

Comune di Andora



AGGIORNAMENTO DEL P.U.C. Piano Urbanistico Comunale

ai sensi dell'Art.43 della L.R. Urbanistica n.36



Sindaco *Dott. Mauro Demichelis*
Dirigente *Arch. Paolo Ghione*

Responsabile progettazione *Arch. Giorgio Baldizzone*
Elaborazioni cartografiche *Arch. Luca Volpin*
Studi geologici *Dott. Alessandro Scarpati*

OGGETTO

Norme di Conformità e Congruenza

Scala: -----

Data: aprile 2024

Norme di Conformità e Congruenza per gli ambiti di conservazione e riqualificazione

Art. 1 Utilizzazione Territoriale

Il territorio comunale di Andora è stato suddiviso in ambiti di conservazione e riqualificazione così individuati:

1. Ambiti dei Nuclei di interesse storico-ambientale contraddistinti con la sigla **“Ns”** e suddivisi in quattro regimi normativi differenziati e classificati come segue:
 - 1.1 **Conservazione (Ce);**
 - 1.2 **Riqualificazione (R);**
 - 1.3 **Consolidamento (Cs);**
 - 1.4 **Rigenerazione (Ar)**
2. Ambiti a prevalente destinazione residenziale contraddistinti con la sigla **“Re”**, e suddivisi in tre regimi normativi differenziati e classificati come segue:
 - 2.1 **Sature (Re-S)**
 - 2.1.1 **Sub-ambiti speciali di riqualificazione urbana (Re-S/Ru)**
 - 2.2 **Consolidamento (Re-Cs);**
 - 2.3 **Completamento (Re-Co);**
 - 2.3.1 **Ambiti di completamento per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (Re-E.R.P.)**
3. Ambiti a destinazione turistico-ricettiva di completamento contraddistinti con la sigla **“Tr-Co”**
4. Ambiti a prevalente destinazione produttiva contraddistinti con la sigla **“Pr”** e suddivisi in due regimi normativi differenziati e classificati come segue:
 - 4.1 **Consolidamento (Pr-Cs);**
 - 4.2 **Completamento (Pr-Co);**
5. Aree di Produzione Agricola di consolidamento contraddistinte con la sigla **“APA-Cs”**
6. Territori di Presidio Ambientale contraddistinti con la sigla **“TPA”** e suddivisi in tre regimi normativi differenziati e classificati come segue:
 - 6.1 **Conservazione (TPA-Ce)**
 - 6.2 **Mantenimento (TPA-Ma)**
 - 6.3 **Consolidamento (TPA-Cs);**
 - 6.3.1 **Territori di Presidio Ambientale in regime di Consolidamento a valenza *paesistico-ambientale* (TPA-Cs) pa**
7. Territori Non Insediabili contraddistinti con la sigla **“TNI”**

8. Ambiti per servizi infrastrutturali di interesse generale contraddistinti con la sigla “SI”
9. Ambiti per servizi infrastrutturali di interesse urbano contraddistinti con la sigla “SI-U” e “SI-L” relativo all’ambito del litorale;
10. Ambiti per servizi militari contraddistinti con la sigla “SM”
11. Ambito per servizi portuali contraddistinto con la sigla “SP”
12. Ambiti per parco urbano e fluviale contraddistinti con la sigla “PU” e “PU-F”

Per tutte le aree di nuova edificazione sono individuate le caratteristiche insediative e le modalità di attuazione. Le zone di concentrazione volumetrica “c.v.” individuano il perimetro del lotto massimo all’interno del quale possono essere localizzate le nuove costruzioni.

Art. 2 Ambiti dei Nuclei di interesse storico-ambientale di conservazione “Ns-Ce”

Nel territorio comunale è stato individuato un solo ambito Ns-Ce assimilabile alle zone A del D.M. 02/04/1968, corrisponde all’area del Castello per il quale è previsto un piano di recupero da attuarsi tramite P.U.O. di iniziativa pubblica e di approvazione regionale esteso all’intero sub-ambito, nel rispetto della pertinente scheda d’ambito.

All’interno dell’ambito sono ammessi (in assenza di P.U.O.) tutti gli interventi edilizi sino al restauro e risanamento conservativo come definiti dalle vigenti N.U.G., da effettuarsi in accordo con le competenti Soprintendenze (Archeologica ed ai Monumenti).

Sono ammesse soltanto destinazioni d’uso di tipo residenziale (RE), e turistico-ricettiva (TR) purché compatibili con la destinazione d’uso urbanistica (art.10 delle Norme Urbanistiche Generali) e con la tipologia edilizia.

Gli interventi eccedenti i limiti di cui sopra sono ammessi soltanto previa approvazione di P.U.O. esteso all’intero sub-ambito Ns-Ce come da indicazioni contenute nell’apposita scheda normativa.

La nuova progettazione (tramite la redazione del previsto P.U.O. di approvazione regionale) dovrà essere volta a riconoscere le diverse realtà costruite presenti nell’area, con l’obiettivo di valorizzare le preesistenze storiche ed esaltare la particolarità del sito ed il valore monumentale dei fabbricati ancora leggibili per i quali non si esclude il restauro, anche con ricostruzione di parti mancanti, sulla scorta dello studio storico archeologico e tipologico allegato alla scheda.

All’interno del limite di rispetto intorno al perimetro del sub-ambito Ns-Ce, così come definito in cartografia e nella scheda normativa, non sono ammesse nuove costruzioni; l’indice di fabbricabilità relativo potrà essere utilizzato negli ambiti TPA-Cs e TPA-Ma esterni alla fascia di rispetto.

Art. 3 Ambiti dei Nuclei di interesse storico-ambientale di conservazione e riqualificazione “Ns-R”

Nel territorio comunale sono stati individuati sedici ambiti (Ns-R1 Ns-R16), assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968.

All'interno degli ambiti Ns-R sugli edifici esistenti alla data della delibera di adozione dell'aggiornamento vigente sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia come definiti dalle vigenti N.U.G. a condizione che:

- gli ampliamenti, per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente;
- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-funzionali e ambientali; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti;

Per gli immobili esistenti negli ambiti Ns-R la possibilità di attuare interventi di sostituzione edilizia e nell'ampliamento all'esterno della sagoma degli edifici come definiti dall'art.4.6.6 delle NUG è da circoscrivere a casi in cui sia verificata la non sussistenza di elementi connotativi della tipologia e della architettura dei luoghi; laddove l'incremento della superficie esistente determini un incremento del volume, la porzione volumetrica in ampliamento non dovrà alterare i caratteri tipologici originari.

Sono ammessi interventi di frazionamento di unità immobiliari con il limite di Superficie Agibile (SA) non inferiore a 38 mq.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 delle Norme Urbanistiche Generali.

Sono ammesse le destinazioni d'uso urbanistiche di tipo residenziale (RE) e quelle turistico-ricettive (TR).

All'interno del limite di rispetto, corrispondente ad una fascia di m. 60 intorno al perimetro degli ambiti Ns-R, non sono ammesse nuove costruzioni con eccezione di quanto previsto nelle schede normative del P.U.C.; l'indice di fabbricabilità relativo potrà essere utilizzato negli ambiti TPA-Cs e TPA-Ma esterni alla fascia di rispetto.

Art. 4 Ambiti dei Nuclei di interesse storico-ambientale di consolidamento "Ns-Cs"

Nel territorio comunale sono stati individuati cinque ambiti (Ns-Cs1....Ns-Cs5), assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968.

Negli ambiti "Ns-Cs" sono ammessi i seguenti interventi:

- a) **edifici esistenti** alla data della delibera di adozione dell'aggiornamento vigente: sono ammessi gli interventi sino sostituzione edilizia come definiti dalle vigenti N.U.G. condizione che:
 - gli ampliamenti, per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 15% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq e non superino il 10% per la SA eccedente;
 - il progetto riguardi tutta la volumetria interessata e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-funzionali e ambientali; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti;

- gli interventi di frazionamento di unità immobiliari non comportino la realizzazione di alloggi con superficie agibile inferiore a 38 mq;

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 delle Norme Urbanistiche Generali;

- b) **nuove costruzioni**: sulle aree libere interne al perimetro del nucleo l'attuazione di tali ambiti è regolamentata oltre che dalle presenti norme, da schede normative specifiche che costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Conformità.

Art. 4bis Ambiti dei Nuclei di interesse storico-ambientale di rigenerazione "Ns-Ar"

Nel territorio comunale è stato individuato l'ambito di rigenerazione Ns-Ar, assimilabile alle zone A del D.M. 02/04/1968, a seguito della partecipazione al bando "piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) – missione 1 – digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura – componente 3 – cultura 4.0 (m1c3) – misura 2 "rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale, religioso e rurale – investimento 2.1. "attrattività dei borghi storici"" che ha portato alla sottoscrizione del "DISCIPLINARE D'OBBLIGHI CONNESSO ALL'ACCETTAZIONE DEL FINANZIAMENTO CONCESSO DAL MINISTERO DELLA CULTURA PER IL PROGETTO "BORGO CASTELLO - RICORDARE IL PASSATO PER RICOSTRUIRE IL FUTURO".

L'ambito individuato di rigenerazione comprende l'area del "Borgo Castello" e si estende a valle sino a via San Lazzaro e verso monte si estende lungo il percorso per San Bartolomeo sino ai ruderi denominati "Palazzine", per il quale è previsto un piano di recupero (di rigenerazione) da attuarsi tramite P.U.O. di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito, nel rispetto della pertinente scheda d'ambito.

La nuova progettazione (tramite la redazione del previsto P.U.O.) dovrà essere volta a riconoscere le diverse realtà costruite presenti nell'area, con l'obiettivo di valorizzare le preesistenze storiche ed esaltare la particolarità del sito ed il valore monumentale dei fabbricati ancora leggibili per i quali non si esclude il restauro e la rigenerazione, anche con ricostruzione di parti mancanti, sulla scorta dello studio storico archeologico e tipologico come indicato dalla scheda d'ambito.

Art. 5 Ambiti a prevalente destinazione residenziale saturi di riqualificazione "Re-S"

Gli ambiti Re-S corrispondono ad aree a prevalente destinazione residenziale ormai sature, assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968, dove esiste un livello elevato di antropizzazione con una diffusa rete infrastrutturale di viabilità e servizi.

Nel territorio comunale sono stati individuati undici ambiti (Re-S1....Re-S11) nei quali per gli edifici esistenti alla data della delibera di adozione dell'aggiornamento vigente sono ammessi interventi sino alla sostituzione edilizia come definiti dalle vigenti N.U.G. a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq, non superino il 5% per la SA da 100 a 200 mq-senza nessun incremento per superfici eccedenti;
- per gli edifici residenziali singoli esistenti, provvisti di titolo abilitativo alla data di adozione del P.U.C. e individuati nella cartografia di Piano con opportuno segno grafico aventi superficie coperta (S.C.) superiore o uguale a mq. 20, è ammesso un incremento nella misura necessaria al raggiungimento della superficie agibile (SA) minima di 45 mq stabilita per le unità residenziali;
- gli interventi che comportano operazioni di ricomposizione volumetrica possono aumentare o diminuire in altezza di 1 piano ed in ogni caso non possono avere altezza superiore a quella degli edifici circostanti;
- negli interventi di sostituzione edilizia possono trovare applicazione gli ampliamenti di SA previsti per adeguamento igienico e funzionale, dall'art.20 delle N.U.G. nel rispetto dell'altezza massima degli edifici al contorno;

Sugli edifici aventi destinazione d'uso esclusivamente o prevalentemente non residenziale e funzionalmente destinati a deposito o magazzino, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nel cambio di destinazione d'uso in residenziale nel limite del 70% della loro superficie agibile (SA): in tal caso è ammessa la realizzazione di un'abitazione avente SA minima di 38,00 mq, con divieto di successivo frazionamento e nel rispetto dell'art.13 delle N.U.G.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 delle Norme Urbanistiche Generali.

All'interno degli ambiti **Re-S** sono altresì individuate alcune porosità del tessuto urbano ancora suscettibili di trasformazione finalizzata al completamento urbanistico dell'ambito medesimo definite sub-ambiti speciali di riqualificazione urbana contraddistinti con la sigla "**Ru**". In tali aree sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, anche con nuove edificazioni. In tali aree potranno essere richieste opere di urbanizzazione eccedenti gli oneri ai sensi della L.R. 25/95. A discrezione dell'Amministrazione Comunale è ammessa la monetizzazione parziale e/o totale degli oneri e/o degli standards previsti nelle relative schede.

L'attuazione di tali sub-ambiti è regolamentata oltre che dalle presenti norme, da schede normative specifiche che costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Conformità.

Per gli ambiti Re-S7 e Re-S8 sono consentiti interventi di frazionamento di unità immobiliari con il limite di Superficie agibile non inferiore a 38 mq.

Negli ambiti Re-S è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi fuori terra ai sensi dell'art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali.

