territorio è sottoposto ad alcune limitazione nel suo uso.

Il metodo E.P.I.K. analizza i seguenti a parametri: **Epicarso (E)**, **Protezione della copertura (P)**, **condizioni di Infiltrazione (I)** e lo **sviluppo della rete carsica (K)**, le cui iniziali formano l'acronimo che dà il nome al metodo.

Ogni parametro è suddiviso in classi a cui è attribuito un peso, in modo da **ottenere un valore numerico che quantifichi la vulnerabilità**.

Epicarso (E)

Questo parametro tiene conto delle condizioni dell'epicarso, ovvero l'orizzonte sottostante la superficie, spesso fessurato e soggetto a profonda alterazione.

Lo spessore può raggiungere i 10 m, ma in modo non necessariamente continuo.

A causa della sua discontinuità ed eterogeneità non è possibile stabilire classi dettagliate, e si distingue quindi in: epicarso molto sviluppato, epicarso moderatamente sviluppato, epicarso scarsamente sviluppato o assente.

Per la valutazione dell'epicarso è necessario consultare carte topografiche e geomorfologiche dettagliate e foto aeree.

Protezione della copertura (P)

La copertura è costituita dal suolo, dai depositi (di versante, alluvionali ecc.) e dalle formazioni geologiche non carsificabili. Quanto più la copertura è sottile, tanto più elevata sarà la vulnerabilità; inoltre, come l'epicarso, anche la copertura presenta spessore variabile ed è perciò preferibile, in via cautelativa, valutare il parametro sulla base dello spessore minimo riscontrato.

Nel caso in cui il suolo sovrasti formazioni carbonatiche carsificate o coltri ad elevata conducibilità idraulica, si distinguono 4 classi, in base allo spessore della copertura (20, 100, 200, > 200 cm).

Nel caso in cui tra suolo e roccia carsificata siano presenti formazioni a bassa conducibilità idraulica di almeno 20 cm di spessore, la valutazione tiene conto dello spessore complessivo del suolo e della formazione rocciosa a bassa o molto bassa conducibilità.

| COPERTURA | CLASSE | CARATTERISTICHE | |
|---|-----------|---|---|
| | | suoli sviluppati direttamente sulle formazioni carbonatiche o su formazioni detritiche ad elevata conducibilità idraulica | suoli che giacciono su > 20 cm di formazioni geologiche a bassa conducibilità idraulica |
| COPERTURA PROTETTIVA ASSENTE | P1 | 0 - 20 cm di suolo | |
|  | P2 | 20 - 100 cm di suolo | 20 - 100 cm di suolo e di formazioni a bassa conducibilità idraulica |
| | P3 | 100-200 cm di suolo | > 100 cm di suolo e di formazioni a bassa conducibilità idraulica |
| COPERTURA PROTETTIVA SIGNIFICATIVA | P4 | > 200 cm di suolo | > 8 m di formazioni a conducibilità idraulica molto bassa, oppure > 6 m di formazioni a conducibilità idraulica molto bassa con > 1 m di suolo (necessarie misure puntuali) |

Per la corretta valutazione della copertura si può ricorrere all'utilizzo di derivati da indagini geologiche di sito, nonché di carte geologiche, geomorfologiche e pedologiche ecc.

Condizioni di infiltrazione (I)

Questo parametro valuta la modalità di ricarica dell'acquifero, che influenza la vulnerabilità a seconda che si verifichi in modo diffuso o concentrato.

Ad esempio, la presenza di doline e/o inghiottitoi favorisce l'infiltrazione concentrata e determina una maggiore vulnerabilità rispetto ad un'infiltrazione diffusa.

Oltre alla presenza di punti di infiltrazione preferenziali, la modalità di infiltrazione dipende anche dall'acclività dei versanti e dalla presenza della vegetazione. Sulla base di questi parametri vengono individuate 4 classi di infiltrazione $I_1 \rightarrow I_4$.

| CONDIZIONI DI INFILTRAZIONE | CLASSE | CARATTERISTICHE |
|--|----------------|--|
| CONCENTRATA  | I ₁ | inghiottitoi perenni o temporanei, alvei di torrenti perenni o temporanei che alimentano inghiottitoi, aree di infiltrazione con opere di drenaggio artificiale nel bacino di alimentazione dei corsi d'acqua superficiali |
| | I ₂ | aree del bacino di alimentazione prive di opere di drenaggio artificiali, con pendenze dei pendii > 10 % per aree coltivate e > 25 % per aree a prato e pascolo |
| | I ₃ | aree del bacino di alimentazione prive di opere di drenaggio artificiali, con pendenze dei pendii < 10 % per aree coltivate e < 25 % per aree a prato e pascolo. |
| DIFFUSA | I ₄ | tutto il resto del bacino di alimentazione |

Sviluppo dell'endocarso (K)

L'ultimo parametro valuta lo sviluppo e l'organizzazione della rete carsica, fondamentali per determinare la velocità del flusso e la potenziale diffusione di un inquinante, e di conseguenza la vulnerabilità.