Nell'ambito Re-S7 il mappale individuato dal NCT al fg. 45 map. 1051 ha destinazione "**ICp 8**" come individuata in cartografia di PUC Tav. B4a e Tav. B9a - ovvero "Aree per attrezzature di interesse comune - spazio sosta camper".

Per la sua specifica connotazione e destinazione, è ammessa la realizzazione di manufatti, finalizzati ad una più ampia fruizione dello spazio sosta camper, ad uso magazzino/depositi, servizi igienici e locali tecnici con applicazione di rapporto di copertura (RC) pari a 0,02 mq/mq con altezza massima interna di 2,50 m.

Negli ambiti Re S 8 il mappale n. 422 del Fg 45 e ReS11 i mappali n. 805 e 1389 del Fg 37 hanno destinazione "orti Urbani - ovvero di appezzamenti di terreno con la possibilità di essere frazionati in lotti di piccole dimensioni, assegnati alla cura dei cittadini o associazioni che ne facciano richiesta sia per la locazione o l'acquisto, rispondendo ad un bando pubblico.

Per la loro specifica connotazione e le loro dimensioni, negli orti urbani deve essere garantita la coltivazione del terreno. E' ammessa la realizzazione di manufatti per magazzino/depositi attrezzi con applicazione di rapporto di copertura (RC) pari a 0,10 mq/mq sino ad un massimo SC pari a 15 mq, con altezza massima interna di 2,50 m.

Art. 6 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di Consolidamento "Re-Cs"

Gli ambiti Re-Cs corrispondono a aree a prevalente destinazione residenziale, assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968 che necessitano di riqualificazione, consolidamento e/o ristrutturazione urbanistica con adeguamento della dotazione di standard, servizi e infrastrutture.

Nel territorio comunale sono stati individuati quattro ambiti (Re-Cs1....Re-Cs5).

In questi ambiti pur essendo il livello di antropizzazione ormai consistente, sono riscontrabili alcune "porosità" del tessuto urbano nelle quali possono ancora essere ammesse residuali potenzialità insediative al fine di raggiungere un più equilibrato assetto insediativo.

In tali aree, ferma restando la destinazione residenziale, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) edifici esistenti** alla data di adozione dell'aggiornamento vigente: sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione urbanistica come definiti dalle vigenti N.U.G. a condizione che:
 - gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq e non superino il 5% per la SA eccedente; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti;
- b) nuove costruzioni** da attuarsi con permesso di costruire convenzionato in base ai seguenti parametri:

Ambito di riferimento	Indice di utilizz. insediativa (I.U.I.) m ² / m ²	Sup. min. (Sm) m ²	Sup. Agibile max. (SA) m ²	Altezza max (Hf) m	Distanze	NOTE E PRESCRIZIONI
Re-Cs1	0,05 ⁽²⁾	1000	300 ⁽¹⁾	7,5	Art. 6 Norme Urb. Generali	1) Superficie agibile massima ammissibile per ogni edificio. 2) La sup. agibile massima realizzabile su tutto l'ambito deve essere contenuta in mq 2.500,00. Gli standard urbanistici di cui all'art. 11 delle Norme Urb. Generali dovranno essere reperiti all'interno di ciascun sub-ambito
Re-Cs3 Re-Cs4 Re-Cs5	0,05	1.000	500 ⁽¹⁾	9,50	Art.6 Norme Urb. Generali	1) Superficie agibile massima ammissibile per ogni edificio. Gli standard urbanistici di cui all'art. 11 delle Norme Urb. Generali dovranno essere reperiti all'interno di ciascun sub-ambito.

Per l'ambito Re-Cs6 le modalità di intervento sono disciplinate dalla specifica scheda d'ambito che costituisce parte integrante delle presenti Norme di Conformità.

Per l'indice di utilizzazione insediativi potranno essere asserviti anche lotti non contigui purché all'interno dello stesso sub-ambito e in misura non superiore al 50% della superficie del lotto ricevente.

In tutti gli interventi di nuova costruzione non sono ammessi alloggi con SA inferiore a mq. 45.

Sugli edifici aventi destinazione d'uso esclusivamente o prevalentemente non residenziale e funzionalmente destinati a deposito o magazzino, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nel cambio di destinazione d'uso in residenziale nel limite del 70% della loro superficie agibile (SA): in tal caso è ammessa la realizzazione di un'abitazione avente SA minima di 38,00 mq, con divieto di successivo frazionamento e nel rispetto dell'art.13 delle N.U.G.

Varianti che comportino modifiche per una diversa localizzazione delle aree a standard potranno essere ammesse soltanto in presenza di P.U.O. da adottarsi in aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica regionale n.36/1997.

Negli ambiti Re-Cs è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi fuori terra ai sensi dell'art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 delle Norme Urbanistiche Generali.

Art. 7 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di Completamento "Re-Co"

Gli ambiti Re-Co corrispondono ad aree di completamento, assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968, dove esistono vistosi processi di urbanizzazione in atto e che risultano idonee a nuovi interventi di espansione edilizia. Nel territorio comunale sono stati individuati 23 Ambiti (Re-Co1....Re- Co24).

Per gli **edifici esistenti** alla data della delibera di adozione dell'aggiornamento vigente: sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione urbanistica come definiti dalle vigenti N.U.G. a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti;

Negli ambiti Re-Co è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

Sugli edifici aventi destinazione d'uso esclusivamente o prevalentemente non residenziale e funzionalmente destinati a deposito o magazzino, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nel cambio di destinazione d'uso in residenziale nel limite del 70% della loro superficie agibile (SA): in tal caso è ammessa la realizzazione di un'abitazione avente SA minima di 38,00 mq, con divieto di successivo frazionamento e nel rispetto dell'art.13 delle N.U.G.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi fuori terra ai sensi dell'art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 delle Norme Urbanistiche Generali.

Per quanto riguarda le **nuove costruzioni**, in ogni sub-ambito sono individuate le residue possibilità edificatorie per nuove costruzioni, da realizzare in apposite zone di concentrazione volumetrica, e le aree da destinare a servizi pubblici anche al fine di soddisfare fabbisogni pregressi, compatibilmente con le esigenze di salvaguardia territoriale sulla base delle indicazioni della descrizione fondativa.

In tali aree, a prevalente destinazione residenziale, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle specifiche schede-norma, sono ammessi interventi di **nuove costruzioni** sulle aree libere da asservimenti, da attuarsi con **permesso di costruire convenzionato o P.U.O. in base a quanto definito nelle schede normative**.

In tutti gli interventi di nuova costruzione non sono ammessi alloggi con SA inferiore a mq. 45.

L'attuazione di tali ambiti è regolamentata oltre che dalle presenti norme, da schede normative specifiche che costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Conformità.

Art. 8 Ambiti di completamento per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica "Re-ERP"

Negli ambiti a destinazione residenziale sono stati individuati alcuni sub-ambiti nei quali è prevista la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.). In tali aree potranno essere attuati programmi di edilizia a totale carico dello Stato (edilizia sovvenzionata) o con parziale contributo di tipo pubblico (edilizia agevolata) ovvero senza contributo pubblico ma in regime "convenzionato" (ove pertinente il prezzo massimo di cessione verrà determinato in applicazione della DGR 394/2002) da parte di soggetti

istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, come definiti dall'art 23 comma 3 delle Norme Urbanistiche Generali.

Al fine di poter acquisire le necessarie aree per realizzare programmi di ERP senza dover impegnare risorse pubbliche è ammessa la realizzazione di programmi misti (edilizia privata a libero mercato e interventi di ERP); in tal caso per ogni intervento la quota di ERP non potrà essere inferiore al 70% di quanto realizzato.

L'attuazione di tali ambiti è regolamentata oltre che dalle presenti norme, da schede normative specifiche che costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Conformità.

Per **edifici esistenti** nelle zone Re-ERP alla data della delibera di adozione dell'aggiornamento vigente: sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione urbanistica come definiti dalle vigenti N.U.G. a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti.

Negli ambiti Re-ERP è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. 5.26 delle Norme Urbanistiche Generali.

Sugli edifici aventi destinazione d'uso esclusivamente o prevalentemente non residenziale e funzionalmente destinati a deposito o magazzino, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nel cambio di destinazione d'uso in residenziale nel limite del 70% della loro superficie agibile (SA): in tal caso è ammessa la realizzazione di un'abitazione avente SA minima di 38,00 mq, con divieto di successivo frazionamento e nel rispetto dell'art.13 delle N.U.G.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi fuori terra ai sensi dell'art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 delle Norme Urbanistiche Generali;

Art. 9 Ambiti a destinazione turistico-ricettiva “Tr-S” e “TR-Co”

Gli ambiti **TR-S** corrispondono ad aree a prevalente destinazione turistico-ricettive ormai sature, assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968, dove esiste un livello elevato di antropizzazione con una diffusa rete infrastrutturale di viabilità e servizi nelle quali non sono ammesse nuove costruzioni.

Gli ambiti **Tr-Co** corrispondono ad aree di completamento, assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968, che risultano idonee a favorire l'insediamento di strutture turistico-ricettive, anche corredate di impianti complementari.

Nel territorio comunale sono stati individuati 4 ambiti (Tr-Co1.....Tr-Co 5).

Per ogni sub-ambito sono individuate le residue possibilità edificatorie per nuove costruzioni, da realizzare in apposite zone di concentrazione volumetrica, nonché le aree da destinare a servizi pubblici o impianti sportivi o di servizio alle attività portuali.

L'attuazione degli ambiti **TR-Co** è regolamentata dalle schede normative allegate che costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Conformità.

Per **edifici esistenti** alla data della delibera di adozione dell'aggiornamento vigente nei sub-ambiti **Tr-S** e **TR-Co** sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione urbanistica come definiti dalle vigenti N.U.G. a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti.

Sugli edifici aventi destinazione d'uso esclusivamente o prevalentemente non residenziale e funzionalmente destinati a deposito o magazzino, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nel cambio di destinazione d'uso in residenziale nel limite del 70% della loro superficie agibile (SA): in tal caso è ammessa la realizzazione di un'abitazione avente SA minima di 38,00 mq, con divieto di successivo frazionamento e nel rispetto dell'art.13 delle N.U.G.

Per gli interventi comportanti anche ampliamenti e ricomposizione dei volumi o di ristrutturazione urbanistica, posto che ciò potrebbe determinare una eccessiva trasformazione dei luoghi, si richiede l'obbligo di intervento attraverso P.C.C. corredato da SOL.

Negli ambiti **“Tr-S”** e **“TR-Co”** è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

Art. 10 Ambiti a prevalente destinazione produttiva “Pr”

Il P.U.C. individua alcuni ambiti specifici da destinare alle attività produttive. Detti ambiti comprendono aree già parzialmente destinate a tale uso ed altre di nuovo impianto e sono assimilabili alle zone di tipo D del D.M. 02/04/1968.

Negli ambiti **“Pr”** è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi fuori terra ai sensi dell'art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali.

Nelle destinazioni residenziali esistenti, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 delle Norme Urbanistiche Generali.

Le aree dove l'attività produttiva già in atto necessita di essere consolidata attraverso il completamento di infrastrutture e servizi sono classificate come ambiti di consolidamento e riqualificazione (**Pr-Cs**), mentre quelle dove le attività produttive devono ancora essere realizzate sono considerati ambiti di completamento (**Pr-Co**).

10.1 Ambito Pr-Cs

Negli ambiti produttivi già in atto contraddistinti con la sigla "**Cs**" sono ammessi interventi sulle aree ancora suscettibili di edificazione sia come ampliamento di strutture produttive esistenti, sia per nuove realizzazioni. In tali ambiti sono ammesse strutture produttive per piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali, depositi funzionali all'attività svolta, impianti di distribuzione carburante ecc.

All'interno della **S.C.** (superficie coperta) realizzabile in base al rapporto di copertura attribuito a ciascun sub-ambito (**R.C.**), è:

- possibile ricavare ulteriori superfici soppalcate da destinare ad uffici e servizi igienici e tecnici in misura non superiore al 50% della S.C. complessivamente realizzabile o realizzata;
- inoltre possibile ricavare, anche in edificio separato ed in aggiunta alla superficie coperta massima realizzabile nel lotto di intervento, superfici residenziali da destinare ad alloggio per il custode o il conduttore dell'azienda nella misura massima di 100 mq di SA per ogni azienda con almeno 400 mq di **S.C.**

All'esterno dei manufatti produttivi esistenti o in progetto è possibile ricavare tettoie per lo stoccaggio dei materiali entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C.

Manufatti Produttivi Pr-Cs	Rapp. di cop. R.C. m ² / m ²	Sup. min. Sm M ²	Hf m.	Pft n.	distanze	Note / Prescrizioni
	0,48 ⁽¹⁾	1.00 0	10,00	1	Art. 6 Norme urb. generali	⁽¹⁾ soppalco interno max 50% della S.C.; tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C. ⁽²⁾ Negli ambiti Pr-Cs1 e Pr-Cs4 è possibile realizzare solo interventi di ampliamento delle strutture esistenti
Manufatti Produttivi Pr-Cs 3 Pr-Cs10 Pr-Cs11 Pr-Cs12 Pr-Cs13 Pr-Cs14	0,12 ⁽¹⁾		10,00	1	Art. 6 Norme urb. generali	⁽¹⁾ soppalco interno max 50% della S.C. tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C. Per il Pr-Cs3 il soppalco interno può essere esteso al 100% della S.C. ⁽²⁾ In tali ambiti sono possibili solo interventi di ampliamento di manufatti esistenti nella misura massima del 10%.

Manufatti Produttivi Pr-Cs8	0,36 ⁽¹⁾		10,00	1	Art. 6 Norme urb. generali	⁽¹⁾ soppalco interno max 50% della S.C. tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C.
--	----------------------------	--	--------------	----------	-------------------------------------	---

10.1.1 Ambito Pr-Cs4

Nell'ambito produttivo già in atto contraddistinto con la sigla "**Cs 4**" sono ammessi interventi sulle aree ancora suscettibili di edificazione sia come ampliamento di strutture produttive esistenti, sia per nuove realizzazioni. In tali ambiti sono ammessi strutture produttive e artigianale, compresi laboratori, uffici annessi all'attività artigianale, spazi espositivi, depositi funzionali all'attività svolta, all'interno della S.C. (superficie coperta) realizzabile in base al rapporto di copertura attribuito a ciascun sub-ambito (R.C.), è possibile ricavare ulteriori superfici soppalcate da destinare ad uffici e servizi igienici e tecnici in misura non superiore al 50% della S.C. complessivamente realizzabile o realizzata. all'esterno dei manufatti produttivi esistenti.

Negli ambiti produttivi **Pr-Cs4** e **Pr-Cs5**, in conformità all'art. 38, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di tutela delle Acque, il soggetto gestore del servizio idrico integrato, ovvero dei servizi di fognatura e depurazione, al fine di non incrementare il carico inquinante, deve assentire proposte di realizzazione di sistemi depurativi individuali, in grado di fornire il trattamento richiesto per le acque reflue del medesimo agglomerato, da anteporre all'allaccio in rete fognaria e da mantenere in esercizio fino all'avvenuto superamento delle criticità di cui alle lett. a) e B) comma 1 del medesimo art. 38. Tali proposte saranno parti integrante della documentazione progettuale rivolta alla realizzazione degli interventi.

Negli ambiti produttivi **Pr Cs4** e **Pr-Cs5**, per ciascun intervento trasformativo, prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere verificata con gli Uffici territorialmente competenti, l'eventuale interferenza con i punti di derivazione di acqua ad uso irriguo.

Negli ambiti produttivi **Pr-Cs4** e **Pr-Cs5** gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti volti alla salvaguardia dell'area perifluviale, al fine di preservare l'idoneità ecologica del torrente Merula ad ospitare le specie ad oggi presenti nell'area.

Negli ambiti produttivi perifluviali **Pr-Cs4** e **Pr-Cs5** vige l'obbligo del rispetto della fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 metri rispetto al corso d'acqua previsto all'art. 4, comma 3 del Regolamento Regionale 3/2011;

Al fine del riutilizzo di terre e rocce da scavo prodotte con la realizzazione degli interventi dovranno essere attivate le procedure previste dal D.Lgs 120/2017.

In sede di attuazione degli interventi dovranno essere predisposti studi di microzonazione sismica di II livello, tali da condurre alla qualificazione numerica dell'amplificazione del moto sismico in superficie, con quanto ne consegue in termini di indagini e studi da svolgersi.

	Rapp. di cop. R.C. m ² / m ²	Sup. min. Sm M ²	Hf m.	Pft n°	distanze	Note / Prescrizioni
Manufatti Produttivi Pr-Cs4	0,30⁽¹⁾	200	6.00	1	Art. 6 Norme urb. generali	(1) soppalco interno max 50% della S.C. tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C. In tale area non è possibile realizzare abitazioni connesse all'attività

10.2 Ambiti Pr-Co

Negli ambiti produttivi di nuovo impianto contraddistinti con la sigla “Co” sono ammessi interventi sia come ampliamento di strutture produttive esistenti, sia per nuove realizzazioni. In tali ambiti, fatte salve ulteriori specificazioni contenute nelle schede normative, sono ammesse strutture produttive per piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali (esclusa la grande distribuzione), depositi funzionali all'attività svolta, impianti di distribuzione carburante ecc.

All'interno della **S.C.** (superficie coperta) realizzabile in base al rapporto di copertura attribuito a ciascun sub-ambito, è possibile ricavare ulteriori superfici soppalcate da destinare ad uffici e servizi igienici e tecnici in misura non superiore al 50% della S.C. complessivamente realizzabile o realizzata. È inoltre possibile ricavare, anche in edificio separato ed in aggiunta alla superficie coperta massima realizzabile nel lotto di intervento, superfici residenziali da destinare ad alloggio per il custode o il conduttore dell'azienda nella misura massima di 100 mq. di S.A. per ogni azienda con almeno 400 mq. di Sc. All'esterno dei manufatti produttivi esistenti o in progetto è possibile ricavare tettoie per lo stoccaggio dei materiali entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C.

	Rapp. di cop. R.C. m ² / m ²	Sup. min. Sm M ²	Hf m.	Pft n.	distanze	Note / Prescrizioni
Manufatti Produttivi Pr-Co	0,42⁽¹⁾	1.000	10,00	1	Art.6 Norme urb. generali	(1) soppalco interno max 50% della S.C. tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C.

Manufatti Produttivi Pr-Co1	0,24⁽¹⁾	1.000	7,50	1	Art. 6 Norme urb. generali	⁽¹⁾ soppalco interno max 50% della S.C. tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C. Dovranno essere individuati in sedi progettazione accorgimenti atti ad attenuare l'impatto paesaggistico anche con soluzioni che prevedano il parziale interrimento dei nuovi volumi. Dovranno inoltre essere individuate superfici libere vegetate, idonee alla predisposizione di schermature arboree intorno al perimetro dei lotti, il mantenimento di una fascia di rispetto ripale lungo fiume e l'uso di strutture tradizionali e non prefabbricate.
Manufatti Produttivi Pr-Co10	0,30⁽¹⁾	1.000	10,00	1	Art.6 Norme urb. generali	⁽¹⁾ soppalco interno max 50% della S.C. tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C.
Manufatti Produttivi Pr-Co11	0,12⁽¹⁾	1.000	6,00	1	Art. 6 Norme urb. generali	⁽¹⁾ tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C.

Per edifici residenziali esistenti alla data della delibera di adozione dell'aggiornamento vigente nei sub-ambiti **Pr-Cs** e **Pr-Co** sono ammessi sino ristrutturazione urbanistica come definiti dalle vigenti N.U.G. a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della S.A. esistente per gli interventi con S.A. inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti.

Per gli edifici produttivi esistenti nei sub-ambiti **Pr-Cs** e **Pr-Co** sono ammessi interventi sino sostituzione edilizia come definiti dalle vigenti N.U.G. delle Norme Urbanistiche Generali.

Per tutti gli ambiti **Pr-Cs** e **Pr-Co** gli interventi che comportano nuove superfici coperte (S.C.) devono essere attuati attraverso Permesso di costruire Convenzionato. L'attuazione dell'ambito **Pr-Co1** è sottoposta a P.U.O. unitario. In linea di massima le aree destinate a standard dovranno essere reperite lungo l'argine del Merula o lungo la viabilità principale.

10.2.1 Ambito Pr-Co7 e Pr-Co8

Nell'ambito produttivo di nuovo impianto contraddistinto con la sigla "**Pr-Co8**" sono ammessi interventi come ampliamento di strutture esistenti sia per le nuove realizzazioni. In tali ambiti sono ammesse strutture produttiva per piccola impresa artigianale, compresi laboratori, uffici annessi all'attività artigianale spazi espositivi, depositi funzionali all'attività svolta, ecc. All'interno della S.C. (superficie coperta) realizzabile in base al rapporto di copertura attribuito, è possibile ricavare ulteriori specifici superfici soppalcate da destinare ad uffici e servizi igienici e tecnici in misura non superiore al 50% della S.C. complessivamente realizzabile o realizzata. All'esterno dei manufatti produttivi esistenti o in progetto è possibile ricavare tettoie per lo stoccaggio dei materiali entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C.

	Rapp. di cop. R.C. m ² / m ²	Sup. min. Sm M ²	Hf m.	Pft n.	distanze	Note / Prescrizioni
Manufatti Produttivi Pr-Co 8	0,30⁽¹⁾	200	5,50	1	Art. 6 Norme urb. generali	(1) soppalco interno max 50% della S.C., tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C. In tali aree non è possibile realizzare abitazioni connesse all'attività

Nell'ambito Pr-Co7 (Pian di Basole) gli interventi ammessi sono disciplinati dalla specifica scheda d'ambito che costituisce parte integrante delle presenti Norme di Conformità.

Le aree suscettibili di edificazione sono circoscritte, come da Tav. B4b e Tav. B9b di PUC, alle sole porzioni esterne dell'ambito che risultano di maggior ampiezza ed in adiacenza alla viabilità carrabile esistente mantenendo libere le restanti parti del nuovo ambito, che potranno essere adibite ad orti urbani da assegnare alla cura dei cittadini o associazioni previo bando di assegnazione da parte della Civica Amministrazione nel quale verranno stabilite le dimensioni e le modalità di utilizzo e di coltivazione dei suoli.

E' ammessa la realizzazione di manufatti per magazzino/depositi attrezzi con applicazione di rapporto di copertura (R.C.) pari a 0,10 mq/mq sino ad un massimo S.C. pari a 15,00 mq, con altezza massima interna di 2,50 m.

Gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti volti alla salvaguardia dell'area perfluviale, al fine di preservare l'idoneità ecologica del torrente Merula ad ospitare le specie ad oggi presenti nell'area.

Trattandosi di ambito perfluviale vige l'obbligo del rispetto della fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 metri rispetto al corso d'acqua previsto all'art. 4, comma 3 del Regolamento Regionale 3/2011;

In conformità all'art. 38, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di tutela delle Acque, il soggetto gestore del servizio idrico integrato, ovvero dei servizi di fognatura e depurazione, al fine di non

incrementare il carico inquinante, deve assentire proposte di realizzazione di sistemi depurativi individuali, in grado di fornire il trattamento richiesto per le acque reflue del medesimo agglomerato, da anteporre all'allaccio in rete fognaria e da mantenere in esercizio fino all'avvenuto superamento delle criticità di cui alle lett. a) e B) comma 1 del medesimo art. 38. Tali proposte saranno parti integrante della documentazione progettuale rivolta alla realizzazione degli interventi.

Prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere verificata con gli Uffici territorialmente competenti, l'eventuale interferenza con i punti di derivazione di acqua ad uso irriguo.

Al fine del riutilizzo di terre e rocce da scavo prodotte con la realizzazione degli interventi dovranno essere attivate le procedure previste dal D.Lgs 120/2017.

In sede di attuazione degli interventi dovranno essere predisposti studi di microzonazione sismica di II livello, tali da condurre alla qualificazione numerica dell'amplificazione del moto sismico in superficie, con quanto ne consegue in termini di indagini e studi da svolgersi.

Art. 11 Aree di produzione agricola di consolidamento "APA-Cs"

Le aree di produzione agricola rappresentano le porzioni di territorio ancora utilizzate prevalentemente a fini agricoli anche di tipo intensivo. Tali aree, assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968, sono classificate come ambiti di conservazione e riqualificazione ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, nuove edificazioni residenziali e manufatti tecnici di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività agricola svolta nel fondo.

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati:

a) edifici esistenti alla data della delibera di adozione dell'aggiornamento vigente: sono ammessi gli interventi sino sostituzione edilizia come definiti dalle vigenti N.U.G. a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente; per ampliamenti maggiori di quelli assentibili per adeguamento igienico – funzionale e fino al raggiungimento di una SA massima complessiva di 240 mq, è necessario l'asservimento, anche in lotti non contigui, purchè all'interno dello stesso ambito APA;

Il cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli non residenziali esistenti è ammesso nel rispetto del successivo art.16 (piani aziendali), dell'art. 8 delle Norme Urbanistiche Generali e nei limiti del 70% della loro superficie agibile (SA). In tal caso è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa con SA minima di 45 mq e massima di 80 mq e/o l'ampliamento di quella esistente fino ad un massimo di SA di mq 80,00.

I contributi di costruzione da pagare sono pari a quelli previsti per la nuova costruzione ai sensi della L.R. 25/95 e successivi provvedimenti alternativi.