Per valutare questo parametro si possono valutare le morfologie in superficie, oltre a idrogrammi e/o test di tracciamento per inquinanti se disponibili.

Le classi distinte per la valutazione dello sviluppo dell'endocarso sono le seguenti (K₁ → K₃):

| SVILUPPO DELLA RETE DI DRENAGGIO CARSIKA | CLASSE | CARATTERISTICHE |
|---|--------|--|
| RETE DI DRENAGGIO CARSIKA BEN SVILUPPATA | K1 | rete di drenaggio carsica ben sviluppata, con condotti di diametro da decimetrico a metrico, ben interconnessi e con scarsi riempimenti |
| RETE DI DRENAGGIO CARSIKA POCO SVILUPPATA | K2 | rete di drenaggio carsica poco sviluppata, con condotti di diametro inferiore al decimetro, scarsamente interconnessi o con abbondanti riempimenti |
| ACQUIFERO A CIRCOLAZIONE PER FESSURAZIONE O MISTA | K3 | acquifero fessurato non carsico, zona di recapito in mezzo poroso, con possibile funzione protettiva |

Valutazione del Fattore di Protezione (Fp)

Una volta definita una classe per ogni attributo, a ciascuna di esse viene attribuito un peso in funzione di quanto il parametro incida nel calcolo della vulnerabilità. Al peso viene inoltre attribuito un coefficiente di moltiplicazione-amplificazione ed il fattore di protezione Fp viene calcolato con la seguente formula:

$$F_p = \alpha \times E_i + \beta \times P_j + \gamma \times I_k + \delta \times K_m$$

Dove i valori per ciascuna classe e per i coefficienti moltiplicativi (α , β , γ , δ) sono i seguenti (dati da Dorflieger, Jeannin & Zwahlen, 1999):

| Epicarso (E) | | | Protezione della copertura (P) | | | | Condizioni di infiltrazione (I) | | | | Sviluppo dell'endocarso (K) | | |
|--------------|----|----|--------------------------------|----|----|----|---------------------------------|----|----|----|-----------------------------|----|----|
| E1 | E2 | E3 | P1 | P2 | P3 | P4 | I1 | I2 | I3 | I4 | K1 | K2 | K3 |
| 1 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 |
| $\alpha = 3$ | | | $\beta = 1$ | | | | $\gamma = 3$ | | | | $\delta = 2$ | | |

Il fattore di protezione Fp è inversamente proporzionale alla vulnerabilità: un basso valore di Fp corrisponde ad un'elevata vulnerabilità e viceversa.

Sulla base del valore calcolato di Fp si stabilisce quindi la classe di vulnerabilità e di conseguenza la zona di protezione, come descritto nella tabella seguente (dati da Dorflieger, Jeannin & Zwahlen, 1999):

| Fattore di protezione Fp | Vulnerabilità | Zona di protezione |
|---|---------------|--------------------|
| 9 < Fp < 19 | Molto elevata | S1 |
| 20 < Fp < 25 | Elevata | S2 |
| Fp > 25 | Moderata | S3 |
| Fp > 25 in presenza di classi P4 e/o I3-I4 | Bassa | - |

2) KDI – Karst Disturbance Index o Indice di Disturbo del Carso: Il Karst Disturbance Index, o Indice di Disturbo del Carso, è un metodo messo a punto da *Van Beynen e Townsend nel 2005* e consiste in una valutazione dell’impatto delle attività umane sul carso, analizzandone ogni comparto (geologico, biologico, ecc.). In particolare, è necessario dare una valutazione del disturbo dato dalle attività umane ad una serie di indicatori, al fine di determinare quanto l’ambiente carsico possa essere danneggiato o modificato dall’impatto antropico. Oltre al calcolo dell’indice di KDI, è necessaria anche la valutazione del numero degli indicatori di cui si hanno conoscenze abbastanza approfondite per essere usati nel calcolo dell’indice KDI, in modo da dare una valutazione oggettiva allo stato delle conoscenze e approfondirle dove risultano lacunose.