Negli ambiti “**APA-Cs**” è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 delle Norme Urbanistiche Generali nel rispetto di quanto previsto al successivo art.16 (piano aziendale).

b) nuove costruzioni per edifici residenziali o per manufatti produttivi strettamente connessi all'attività agricola, con i seguenti parametri:

APA-Cs	indice di utilizz. insediativ a	Rapp. di cop. R.C. m ² / m ²	Sup. min. Sm m ²	Hf m.	Piani N.	distanze	Note / Prescrizioni
Residenze	0,015		5.000	8,5	2⁽¹⁾	Art. 6 Norme urb. generali	⁽¹⁾ Oltre sottotetto abitabile. SA: max 150 mq/per edificio Ampliamenti esistente +10% fino a 100 mq e +5% oltre i 100 mq. Oltre tali limiti, fino a 240 mq SA max. complessiva, ampliamenti con applicazione indice.
Manufatti Produttivi		0,05	5.000	4,5		Art. 6 Norme urb. generali	La compatibilità dei manufatti produttivi deve risultare da specifico piano aziendale allegato. Il lotto minimo può coincidere con quello della residenza.
Serre		0,4	3000	6⁽²⁾		L.R. n. 17 /1976	Per gli impianti serricoli il titolo abilitativo deve essere ottenuto mediante permesso di costruire ⁽²⁾ altezza misurata alla gronda
Volumi tecnici			5000			20,00 m dalle costruzioni	Un volume tecnico per ciascun lotto minimo Vedi art. 5.21 delle N.U.G.

E' ammessa la realizzazione di volumi afferenti le attività agricole di cui all'art.2.23 delle N.U.G. con il limite di un manufatto per ciascun lotto di terreno.

Tutte le nuove costruzioni che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di permesso di costruire convenzionato, corredato da piani o programmi aziendali allegati alla convenzione, nei quali dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

- l'esercizio effettivo, anche part-time ovvero a titolo non professionale, dell'attività agricola e/o agrituristica;
- la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
- le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti;

I manufatti produttivi devono essere asserviti come pertinenza dell'azienda agricola; tale vincolo dovrà risultare

da apposito atto di asservimento.

E' ammesso l'asservimento anche in lotti non contigui purchè all'interno dello stesso ambito APA.

Nelle zone agricole è ammessa l'apertura di nuove strade di tipo interpoderale sia di servizio alle residenze. Le strade private in ambito agricolo non possono avere larghezza superiore a m. 4,50 ed i muri di contenimento a monte o a valle non possono avere altezza maggiore di m 3,00.

Art. 12 Territori di Presidio Ambientale di Conservazione "TPA-Ce"

Sono stati individuati come ambiti di "presidio ambientale" di conservazione "**Ce**" le aree che presentano fenomeni di sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale e che non sono, allo stato attuale, completamente recuperabili all'uso agricolo produttivo o ad altre funzioni e nelle quali l'aspetto della conservazione dell'ambiente naturale risulta essere prevalente.

Tali aree, generalmente ricomprese in regimi ANI-MA o ANI-CE del P.T.C.P. sono classificate come ambiti di conservazione, assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968 ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e realizzazione di volumi afferenti le attività agricole di cui all'art.2.23 delle N.U.G. con il limite di un manufatto per ciascun lotto di terreno.

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

- a) edifici esistenti** alla data della delibera di adozione dell'aggiornamento vigente: sono ammessi gli interventi sino sostituzione edilizia come definiti dalle vigenti N.U.G. a condizione che:
- gli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente;

Il cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli non residenziali è ammesso nel rispetto del successivo art. 16 (piani aziendali), dell'art.8 delle Norme Urbanistiche Generali e nei limiti del 70% della loro superficie agibile. In tal caso è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa con SA minima di 45 mq e massima di 80 mq e/o l'ampliamento di quella esistente fino ad un massimo di SA di mq 80,00.

In tale caso i contributi di costruzione da pagare sono pari a quelli previsti per la nuova costruzione ai sensi della L.R. 25/95 e successivi provvedimenti alternativi.

Negli ambiti "**TPA-Ce**" è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 delle Norme Urbanistiche Generali nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 16 (piano aziendale).

TPA-Ce	Indice di utilizz. Insediativi I.U.I.	Rapp. di cop. R.C. m ² / m ²	Sup. min. Sm m ²	Hf m.	Pft n.	distanze	Note / Prescrizioni
Residenze						Art. 6 Norme urb. generali	Solo recupero dell'esistente Ampliamenti esistente +10% fino a 100 mq e +5% oltre i 100 mq
Manufatti Produttivi						Art. 6 Norme urb. generali	Ricavabili esclusivamente attraverso il riutilizzo dei manufatti esistenti. Ampliamenti esistente +10% fino a 100 mq e +5% oltre i 100 mq
Volumi tecnici			5000			20 ,00 m dalle costruzioni	Un volume tecnico per ciascun lotto minimo Vedi art. 5.21 delle N.U.G.

La destinazione residenziale è ammessa soltanto per interventi di recupero e di rifunzionalizzazione di fabbricati esistenti per i quali venga comprovata la precedente funzione abitativa o per i quali non sia necessaria la realizzazione di nuovi tracciati viari o la trasformazione di quelli esistenti.

Tutti i recuperi che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale sono assoggettati all'obbligo di permesso di costruire convenzionato, corredato da piani o programmi aziendali, nei quali dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

- l'esercizio effettivo, anche part-time ovvero a titolo non professionale, dell'attività agricola e/o agrituristica;
- la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
- le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti;

Nel caso di recupero con cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli non residenziali esistenti è ammesso nel rispetto del successivo art. 16 (piani aziendali), dell'art.8 delle Norme Urbanistiche Generali e nei limiti del 70% della SA; in tal caso è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa con SA minima di 45 mq e massima di 80 mq e/o l'ampliamento di quella esistente fino ad un massimo di SA di mq 80,00.

I contributi di costruzione da pagare sono pari a quelli previsti per la nuova costruzione ai sensi della L.R. 25/95 e successivi provvedimenti alternativi.

I manufatti agricoli, le così dette "caselle", caratterizzati solitamente da una volumetria molto contenuta e da una particolare conformazione planimetrica con parti circolari o semicircolari, sono considerati di interesse storico dovranno essere salvaguardati alla stregua di ME anche se non espressamente evidenziati nella cartografia del

P.U.C. Dovranno essere evidenziate le loro caratteristiche evitandone l'inglobamento in altre strutture (residenze o manufatti ad uso agricolo) che tendono a snaturarne la connotazione. Su di esse sono ammessi interventi non eccedenti il restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di nuova edificazione che ricadono all'interno o in aree contigue della perimetrazione del SIG ZSC n. IT1315602 (Pizzo d'Evigno) potranno essere attuati soltanto previa redazione di SOI con annessa valutazione di incidenza ambientale.

Art. 13 Territori di Presidio Ambientale di Mantenimento "TPA-Ma"

Sono stati individuati come Territori di "presidio ambientale" di Mantenimento "**Ma**" le aree che pur presentando fenomeni di sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale sono, allo stato attuale, completamente o parzialmente recuperabili all'uso agricolo semintensivo e nelle quali l'aspetto del mantenimento delle caratteristiche ambientali e tipologico-insediative risulta essere fondamentale.

Tali aree sono assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968 ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio la realizzazione di manufatti produttivi e volumi ~~tecnici~~ afferenti le attività agricole di cui all'art.2.23 delle N.U.G. di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività agricola svolta nel fondo. I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

a) edifici esistenti alla data della delibera di adozione dell'aggiornamento vigente: sono ammessi gli interventi sino sostituzione edilizia come definiti dalle vigenti N.U.G. a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 30% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq e non superino il 15% per la superficie agibile eccedente;

a.1) nell'area posta in Via Cian di Via Santa n.45 (identificata al foglio catastale n.46 mappale 982), è consentita la realizzazione dell'intervento di cui al progetto di SUAP-12-2018-A con i seguenti parametri:

destinazione d'uso

rurale (magazzino agricolo, residenziale agricolo, parcheggi pertinenziali), nel rispetto dell'art.16 delle NdA;

interventi ammessi

realizzazione di n.1 unità abitativa al piano terreno dell'edificio esistente di superficie agibile pari a mq. 69,27, funzionalmente separata dal magazzino agricolo adiacente, e senza possibilità di frazionamento futuro; ad avvenuta attuazione del progetto di SUAP sono possibili i soli interventi di cui all'art.3 comma 1, lett. a) b) del D.P.R. 380/2001 e s.m., nel rispetto della disciplina urbanistica e paesistica vigente;

modalità di attuazione

titolo edilizio con allegata convenzione ai sensi dell'art.36 co.3, L.R.36/97 e s.m;

Il cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli non residenziali è ammesso nel rispetto del successivo art. 16 (piani aziendali), dell'art. 8 delle Norme Urbanistiche Generali e nei limiti del 70% della loro superficie agibile (SA). In tal caso è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa con SA minima di 45 mq e massima di 80 mq e/o l'ampliamento di quella esistente fino ad un massimo di SA di mq 80,00.

In tale caso i contributi di costruzione da pagare sono pari a quelli previsti per la nuova costruzione ai sensi della L.R. 25/95 e successivi provvedimenti alternativi.

Negli ambiti **"TPA-Ma"** è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 delle Norme Urbanistiche Generali nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 16 (piano aziendale).

- b) nuove costruzioni** per manufatti produttivi strettamente connessi all'attività agricola (stalle, e/o locali annessi alla conduzione del fondo agricolo);
- c)** sono ammessi asservimenti in favore di nuove costruzioni negli ambiti **TPA-Cs** contigui, entro un raggio di 1000 mt dal perimetro della nuova costruzione e con indice di utilizzazione insediativi (**I.U.I.**) di 0,005 mq/mq.

I parametri sono i seguenti:

TPA-Ma (1)	indice di utilizz. Insediativi I.U.I.. m ² / m ²	Rapp. di cop. R.C. m ² / m ²	Sup. min. Sm m ²	Hf m.	Pft n.	distanze	Note / Prescrizioni
Residenze	0,005⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾		5.000	7,5	2	Art. 6 Norme urb. generali	Solo recupero dell'esistente Indice utilizzazione insediativa solo trasferibile in TPA-Cs contigui (cfr. Parametri TPA-Cs) Ampliamenti esistente +30% fino a 100 mq e +15% oltre i 100 mq
Manufatti Produttivi		0,02	5.000	4,5		Art. 6 Norme urb. generali	Max 100 mq per ciascun lotto di intervento. La compatibilità dei manufatti produttivi deve risultare da specifico piano aziendale allegato. Il lotto minimo può coincidere con quello della residenza.
Serre		0,05	3000	4,5		L.R. n. 17/1976	Per gli impianti serricoli il titolo abilitativo deve essere ottenuto mediante P. di C. Per la porzione dell'ambito TPA-Ma 16 interno al SIC di Capo Mele non è ammessa la costruzione di nuove serre, fatti salvi eventuali completamenti e/o ampliamenti di strutture esistenti.
Volumi tecnici			2000			20,00 m dalle costruzioni	Un volume tecnico per ciascun lotto minimo Vedi art. 5.21 delle N.U.G.

L'indice **If** degli ambiti TPA-Ma per le residenze deve essere trasferito negli ambiti TPA-Cs contigui secondo le seguenti modalità:

- 0,005 m²/ m² in caso di trasferimento di I.U.I. negli ambiti TPA- Cs contigui per interventi singoli

– 0,01 m²/ m² in caso di trasferimento di I.U.I. negli ambiti TPA- Cs contigui per interventi a nucleo

- (1) Limitatamente al TPA-Ma 18 di Rollo, il cui ambito ad insediamento sparso (IS-MA) è da considerarsi “saturato” e, pertanto solo minimamente insediabile per ragioni di tutela paesaggistica, l' I.U.I. di 0,002 m²/ m² , compatibile con l'IS-MA attuale può essere trasferito negli ambiti TPA-Cs. con I.U.I. 0,01 m²/ m² in caso di costruzioni singole, elevabile a 0,02 m²/ m² in caso di costruzioni a nucleo.
- (2) Per l'ambito TPA-Ma 13b, che ricade in zona IS-MA ed in parte in zona NI-CO del PTCP, è ammesso l'utilizzo dell'I.U.I. all'interno dell'ambito medesimo. Sono consentiti ampliamenti del 10% per interventi fino a 100 mq di SA e del 5% oltre i 100 mq di SA. Per ampliamenti maggiori, fino ad un max. complessivo di 240 mq di SA, è necessario l'asservimento, anche in lotti non contigui, purchè all'interno dello stesso ambito TPA Ma 13b
- (3) Nel sub-ambito TPA-Ma13b (a valenza paesistico-ambientale) non potranno essere edificate le porzioni di terreno ad oliveto e/o boscate alla data di entrata in vigore del P.U.C.

La destinazione residenziale è ammessa soltanto per interventi di recupero e di rifunzionalizzazione di fabbricati esistenti per i quali venga comprovata la precedente funzione abitativa o per i quali non sia necessaria la realizzazione di nuovi tracciati viari o la trasformazione di quelli esistenti.

Tutte le nuove costruzioni sono assoggettate all'obbligo di permesso di costruire convenzionato, corredato da piani o programmi aziendali, nei quali dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

- a) l'esercizio effettivo, anche part-time ovvero a titolo non professionale, dell'attività agricola e/o agrituristica;
- b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- c) le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
- d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti;

Le strade di accesso alle residenze non possono avere sviluppo maggiore di m. 150 a partire dalla strada comunale.

I manufatti produttivi devono essere asserviti come pertinenza dell'azienda agricola; tale vincolo dovrà risultare da apposito atto di asservimento.

I manufatti agricoli, le così dette “caselle”, caratterizzati solitamente da una volumetria molto contenuta e da una particolare conformazione planimetrica con parti circolari o semicircolari, sono considerati di interesse storico dovranno essere salvaguardati alla stregua di ME anche se non espressamente evidenziati nella cartografia del P.U.C. Dovranno essere evidenziate le loro caratteristiche evitandone l'inglobamento in altre strutture (residenze o manufatti ad uso agricolo) che tendono a snaturarne la connotazione. Su di esse sono ammessi interventi non eccedenti il restauro e risanamento conservativo.

La possibilità di edificare manufatti produttivi è da limitare al caso in cui sia dimostrata la non esistenza sul fondo di volumi agricoli realizzati in passato.

Art. 14 Territori di Presidio Ambientale di Consolidamento “TPA-Cs”

Sono stati individuati come Territori di “presidio ambientale” di Consolidamento “**Cs**” i territori che presentano porzioni di territorio collinare ancora utilizzate prevalentemente a fini agricoli, ovvero che sono suscettibili di essere ancora riutilizzate come tali per uso sia intensivo che semintensivo. Inoltre all’interno degli ambiti TPA-Cs in accoglimento del nulla-osta regionale paesistico-ambientale, sono stati individuati alcuni sub-ambiti a valenza paesistico-ambientale definiti con la sigla **TPA-Cs-pa** per i quali, ove occorre, vengono formulate prescrizioni particolari.

Tali aree sono assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968 ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, nuove edificazioni residenziali, realizzazione di manufatti produttivi di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività agricola svolta nel fondo e volumi afferenti le attività agricole di cui all’art.2.23 delle N.U.G.

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

a) edifici esistenti alla data della delibera di adozione dell’aggiornamento vigente: sono ammessi gli interventi sino sostituzione edilizia come definiti dalle vigenti N.U.G. a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq e il 5% per la superficie agibile eccedente. Per ampliamenti maggiori di quelli ammissibili per adeguamento igienico-funzionale e fino al raggiungimento di una SA massima complessiva di 240 mq è necessario l’asservimento, entro i limiti di distanza dal perimetro della costruzione previsti per le nuove costruzioni anche in lotti non contigui, purché all’interno dello stesso ambito TPA-Cs. Qualora gli ampliamenti conducano alla realizzazione di ulteriori unità abitative, la loro ammissibilità è subordinata alla dimostrazione della connessione con la conduzione del fondo.

Il cambio di destinazione d’uso dei manufatti agricoli non residenziali esistenti è ammesso nel rispetto del successivo art. 16 (piani aziendali), dell’art.8 delle Norme Urbanistiche Generali e nei limiti del 70% della loro superficie agibile (SA). In tal caso è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa con SA minima di 45 mq e massima di 80 mq e/o l’ampliamento di quella esistente fino ad un massimo di SA di mq 80,00.

In tale caso i contributi di costruzione da pagare sono pari a quelli previsti per la nuova costruzione ai sensi della L.R. 25/95 e successivi provvedimenti alternativi.

Negli ambiti “**TPA-Cs**” è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell’art. 5.26 delle Norme Urbanistiche Generali.

Sono ammessi gli interventi di cui all’art. 24 delle Norme Urbanistiche Generali nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 16 (piano aziendale).

Nell'ambito **TPA-Cs8** i mappali n. 464 e 465 del Fg. 43 hanno destinazione "Orti Urbani", ovvero di appezzamenti di terreno con la possibilità di essere frazionati in lotti di piccole dimensioni, assegnati alla cura dei cittadini o associazioni che ne facciano richiesta sia per la locazione o l'acquisto, rispondendo ad un bando pubblico. Per la loro specifica connotazione e le loro dimensioni, negli orti urbani deve essere garantita la coltivazione del terreno. E' ammessa la realizzazione di manufatti per magazzino/depositi attrezzi con applicazione di rapporto di copertura (RC) pari a 0,10 mq/mq sino ad un massimo SC pari a 15 mq, con altezza massima interna di 2,50 m.

- b) **nuove costruzioni:** per edifici residenziali o per manufatti produttivi strettamente connessi all'attività agricola. Per gli **interventi singoli** asservimenti con I.U.I. 0,005 mq/mq finalizzati alla residenza sono consentiti nel raggio di 500 m dal perimetro della costruzione; le nuove costruzioni non dovranno interessare parti boscate o terrazzamenti coltivati; dovranno essere attuati lungo la viabilità esistente non ammettendosi la realizzazione di nuove accessibilità con sviluppo superiore a 50 metri; le **costruzioni a nucleo** potranno sorgere soltanto in corrispondenza degli appositi "areali di nucleazione" individuati nella cartografia di P.U.C.; per la realizzazione di residenze "a nucleo" sono ammessi asservimenti con I.U.I. 0,01 mq/mq anche in lotti non contigui purché all'interno dello stesso ambito **TPA-Cs**; sono ammessi asservimenti anche nell'ambito **TPA-Ma** purché nel raggio di m. 1.000 dal perimetro della costruzione.

I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

TPA-Cs	indice di utilizz. Insediativa I.U.I. m ² / m ²	Rapp. di cop. R.C. m ² / m ²	Sup. min. Sm m ²	Hf m.	Pft n.	distanze	Note / Prescrizioni
Residenze singole	0,005⁽¹⁾		5.000⁽²⁾	7,5	2	Art.6 Norme urb. generali	SA: max 150 mq/per edificio Ampliamenti esistente +10% fino a 100 mq e +5% oltre i 100 mq
Residenze a nucleo	0,01⁽¹⁾		5.000⁽²⁾	9,5 0	3	Art.6 Norme urb. generali	SA: max 600 mq/per nucleo SA: min. 300 mq/ per nucleo Sono ammesse costruzioni in aderenza. Obbligo di PUO o SAU esteso ad un intorno di almeno 1 ha allo scopo di definire le regole di aggregazione dei volumi, garantire l' adeguamento della viabilità di accesso e delle reti infrastrutturali e definire, in analogia ai nuclei esistenti una adeguata fascia di rispetto, allo intorno del perimetro del nuovo agglomerato, di almeno 60 m

Manufatti Produttivi		0.03	5.000⁽²⁾	4,5		Art.6 Norme urb. generali	La compatibilità dei manufatti produttivi deve risultare da specifico piano aziendale allegato. Il lotto minimo può coincidere con quello della residenza. In ogni caso per ciascun lotto di intervento i manufatti produttivi dovranno avere una dimensione massima di mq 100.
Serre		0,2	2000	4,5		L.R. n. 17/1976	Per gli impianti serricoli il titolo abilitativo deve essere ottenuto mediante P.d.C.
Volumi tecnici			1500			20,00 m dalle costruzioni	Un volume tecnico per ciascun lotto minimo Vedi art. 5.21 delle N.U.G.
(1) Gli ambiti TPA-Cs possono ricevere anche l'indice I.U.I. degli ambiti TPA-Ma contigui secondo i parametri indicati nella tabella di cui all'art. 13 (2) In alternativa, laddove si fosse in presenza di lotti inferiori (fino ad un min. di 3000 mq) la distanza min. tra edifici deve essere fissata in metri 100. (3) In tutti i sub-ambiti <i>TPA-Cs- pa</i> (a valenza paesistico-ambientale) non potranno essere edificate le porzioni di terreno ad oliveto e/o boscate alla data di entrata in vigore del P.U.C.							

Tutte le nuove costruzioni, incluse quelle in ampliamento, di edifici esistenti eccedenti i limiti previsti per adeguamento igienico-funzionale che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di permesso di costruire convenzionato, corredato da piani o programmi aziendali, nei quali dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

- a) l'esercizio effettivo, anche part-time ovvero a titolo non professionale, dell'attività agricola e/o agrituristica;
- b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- c) le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
- d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti

I manufatti produttivi devono essere asserviti come pertinenza dell'azienda agricola; tale vincolo dovrà risultare da apposito atto di asservimento.

Art. 15 Territori Non Insediabili

I territori non insediabili comprendono le aree prevalentemente boscate o prative che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali ed archeologiche non sono idonee all'insediamento antropico.

Per gli edifici esistenti alla data della delibera di adozione dell'aggiornamento vigente: sono ammessi gli interventi sino alla sostituzione edilizia come definiti dalle vigenti N.U.G. a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e il 5% per la superficie agibile eccedente;

Nei T.N.I. sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:

- opere di rimboschimento con essenze coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale;
- coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti, comprese opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico;
- la realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, per percorsi escursionistici comprese palestre all'aperto, aree attrezzate per il gioco, recinti di sosta per animali in genere;
- il ripristino di terrazzamenti preesistenti per coltivazioni compatibili con l'ambiente naturale;

Per gli interventi di sistemazione esterna che incidono sull'ambiente fisico e sul paesaggio è prescritto un rapporto equilibrato tra opere di scavo e di riporto; in ogni caso il fronte di scavo non potrà superare m. 2,00 ed i relativi muri di contenimento dovranno essere realizzate in pietrame a secco con altezza massima di m. 2,00.

Per le porzioni di territorio ricadenti in aree carsiche valgono le limitazioni previste dalla legge per dette aree.

Art. 16 Piani Aziendali

Nelle aree di produzione agricola (**APA**) ed in quelle di presidio ambientale (**TPA**) il rilascio del Permesso di Costruire per costruzioni destinate ad uso rurale o residenziale è assentibile previa redazione di piani o programmi aziendali che potranno essere presentati da uno o più soggetti attuatori a firma di tecnici abilitati. Il "Piano Aziendale" potrà essere aggiornato per documentate necessità colturali o intervenute prescrizioni o approvazioni di leggi sovraordinate, o per necessità derivanti da leggi di finanziamento atte a favorirne la conduzione.

Il "Piano Agricolo Aziendale" dovrà definire gli obiettivi che s'intendono raggiungere attraverso l'uso produttivo dei terreni, delle costruzioni esistenti e di quelle che si intendono realizzare. Tale programma, redatto da tecnico abilitato, sarà allegato al progetto architettonico dell'intervento, farà parte della convenzione da stipulare con il Comune e dovrà contenere:

- a. descrizione e rilievo grafico della situazione attuale, esteso all'intorno, con individuazione delle quote altimetriche, dei manufatti esistenti, degli ordinamenti colturali, delle produzioni e delle tipologie vegetazionali (erbacee, arbustive e/o arboree) in atto;
- b. documentazione fotografica atta ad illustrare le caratteristiche paesistico ambientali dell'area d'intervento;

- c. relazione tecnica con documentazione e mappa catastale, estratto cartografico del P.U.C. e della Carta Tecnica Regionale con indicata la localizzazione dell'intervento;
- d. regolamentazione del regime di scorrimento delle acque superficiali con le vasche e i serbatoi d'accumulo per le acque irrigue;
- e. programma degli interventi da realizzare con tempi di attuazione, tipi di finanziamento, descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni che si vogliono conseguire;
- f. eventuale documentazione relativa alla qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale del richiedente e alla forma di conduzione dell'azienda;
- g. in caso di dismissione dell'esercizio dell'attività agricola, il concessionario e i suoi aventi causa sono obbligati, decorsi 10 anni dall'ultimazione dei lavori, ad effettuare comunque le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio, fermi restando i conseguenti oneri di urbanizzazione ai sensi della legge n.10/1977, art. 10 comma 3 e s.m.i.;
- h. gli interventi selvicolturali (diradamenti, sfolli, rimboschimenti, tagli fitosanitari) da effettuarsi sulla componente arborea ed arbustiva, che sono fondamentali per la conservazione (e prevenzione incendi) dei terreni aziendali non produttivi, marginali e/o boscati, spesso utilizzati per asservimento;

In caso di frazionamento di unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale in ambiti APA o TPA, da attuarsi nel rispetto dell'art.8 delle Norme Urbanistiche Generali, non è necessaria la redazione del Piano Aziendale.

Art. 17 Ambiti per servizi infrastrutturali e parco urbano

Nel territorio comunale sono individuati diversi ambiti per servizi infrastrutturali:

- il primo di interesse generale contraddistinto con la sigla **“SI”**, relativo alla realizzazione della nuova linea e stazione ferroviaria è ricompreso all'interno del distretto di trasformazione DTR2 allo scopo di inserire le trasformazioni necessarie per la realizzazione ed il funzionamento della nuova infrastruttura all'interno di un sistema integrato di interventi di pianificazione a scala urbana. Le caratteristiche che tale servizio dovrà assumere sono pertanto descritte nel DTR citato.
- il secondo, di interesse urbano, anche se con importanti possibili effetti anche alla scala sovracomunale, contraddistinto con la sigla **“SI-U”**, relativo al riuso a fini urbani della sede dismessa del vecchio tracciato ferroviario, costituirà uno standard urbanistico per “spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport”; il terzo di interesse comunale, contraddistinto con la sigla **“SI-L”** relativo all'ambito del litorale; gli ambiti per parco urbano, contraddistinto con la sigla **“PU”** e il parco fluviale, contraddistinto con la sigla **“PU-F”**.