Indicatori e punteggio

Vengono prese in considerazione cinque grandi categorie o comparti che costituiscono l’ambiente carsico: Geomorfologia, Atmosfera, Idrologia, Biologia, Cultura e Società: per ogni categoria si individuano i diversi indicatori del grado di disturbo.

A ciascun indicatore viene attribuito un punteggio da 0 a 3, crescente in base alla gravità dell’impatto, all’estensione e/o diffusione.

Per ciascun indicatore è necessario quindi eseguire una raccolta di informazione sulla base di dati pubblicati, dati storici, osservazioni sul campo, bibliografia ecc.

Nel caso un indicatore non sia applicabile perché inesistente, viene tolto dall’elenco e si considera “*Eliminato -E*”; nel caso in cui un indicatore sia presente ma non si disponga di dati disponibili, l’indicatore viene considerato come “*Dato Mancante – DM*”. Per l’assegnazione dei punteggi dei diversi indicatori, è disponibile un’apposita tabella che contiene alcune indicazioni che possono essere di aiuto per fissare dei criteri oggettivi di valutazione.

Calcolo del KDI

Per la valutazione del Karst Disturbance Index si sommano i punteggi dei diversi indicatori e il totale viene diviso per il punteggio massimo ottenibile (numero totale degli indicatori moltiplicato per il punteggio massimo, 3), ottenendo un valore compreso tra 0 e 1.

Più è alto il punteggio, maggiore è il grado di disturbo del sistema, mentre valori prossimi a 0 indicano un sistema intatto o poco influenzato dalle attività umane.

| INDICE DI DISTURBO DEL CARSO | GRADO DI DISTURBO |
|------------------------------|--|
| 0.8 - 1 | fortemente disturbato - elevato impatto delle attività antropiche sul carso |
| 0.6-0.79 | moderatamente disturbato - moderato impatto delle attività antropiche sul carso |
| 0.4 - 0.59 | disturbato - impatto sensibile delle attività antropiche sul carso |
| 0.2 - 0.39 | poco disturbato - lieve impatto delle attività antropiche sul carso |
| 0 - 0.19 | non disturbato - limitatissimo impatto delle attività antropiche sul carso/carso intatto |

Al termine della valutazione è necessario stabilire il grado di conoscenza degli indicatori (IDM): si ottiene dividendo il numero di indicatori con dato mancante ("DM") per il numero totale degli indicatori individuati (ottenuto sottraendo al numero totale degli indicatori il numero degli indicatori "eliminati" – "E").

Valori di IDM minori di 0.1 indicano una buona conoscenza degli indicatori, per valori superiori a 0,4 si suggerisce la necessità di ulteriori approfondite analisi e ricerche.

3) Indice di Pericolosità o Hazard Index: gli elementi di pericolosità, o hazard, di origine antropica comprendono tutte le attività, le strutture, gli insediamenti umani che sono in grado di determinare un impatto, un danno, fino alla totale distruzione o compromissione dei diversi comparti dell'ambiente carsico.

Individuazione degli hazard e calcolo dell'Hazard Index

Il primo passo per la valutazione della pericolosità è l'individuazione di tutti i possibili hazard o elementi di pericolosità che sono presenti sul territorio. È importante avere a disposizione più informazioni possibili riguardo ogni hazard: natura delle attività presenti, tipologia e quantità di eventuali inquinanti che possono essere rilasciati, ecc... Una volta individuati tutti gli hazard presenti sul territorio e raccolte tutte le necessarie informazioni, si procede al calcolo dell'Indice di Pericolosità, o Hazard Index, **HI**.

$$HI = H \times Q_n \times R_f$$

Dove:

HI = Hazard Index

H = peso attribuito ad ogni hazard, in base alla tossicità delle sostanze prodotte

Qn = Ranking Factor, che dipende dalla quantità di sostanze tossiche potenzialmente rilasciate

Rf = Fattore di Riduzione, che esprime la probabilità che un evento avverso si possa verificare

Per ogni hazard, HI è un numero compreso tra 0 e 120: il confronto tra i diversi valori di HI per ciascun hazard permette di valutare quali siano i maggiori elementi di pericolosità presenti sul territorio, e di prevedere, quindi, eventuali azioni di mitigazione o di attenuazione degli impatti di questi sulle acque carsiche.

Attribuzione dei pesi

Per quanto riguarda l'attribuzione dei pesi, si suggerisce di adottare i valori numerici definiti *dall'Approccio Europeo di Cost Action 620*: si tratta di pesi la cui attribuzione è ampiamente soggettiva, ma sono il risultato di un confronto tra diversi esperti europei, tutti specialisti delle problematiche in aree carsiche, e i risultati si ritengono pertanto affidabili.