17.1 Ambito SI-U: vecchio tracciato ferroviario

Il vecchio tracciato ferroviario, una volta dismesso per l'uso originario dovrà essere destinato ad uso pubblico come percorso pedonale attrezzato in grado di costituire il collegamento pubblico tra la nuova

stazione ferroviaria ed il mare ed inoltre tra i comuni contermini di S. Bartolomeo e Laigueglia.

In tale ottica si potranno prevedere soluzioni funzionali che oltre a garantire la pedonabilità e la ciclabilità del percorso prevedano l'uso di sistemi di mobilità pubblica automatizzati leggeri e non invasivi, né dal punto di vista paesaggistico né da quello dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

Ove possibile lungo il percorso dovranno essere messi a dimora alberi e vegetazione ornamentale. Inoltre dovranno essere previsti luoghi di sosta attrezzati ed un numero diffuso di accessi-uscite in modo da garantire la "permeabilità" del percorso stesso al tessuto urbano.

Qualora le quote lo consentano, nel rilevato, al di sotto del piano di calpestio, potranno essere ricavati spazi da adibirsi a funzione commerciale e di servizio.

17.2 *Ambito SI-L: Litorale*

L'ambito del litorale comprende tutte le aree a valle della linea demaniale destinate prevalentemente all'attività balneare e/o portuale.

Tale ambito è disciplinato dal Piano degli Arenili vigente:-

Per le aree non ricomprese all'interno del perimetro del Piano degli Arenili vale il regime di Conservazione e non sono ammessi interventi edilizi.

Il Piano degli Arenili vigente dovrà essere adeguato in coerenza con il vigente PUD al fine di sviluppare i criteri regionali per gli interventi sul Demanio marittimo, e con l'art. 8.3 delle Norme di Livello Puntuale.

17.3 *Ambiti per parco urbano (PU)*

Le aree destinate a Parco Urbano sono da considerare porzioni di territorio non insediabili; in generale coincidono con le zone ANI-MA e ANI-CE del P.T.C.P. e rappresentano una risorsa ambientale fondamentale da salvaguardare nell'interesse della collettività.

In queste aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi di tipo residenziale e/o produttivo. Sono ammessi soltanto interventi di ingegneria naturalistica e manufatti infrastrutturali necessari per la manutenzione e la conservazione del territorio. E' ammessa altresì la realizzazione di volumi tecnici di servizio (massimo 15 mq. di superficie coperta: S.C.,) di aree attrezzate per pic-nic o per palestre nel verde e di quant'altro si rendesse necessario per rendere pubblicamente fruibile il parco urbano.

Nell'ambito PU2 i mappali individuati dal NCT al fg. 46 map. 263, 264 e 268 hanno destinazione "ICp 6" come individuata in cartografia di PUC Tav. B4a e Tav. B9a - ovvero "Spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati all'uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune".

Per la loro specifica connotazione e le loro destinazioni, è ammessa la realizzazione di manufatti, finalizzati ad una più ampia fruizione collettiva del territorio, ad uso magazzino/depositi servizi e locali tecnici con applicazione di rapporto di copertura (RC) pari a 0,02 mq/mq con altezza massima interna di 2,50 m.

17.4 Parco Urbano Fluviale

In queste aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi di tipo residenziale e/o produttivo.

Sono tuttavia consentiti interventi di ingegneria naturalistica anche finalizzati alla realizzazione di aree attrezzate per pic-nic o per palestre nel verde. Sono altresì ammesse strutture volte a consentire la fruizione ludico-sportivo-ricreativa dell'ambito del Torrente Merula, sempre che non pregiudichino la qualità del contesto paesistico e non implicino alterazioni morfologiche dei luoghi.

Tali interventi non dovranno richiedere nuova infrastrutturazione né un incidente adattamento di quella eventualmente preesistente.

17.5 ZSC Capo Mele

Gli interventi di nuova edificazione che ricadono all'interno o in aree contigue della perimetrazione del ZSC n.IT1325624 (Capo Mele) potranno essere attuati soltanto qualora la valutazione di incidenza progettuale abbia accertato che tali interventi sono prioritariamente legati al mantenimento e al recupero della naturalità del SIC.

Art. 18 Aree a servizi costituenti standard urbanistici

Le aree a servizi sono quelle identificate sulla cartografia di P.U.C. con le sigle:

- a) Vp: aree destinate a verde pubblico attrezzato, gioco e sport
- b) Pp: aree a parcheggio pubblico
- c) Ic: aree per istruzione e per attrezzature di interesse comune

Sulle aree identificate con Vp ed Ic, è ammessa la realizzazione di strutture quali impianti sportivi e l'adeguamento di strutture ed impianti esistenti.

E' altresì ammessa la realizzazione di manufatti quali magazzini, spogliatoi, impianti tecnologici, servizi igienici ecc. a servizio delle aree Vp ed Ic esistenti.

Nelle aree identificate con Pp, sia di nuova realizzazione che esistenti, è ammessa la realizzazione di tettoie fotovoltaiche, servizi igienici e manufatti tecnici a servizio di impianti di ricarica veicoli elettrici.

Art. 19 Servizi generali

Sono edifici destinati a servizi generali (**SG**) le strutture private, tipo R.S.A., che forniscono servizi di carattere generale rivolti alla collettività.

Sugli edifici destinati a **SG** è consentito l'incremento di SA da operarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato nel rispetto delle seguenti condizioni:

- eventuali ampliamenti dovranno essere operati nel rispetto delle distanze previste dall'art.6 delle N.U.G. del PUC vigente;

- siano reperiti gli standard urbanistici dovuti, ai sensi dell'art.11 delle N.U.G. del PUC vigente;
- siano reperiti i parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art.13 delle N.U.G. del PUC vigente;

Il contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento previsto a progetto è da calcolarsi secondo quanto stabilito dagli art.38 e 39 della L.R. 16/08 e dalla L.R. 25/95.

SCHEDE NORMATIVE

Le schede normative che seguono contengono le indicazioni per quegli ambiti di completamento che per complessità ed articolazione degli interventi in previsti richiedono una disciplina ad hoc riguardante anche gli aspetti paesistici puntuali.

Oltre ad una descrizione del sito ed all'elencazione degli interventi ammessi le schede riportano parametri urbanistici e dimensionali e zone di concentrazione volumetrica contraddistinte con la sigla "cv".

Rientrano nei margini di flessibilità limitate correzioni dei perimetri delle zone di concentrazione volumetrica qualora si rendessero necessarie per una migliore corrispondenza con lo stato dei luoghi e quantificabili nel 20% della superficie della singola zona "cv", solamente ove non comporti incremento del peso insediativo complessivo dell'ambito, provvedendo, se del caso, a minime compensazioni della potenzialità insediativi fra le varie zone "cv".

L'indice di fabbricabilità inserito nelle schede normative ha valore prescrittivo. Quando tale indice non compare ma viene fornito unicamente un dato sulla nuova superficie utile ammessa, tale dato ha valore prescrittivo.

Tutti i parametri dimensionali hanno valore prescrittivo.

Nel settore della scheda relativo agli standard urbanistici sono riportati, di volta in volta, i quantitativi, espressi in termini di superficie, delle aree che ciascun intervento dovrà destinare a standard urbanistici. Qualora non indicati tali quantitativi si intendono coincidenti con i minimi previsti dal D.M. 2/4/68.

Le indicazioni di tipo logico-progettuale di livello puntuale costituiscono delle specificazioni aggiuntive a quanto contenuto nelle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

Tra le modalità di attuazione sono indicati i titoli abilitativi necessari all'attuazione degli interventi.

Ove non diversamente specificato, gli interventi si possono attuare con le modalità e con i margini di flessibilità di seguito indicati.

- 1 Nei casi in cui non sia espressamente previsto l'obbligo di PUO, Attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) qualora sia rispettato lo schema di assetto insediativo rappresentato nella scheda del sub-ambito ed il progetto sia redatto secondo le indicazioni di livello generale e puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza.
- 2 Tramite P.U.O. qualora si intenda modificare lo schema di assetto insediativo, ma con progetti conformi alle indicazioni generali e di livello puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza. Le seguenti modifiche, eventualmente incluse nel P.U.O., non comportano modificazione al P.U.C. qualora:
 - a) siano modifiche marginali del perimetro del sub-ambito derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.;
 - b) siano modifiche al perimetro interno delle aree a servizi, ferma restando la loro dimensione minima e, salvo modeste traslazioni, sia mantenuto il loro posizionamento;
 - c) siano modifiche al perimetro interno delle zone di concentrazione volumetrica che, salvo modeste traslazioni, mantengano lo stesso posizionamento all'interno del sub-ambito.
- 3 Tramite P.U.O. ma con coerente aggiornamento sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora:
 - a) si intendano apportare varianti all'attuazione delle infrastrutture dei servizi pubblici nei modi indicati all'art. 32, comma 6 e dell'art. 1, comma 4, della L. 03/01/78 n.1 e s.m.i.;
 - c) si vogliano apportare modifiche ai parametri dimensionali riportati nella pertinente scheda;
 - d) si intendano modificare le destinazioni d'uso urbanistiche degli edifici;
 - e) si desideri apportare modificazioni del tracciato della viabilità principale che comportino uno spostamento dell'asse stradale superiore a quanto permesso dall'art. 19 delle Norme Generali.

- 4 Tramite P.U.O., ma con coerente variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora il progetto di PUO comporti:
- a) modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - b) modificazioni sostanziali al perimetro degli ambiti che comportino un incremento o una riduzione della superficie territoriale (St) superiore al 5% di quella indicata nella presente scheda;
 - c) modificazioni ai parametri urbanistici e/o dimensionali della presente scheda che comportino un incremento del peso insediativo, ovvero si pongano in contrasto con le indicazioni di livello puntuale del PUC.

Ad alcune schede è allegata una planimetria ove sono indicate le zone di concentrazione volumetrica, eventuali prescrizioni in relazione ad accessi e viabilità e, quando prevista, la localizzazione dei servizi. Un asterisco seguito da un dato indica la quantità di aree per servizi che l'intervento dovrà fornire ma che la localizzazione dovrà essere definita in sede di progetto.

In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli all'ingrandimento maggiore. In caso di mancata corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

Di seguito si riporta una scheda tipo contenente le indicazioni per la lettura e l'utilizzo.

Scheda tipo per guida alla lettura delle schede normative

TIPO DI AMBITO	NOME DELL'AMBITO	IDENTIFICATIVO	N° X																													
x.1 Descrizione																																
x.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli																																
Indicazioni P.T.C.P.		Vincoli																														
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)																														
Insediativo		Non prevista																														
Vegetazionale		Non prevista																														
Geomorfologico		Non prevista																														
x.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili																																
x.4 Parametri urbanistici e dimensionali																																
Destinazione urbanistica		Sigla della destinazione urbanistica																														
St	Superficie territoriale	m2	a																													
It	Indice territoriale	m2/ m2	b																													
Su	Superficie utile	m2	c																													
a = valore stimato della superficie territoriale calcolata ai fini dell'applicazione dell'indice territoriale come definito all'art. 6.1 delle Norme Urbanistiche Generali. b = indice con valore prescrittivo da applicarsi sulla Superficie territoriale così come sopra calcolata. c = quantità stimata, con valore indicativo, che dovrà essere verificato in sede di P.U.O. o di titolo abilitativo in base alla effettiva consistenza catastale delle aree incluse nell'intervento.		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Numero max. piani fuori terra</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Altezza massima</td> <td>M</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fronte massimo</td> <td>M</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Profondità del corpo di fabbrica</td> <td>M</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Distanze</td> <td>Strade principali</td> <td>M</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Strade secondarie</td> <td>M</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Confini</td> <td>M</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fabbricati</td> <td>M</td> <td></td> </tr> </table> 1 = misurato lungo il lato perpendicolare alla linea di massima pendenza del lotto 2 = misurata lungo il lato parallelo alla linea di massima pendenza del lotto		Numero max. piani fuori terra				Altezza massima		M		Fronte massimo		M	1	Profondità del corpo di fabbrica		M	2	Distanze	Strade principali	M		Strade secondarie	M		Confini	M		Fabbricati	M	
Numero max. piani fuori terra																																
Altezza massima		M																														
Fronte massimo		M	1																													
Profondità del corpo di fabbrica		M	2																													
Distanze	Strade principali	M																														
	Strade secondarie	M																														
	Confini	M																														
	Fabbricati	M																														
x.5 Standard urbanistici																																
	Identificativo cartografico	m2	Note																													
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Identificativo del servizio di progetto	d																														
Parcheggi pubblici	Identificativo del servizio di progetto	e																														
d = quantitativo minimo di superficie che ciascun intervento deve fornire per aree a standard urbanistici in relazione alla potenzialità insediativa prevista e all'eventuale recupero del fabbisogno pregresso. Ove sia possibile l'attuazione delle previsioni della scheda per titolo abilitativo singolo, ogni intervento dovrà fornire aree a standard urbanistici in proporzione alla Su realizzata. Fatte salve specifiche indicazioni per ciascun ambito, deve comunque essere garantito il conseguimento degli standard minimi previsti dal D.M. 2/4/68.																																
x.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale																																
x.7 Modalità di attuazione e margini di flessibilità																																

Legenda delle planimetrie in allegato			
	spazi pubblici attrezzati		parcheggi pubblici
	spazi pubblici attrezzati (localizzazione da definire)		parcheggi pubblici (localizzazione da definire)
	accessi		viabilità pedonale di progetto
			zona di concentrazione volumetrica
			perimetro ambito o sub-ambito
			viabilità di progetto

AMBITO DI RIGENERAZIONE BORGO CASTELLO		Ns-Ar1
Descrizione		
L'ambito di Andora Castello si presenta come un lembo del territorio comunale essenzialmente caratterizzato da una organica relazione fra l'entità orografica, configurata nella culminazione collinare emergente, e l'espressione antropica, storicamente sedimentata, costituita dall'edificato unitamente alla trama connettiva dei percorsi e alle forme culturali del suolo al suo contorno. Il nucleo storico, assecondando la morfologia naturale, si sviluppa sulle pendici del colle a ridosso del pianoro sommitale dove si imposta la mole del "Paraxo".		
Elementi componenti		
Nell'Ambito di intervento si distinguono i seguenti sub-ambiti: 1. Sub-ambito Ns-Ce – trattasi dell'area sommitale del rilievo collinare, caratterizzata dalla presenza dei fabbricati esistenti, da conservare ed eventualmente ristrutturare nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche presenti e dei ruderi emergenti che saranno oggetto di recupero con le modalità previste dalla presente modifica al P.U.O. approvato. Nel sub-ambito ricadono le emergenze monumentali vincolate, quali il "Paraxo", La Chiesa di San Giacomo e Filippo, l'oratorio di San Nicolò e la porta Nord e la Porta Sud. Inoltre sempre all'interno del sub ambito in argomento è prevista la realizzazione del Giardino botanico "Orto del Muto", ricco di piante rare di origini antiche ed esotiche in parte provenienti dai Giardini Hanbury, all'interno del quale si godranno esperienze interattive. Inoltre il borgo ricostruito sarà interessato creazione di un tour "storico" immersivo in 3D dinamico che consentirà al visitatore di muoversi realmente in un'altra epoca della storia, vivendo direttamente una esperienza unica 2. L'area nord dell'ambito, prevalentemente ricadente nella previsione di P.U.C. vigente in Zona P.U. (parco urbano) sarà adibita a Percorso paesistico-archeologico, con un sub-ambito di intervento definito come Area d'interesse Paesaggistico Archeologico. 3. L'area a ponente del borgo sarà adibita a Parco Tematico agricolo, all'interno del quale verranno recuperate antiche attività della tradizione rurale e artigianale locale (molino, panetteria, frantoio, cantina, caseificio, ecc.), anche tramite il recupero di antichi prodotti agricoli antichi. 4. L'area sud/est dell'ambito, caratterizzata da alcune abitazioni sparse, con presenza di attività commerciali, sarà oggetto di conservazione con possibilità d'intervento sugli edifici esistenti con le modalità previste per gli ambiti residenziali saturi		
Prevalente indirizzo di pianificazione		PTCP assetto insediativo: ANI MA, NI CE, IS MO B
Prevalente indirizzo di pianificazione è la conservazione da concretizzarsi mediante una fase di pianificazione a scala di piano Urbanistico Operativo, da attuarsi per sub-ambiti come sopra definiti e caratterizzati. Il Piano Urbanistico Operativo dovrà porsi i seguenti obiettivi indicati per sub-ambiti, articolandone i dettagli operativi, le più opportune gerarchie e le successioni temporali.		
Obiettivi, operatività di Piano e norme di livello puntuale di PTCP per sub-ambiti		
Sub Ambito Ns-CE [Ar1.1]		
Rigenerazione dei ruderi/recupero delle emergenze monumentali: • definire le strategie e gli interventi più opportuni nel quadro di riferimento progettuale esteso all'intero borgo, nel rispetto delle peculiarità architettoniche generali dello stesso; • rispettare le finalità e i correlati impegni in relazione al finanziamento PNRR e con particolare riferimento alla rigenerazione e revitalizzazione del borgo stesso; • rispettare puntualmente la tipologia dei materiali, forme e finiture dei ruderi rigenerati ferma restando la possibilità di discostarsi dalla mera ricostruzione filologica come previsto dalle NTA; • definire l'assetto normativo del quadro prestazionale riguardanti eventuali attività commerciali/artigianali e turistico ricettive; • riqualificazione e rifunionalizzazione delle sistemazioni degli spazi aperti, con riferimento alle relazioni con gli ambiti con termini e soluzioni integrate tra edificato, passeggiata e spazio aperto; • per gli interventi specifici sui corpi di fabbrica si rimanda alle NTA; Interventi sugli edifici esistenti		

- definire i limiti d'intervento sugli edifici esistenti che potranno essere sottoposti ad interventi di restauro architettonico e funzionale a parità di volume, al fine di recuperare connotati architettonici il più possibili aderenti alle caratteristiche del borgo; - per gli interventi specifici sui corpi di fabbrica si rimanda alle NTA; Viabilità: garantire l'accessibilità e le necessarie interconnessione tra la viabilità carrabile, ciclo pedonale, i parcheggi ed i percorsi pedonali interni, e con percorsi indifferenziati anche per soggetti diversamente abili;
Sub Ambito Area d'interesse Paesaggistico Archeologico [Ar1.2]
Viene confermata ed estesa la previsione del PUC vigente della destinazione dell'area in Ambito PU 1 (parco urbano1). Eventuali fabbricati presenti nella perimetrazione dell'ambito qualora ricadenti all'interno della area d'interesse Paesaggistico Archeologica potranno essere sottoposti ad interventi di messa in sicurezza ed interventi di restauro e risanamento conservativo.
Sub Ambito Parco tematico Agricolo [Ar1.3]
L'area individuata dalla perimetrazione del Sub ambito sarà destinata ad attività agricola e sono escluse nuove costruzioni. Saranno ovviamente consentiti interventi di miglioramento agricolo, con possibilità di cambi di colture rispetto alle presenze attuali. I ruderi presenti all'interno della perimetrazione del sub-ambito potranno essere recuperati per le finalità agricole previste e afferenti attività tradizionali ed artigianali locali.
Sub Ambito Area SUD/EST [Ar1.4]
L'area individuata dalla perimetrazione del Sub ambito "Area SUD/EST" è suddivisa in due sub aree: - sub area "Ar1.4 – sud est – con caratteristiche da territorio di presidio ambientale" sottoposta al regime NI CE del PTCP. Tale sub area è assimilata ai Territori di presidio ambientale di conservazione "TPA Ce" del PUC vigente pertanto assoggettata alla relativa disciplina di interventi di cui all'art. 12 delle NCC del PUC; - Sub area "Ar1.4 – Re-S – Area sud est", aree esterne al perimetro NICE ricadenti in regime IS MO B dell'assetto insediativo del PTCP assimilata alla zona B satura e con disciplina di interventi analoga a quella del contiguo ambito "Re-S7" (ex zona B satura del D.M 1444/1968) sarà equiparata alle aree residenziali sature e conseguentemente sottoposta alla disciplina degli "Ambiti a prevalente destinazione residenziale saturi di riqualificazione - Re-S" del PUC vigente (vedi art. 5 NCC del PUC); - Le aree individuate sugli elaborati cartografici del PUO quali "Area SUAP 93" e "SI-U" sono rispettivamente disciplinate dalla norma dello SUAP (vedi provvedimento n. 138 del 18.12.2020) e dall'art. 17.1 delle NCC del PUC vigente.
Destinazioni d'uso d'ambito
* Residenziale * Turistico ricettivo * Commerciale/artigianale * Esercizi pubblici * rurale * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica di accesso, parcheggi pubblici. * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico e interesse comune * Spazi ed attrezzature di interesse comune (lett. b art.3 DM 2/4/1968)
Norme transitorie
Nel periodo transitorio di approvazione della modifica del P.U.O di Castello, sono consentiti i seguenti interventi: a) Edifici esistenti alla data di adozione del PUC: Sono possibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con l'obbligo di mantenere gli eventuali elementi di pregio architettonico presenti sui prospetti e caratterizzanti l'edificio stesso. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso rispetto a quella presente alla data di adozione del PUC. Qualora si tratti di interventi, anche eventualmente riguardanti ruderi, già assentiti con titolo espresso si potrà intervenire sugli stessi nei limiti della previsione progettuale approvata.

- b) **Interventi sulle emergenze architettoniche presenti.** In regime transitorio sono consentiti su questi esclusivamente lavori di messa in sicurezza ed interventi di restauro e risanamento conservativo.

Misure azioni positive – divieti ai fini della protezione ambientale

1. Riferimenti e coerenza delle indicazioni

Il Dispositivo per la ripresa e la resilienza (Regolamento UE 241/2021) stabilisce che tutte le misure dei Piani nazionali per la ripresa e resilienza (PNRR) debbano soddisfare il principio di “*non arrecare danno significativo agli obiettivi ambientali*”. Tale vincolo si traduce in una valutazione di conformità degli interventi al principio del “Do No Significant Harm” (DNSH).

Il Regolamento (UE) 2020/852 e il Regolamento Delegato 2021/2139, dettano i criteri generali affinché ogni singola attività economica non determini un “danno significativo”, contribuendo quindi agli obiettivi di mitigazione, adattamento e riduzione degli impatti e dei rischi ambientali; Tutti gli interventi del PNRR devono rispettare il principio DNSH.

Il nuovo PUO associato alle previsioni di recupero sociale e culturale e rivitalizzazione del borgo, incardina, nelle previsioni progettuali stesse, i suddetti obiettivi.

Il *rapporto preliminare ambientale* a corredo della documentazione del PUO analizza le componenti ambientali coinvolte valutando i possibili impatti.

Di seguito si riportano alcune disposizioni normative di **carattere propositivo e di obiettivo**, tese alla minimizzazione e compensazione dei potenziali impatti su tali componenti o alcune di esse, derivanti dal nuovo carico insediativo previsto.

In particolare le componenti ambientali di cui alle presenti disposizioni sono quelle su cui viene riconosciuto un sia pur minimo impatto o che comunque possano essere affrontate attraverso azioni progettuali.

Il progetto definitivo/esecutivo dovrà dare conto delle seguenti disposizioni, indicare come le stesse vengono ottemperate e laddove vengano disattese (in modo puntuale e non generale) vige l'obbligo di motivarne le ragioni (ad es. laddove l'attuazione delle stesse misure possa creare impatti negativi su altri elementi od aspetti che si ritengono prevalenti o altre ragioni).

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, del suolo, della viabilità e percorsi pedonali connessi alla componente aria, si fa rimando alle disposizioni di livello puntuale e alle norme di attuazione del PUO, alle disposizioni geologiche.

2. Indicazioni da osservare in relazione a specifiche componenti ambientali

ACQUA

Si richiamano integralmente le misure di cui al paragrafo 3.3 dello studio di sostenibilità ambientale allegato al PUO previgente e richiamato nel Rapporto preliminare ambientale:

come misura di mitigazione/compensazione, nell'ambito dell'attuazione del PUO occorre prevedere, in ogni unità abitativa, l'utilizzo di:

- rubinetterie per docce e lavandini a risparmio idrico dotate di dispositivi tecnici quali riduttori di flusso, frangigetto;
- dispositivi per il risparmio sui consumi idrici delle vaschette di scarico dei servizi igienici del tipo: sciacquoni a basso flusso, a flusso differenziato (a doppio tasto), vasi wc a ridotto consumo idrico;
- ovvero dispositivi con finalità e prestazioni analoghe a quelle sopracitate.

Oltre a quanto sopra nell'ambito dell'attuazione del PUO, si potrebbe valutare la possibilità di prevedere, la realizzazione di impianti di recupero dell'acqua piovana con serbatoi, dispositivi di filtraggio di facile manutenzione, rubinetterie con adeguata dicitura “acqua non potabile” e quant'altro necessario; l'acqua erogata sui suddetti impianti, dei quali dovrà essere garantita la costante manutenzione e pulizia, potrà servire per usi secondari non potabili quali l'eventuale risciacquo di servizi igienici, previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni.

L'impiego di soluzioni di recupero idrico oltre a limitare lo spreco di acqua potabile, concorre ad una migliore regimazione delle acque superficiali e di falda e ad una più controllata immissione nella rete di smaltimento (senza sovraccarichi dovuti ad eventi piovosi eccezionali).