Valutazione del Ranking Factor (Qn)

Ad ogni hazard si attribuisce il Ranking factor, ovvero un numero compreso tra 0.8 e 1.2 in funzione della potenziale quantità di sostanza inquinante che può raggiungere l'ambiente carsico: quanto più inquinante può raggiungere l'acquifero carsico, tanto più elevato deve essere il valore del Ranking Factor. Nel caso di hazard che producono quantitativi ridotti di sostanze pericolose, il fattore Qn inferiore a 1 mitiga la valutazione finale della pericolosità.

Valutazione del Fattore di Riduzione (Rf)

Il Fattore di Riduzione Rf esprime la probabilità che si verifichi un evento di inquinamento legato ad un dato hazard. E' dato da un numero compreso tra 0 e 1: il valore 1 è attribuito ad eventi che si verificheranno con certezza o che hanno altissima probabilità di verificarsi, il valore 0 è attribuito ad eventi che hanno probabilità di verificarsi scarsa o nulla.

Se non si dispongono di dati per precauzione è consigliabile considerare Rf pari a 1.

Nell'ambito dell'approvazione delle pratiche edilizie ricadenti nelle aree carsiche dei Comuni di **Campomorone** e **Ceranesi** (Carta dei Vincoli: **Tav. 8CE** e **Tav. 8CA**), sarà pertanto necessario, da parte del progettista degli interventi sul suolo e nel sottosuolo e/o del geologo firmatario della Relazione Geologica, procedere con la **valutazione analitica e dettagliata** degli **indici Fp, KDI e HI**, avendo cura di tenere conto dell'impatto della/e nuova/e opera/e prevista/e.

In fase di approvazione del progetto edilizio, per poter procedere alla realizzazione delle opere in esame, in ottemperanza alla salvaguardia e protezione dell'ambiente carsico, **dovranno essere rispettate le seguenti condizioni, con i rispettivi valori massimi da non superare:**

| F_p | KDI | HI |
|----------------------|------------|-----------|
| > 25 | 0 ÷ 0,19 | ≤ 20 |

Tabella A: Valori Massimi degli indici di vulnerabilità da non superare

- **Fattore di Protezione - F_p > 25** (Vulnerabilità bassa). In caso di Vulnerabilità moderata, elevata o molto elevata (Zone di protezione S1, S2, S3) ci si dovrà attenere alla normativa vigente (D.Lgs 152/06 art. 94);
- **Indice di Disturbo del Carso - KDI** compreso tra 0 e 0.19 (limitatissimo impatto delle opere sul carso/ carso intatto);
- **Indice di Pericolosità - HI** minore o uguale a 20 (calcolato per ogni possibile hazard indotto dall'opera/e prevista/e).

Per il calcolo degli indici **F_p**, **KDI** e **HI** di Tabella A, è reso disponibile un foglio elettronico denominato "**CALCOLO INDICI.xls**", e un foglio elettronico riassuntivo dei risultati delle elaborazioni denominato "**RIASSUNTIVA_TOT.xls**", allegati ai quali è disponibile un manuale (file pdf "**ALLEGATO 4_ manuale uso fogli calcolo indici**"), che ne guida l'utilizzo e la compilazione (progetto finanziato dal **Comune di Erba**, con il contributo della **Fondazione Cariplo**, **Federazione Speleologica Lombarda**, Aut. Dott.ssa **Ghiselli Alice**, Dott. **Marieni Alessandro**, Dott. **Merazzi Marzio**, Dott.ssa **Tognini Paola**).

Per ogni pratica edilizia ricadente nelle aree carsiche perimetrate nella Tavv. 8CE e 8CA, dovranno essere **allegati i risultati delle stampe pdf dei fogli elettronici in allegato, compilati in dettaglio e il risultato finale della valutazione della compatibilità del progetto con i valori degli indici elaborati da cui, secondo i valori massimi indicati in Tab. A, si dimostri che l'intervento edilizio non altera il delicato equilibrio dell'area carsica.**

In ogni caso la Civica Amministrazione, nelle fasi di approvazione e/o realizzazione dell'intervento edilizio, avrà la facoltà di chiedere integrazioni alla documentazione presentata, rispetto a quella indicata e prescritta nelle presenti norme di salvaguardia, anche al fine di conformare e adeguare i documenti richiesti al sopraggiungere di aggiornamenti normativi e/o diverse linee guida.

ALLEGATI ALLE NORME:

AREE CARSICHE : Manuale

SCHEDE EDIFICI DI PREGIO - parti descrittive e normative