Per quanto attiene le vasche irrigue, occorrerà prevedere soluzioni progettuali in armonia con gli aspetti paesaggistici

(visibilità) e con gli aspetti legati ad eventuali scavi in un sito rilevante dal punto di vista archeologico e in conformità con le norme geologiche.

ENERGIA

Gli interventi a progetto dovranno temperare le esigenze di massima efficienza energetica in ottica di minor consumo sia sugli involucri che sugli impianti, in base alla normativa vigente e agli obiettivi DNSH, con le esigenze di conservazione delle murature tradizionali, di minimo impatto paesaggistico degli elementi tecnologici (camini, unità esterne, ecc) ricercando soluzioni di mascheratura, inserimento, e armonizzazione con gli aspetti conservativi delle tipologie edilizie riproposte, specie in ambito di ricostruzione filologica.

I pannelli solari e fotovoltaici sono da prevedersi solo sulle falde e integrati nella copertura, o su coperture pianeggianti non percettibili dalla quota di camminamento.

BIODIVERSITA'

Azioni di mitigazione/azioni positive/raccomandazioni per la salvaguardia della biodiversità.

Occorre seguire le seguenti indicazioni:

- a) in sede di mantenimento o il recupero dei muri a secco con caratteristiche tradizionali, nelle operazioni di ripulitura dei muri a secco e delle strutture dei manufatti, di regimazione e convogliamento delle acque piovane, è raccomandata l'adozione di modalità a impatto ridotto, senza impiego di fitofarmaci e favorendo invece l'asportazione selettiva delle sole piante che possono arrecare danni alle stesse strutture o per altre ragioni di sicurezza o pubblica incolumità;
- b) è preferibile la realizzazione di recinzioni senza zoccolo continuo in calcestruzzo o muratura, utilizzando siepi, reti, staccionate;
- c) la salvaguardia delle piante con nidi e il loro intorno, quelle con fori o cavità, vive o secche;
- d) la salvaguardia ove possibile degli individui di grandi dimensioni, con chioma ampia e notevolmente ramificata (alberi monumentali e vetusti);
- e) il mantenimento e la diffusione ove possibile, di alberi e arbusti (quali corniolo, sorbo, nocciolo, melo, pero, ecc.) che producono frutti secchi o carnosì utilizzati significativamente dagli animali come alimentazione;

3 - divieti e obblighi di ordine generale

All'interno delle aree ricadenti nella RETE ECOLOGICA LIGURE e in generale delle aree all'interno del perimetro di PUO vigono i seguenti divieti di ordine generale:

- a) l'uso di specie alloctone, salvo specifiche esigenze di carattere ornamentale e orientate alla salvaguardia naturalistica;
- b) la distruzione di nidi di uccelli;
- c) l'obbligo di tutela chirotteri eventualmente presenti nell'ambito delle puliture e interventi ricostruttivi dei ruderi, perseguendo le opportune azioni tese alla possibilità di conservazione dei siti di vita ed il mantenimento delle zone umide o delle aree periboschive in cui questi animali trovano il cibo. Il ferro di cavallo minore è un pipistrello che vive prevalentemente in grotte, ma, soprattutto durante l'estate, non è raro possa essere rinvenuto all'interno di abitazioni abbandonate, fienili o ruderi. Pertanto in sede di progetto definitivo/esecutivo dovrà essere redatta una verifica sulla presenza di tali animali, e dovranno essere previste e poi adottate le opportune misure. A tal fine il progetto dovrà contenere una relazione redatta da professionista competente (agronomo e/o biologo o altra figura equivalente) che dovrà attestare la presenza e indicare le modalità di tutela e di intervento.

AMBITO DI CONSOLIDAMENTO

COSTA DI CONNA – LOC. POZZO

Ns-Cs

1

1.1 Descrizione

L'abitato di Costa di Conna località Pozzo é posizionato alle spalle del nucleo di Costa di Conna ad ovest Del territorio comunale lungo un crinale che passa da Garassini. Il tessuto edilizio, non particolarmente sviluppato e con l'edificazione lungo un percorso di crinale, appare discretamente conservato e non ha subito nel tempo interventi che ne abbiano diminuito la leggibilità, mentre le tipologie edilizie sono in generale discretamente integre. La zona appare di notevole pregio paesistico con un'ottima esposizione e visione del territorio comunale.





1.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)
Insediativo	NI-CO, ANI-MA	Non prevista
Vegetazionale	COL-ISS	Non prevista
Geomorfologico	MO-B	Non prevista

Vincoli		

1.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Tale zona si pone come obiettivo il completamento di un'area dove é presente dell'edilizia storica con le seguenti prevalenti finalità:

- la conservazione dell'edilizia mantenendone le caratteristiche architettoniche e la possibilità di effettuare incrementi volumetrici che non alterino la concezione costruttiva dell'architettura presente.
- il completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale consona alle caratteristiche architettoniche dell'edilizia storica.

1.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
St	Superficie territoriale	m2	5.514
It	Indice territoriale	m2/ m2	0,0906
Su	Superficie utile	m2	500

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	12
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

1.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp61	660	
Parcheggi pubblici	Pp61	245	

1.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'intervento dovrà essere consono alle caratteristiche peculiari del luogo e al suo valore paesaggistico. In particolare la progettazione dovrà farsi carico sia del posizionamento della nuova edilizia, non escludendo la possibilità di mantenere il terrazzamento esistente, sia della sistemazione degli spazi pubblici curandone il rapporto con la strada.

Gli edifici nuovi dovranno essere posti parallelamente alla strada carrabile e la progettazione dovrà prevedere soluzioni che riducano al minimo i muri di contenimento per un migliore adeguamento degli edifici al suolo. Ai fini suddetti sono possibili soluzioni architettoniche in cui il piano terreno sia sfalsato rispetto ai piani superiori.

L'accesso agli edifici dovrà avvenire attraverso i punti indicati in planimetria.

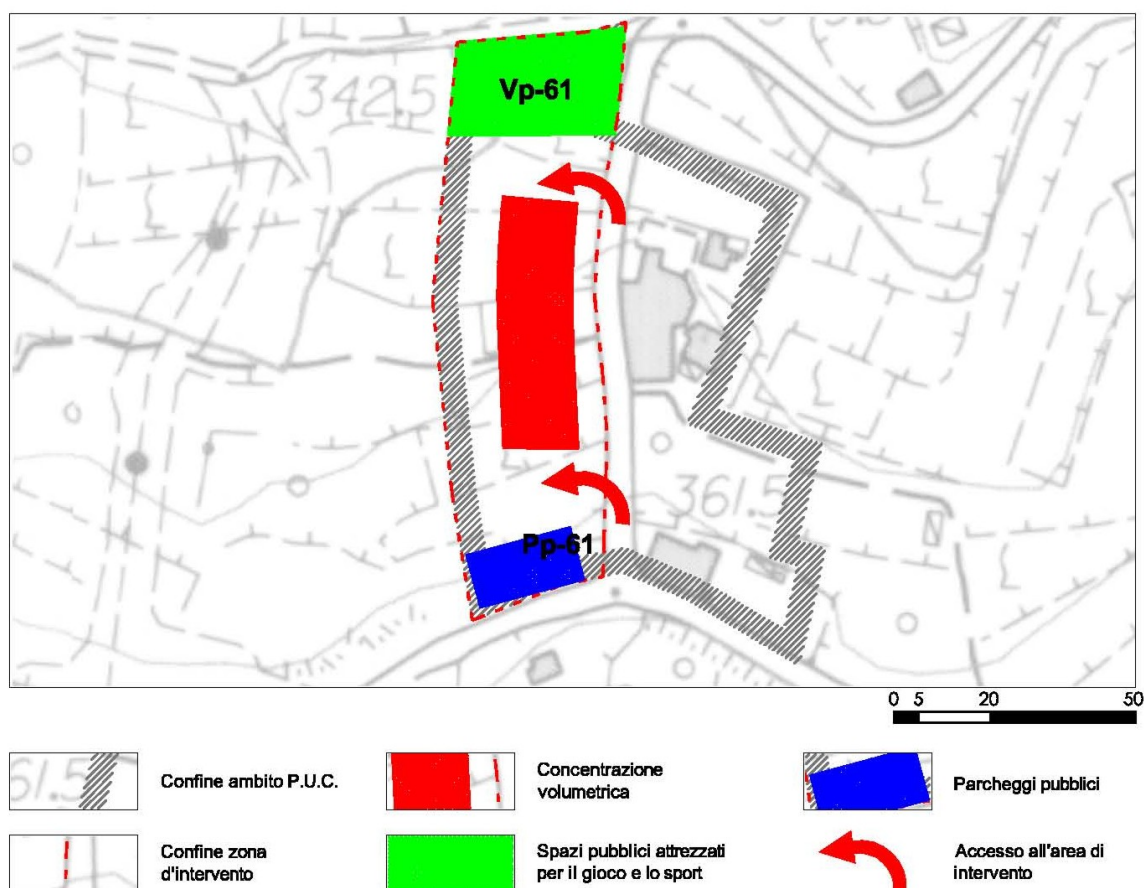
L'edilizia residenziale prevista dovrà avere le caratteristiche tipologiche dell'architettura presente nei nuclei storici: si utilizzeranno tipologie derivanti dal tipo base A e dal tipo in linea B (v. quadro sinottico dei tipi edilizi).

Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione dovranno essere realizzati utilizzando tecniche costruttive e materiali compatibili con l'architettura preesistente. Per gli interventi sugli edifici storici si ritiene opportuno utilizzare, di norma, strutture portanti di tipo continuo per non creare strutture rigide e simicamente più vulnerabili; inoltre tali murature possiedono caratteristiche di inerzia termica migliori e tali da favorire lo sfruttamento dell'ottima esposizione solare di questa zona, unitamente ad eventuali sistemi di utilizzazione dell'energia solare (pannelli solari o fotovoltaici).

1.7 Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Obbligo di P.U.O.

1.8 Planimetria



AMBITO DI CONSOLIDAMENTO			COSTA DI CONNA		Ns-Cs	2	
2.1 Descrizione Il nucleo di Costa di Conna é posizionato ad ovest nel territorio comunale lungo un crinale che passa da Garassini e scende verso valle con un'edificazione che si é sviluppata ai lati di un percorso di crinale. Il tessuto edilizio di crinale é maggiormente sviluppato e conservato rispetto a quello della localit� Pozzo, anche se alcuni edifici hanno necessit� di interventi manutentivi e di consolidamento, infatti, non ha subito nel tempo interventi che ne abbiano diminuito la leggibilit� e le tipologie edilizie appaiono in generale discretamente integre. Nella parte bassa vi sono degli aggregati edilizi non particolarmente importanti, mentre nella parte alta vi sono gruppi di edifici di maggiore rilevanza e la Chiesa di San Andrea Apostolo. Di notevole pregio paesistico � la strada che conduce e attraversa il nucleo dalla quale � possibile osservare le coltivazioni limitrofe e il lato est del territorio comunale fino a Capo Mele e al mare.							
							
2.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli							
Indicazioni P.T.C.P				Vincoli			
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)					
Insediativo	NI-CO	Non prevista					
Vegetazionale	COL-ISS	Non prevista					
Geomorfologico	MO-B	Non prevista					
2.3 Finalit� normativa e tipologia degli interventi ammissibili Tale zona si pone come obiettivo il completamento di un'area dove � presente dell'edilizia storica con le seguenti prevalenti finalit�: - la conservazione dell'edilizia mantenendone le caratteristiche architettoniche e la possibilit� di effettuare incrementi volumetrici che non alterino la concezione costruttiva dell'architettura presente. - il completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale consona alle caratteristiche architettoniche dell'edilizia storica.							
2.4 Parametri urbanistici e dimensionali							
Destinazione urbanistica			Re		Numero max. piani fuori terra		
St	Superficie territoriale	m2	24.100		Altezza massima	m 7,5	
It	Indice territoriale	m2/ m2	0,029		Fronte massimo	m 12	
Su	Superficie utile	m2	700		Profondit� del corpo di fabbrica	m 10	
					Distanze	Strade principali	m 5
					Strade secondarie	m 5	
					Confini	m 5	
					Fabbricati	m 10	
2.5 Standard urbanistici							
		Identificativo cartografico	m2	note			
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		Vp62	870				
		Vp-63	330				
Parcheggi pubblici		Pp-62	350				
		Pp-63	50				

2.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'intervento dovrà essere consono alle caratteristiche peculiari del luogo e al suo valore paesaggistico. In particolare la progettazione dovrà farsi carico sia del posizionamento della nuova edilizia, non escludendo la possibilità di mantenere i terrazzamenti esistenti, sia della sistemazione degli spazi pubblici.

I nuovi edifici dovranno essere posti parallelamente alle curve di livello e la progettazione dovrà prevedere soluzioni che riducano al minimo i muri di contenimento per un migliore adeguamento dell'edificio al suolo. Ai fini suddetti sono possibili soluzioni architettoniche in cui il piano terreno sia sfalsato rispetto ai piani superiori.

L'accesso all'area dove verranno posti gli edifici dovrà avvenire attraverso il punto indicato in planimetria.

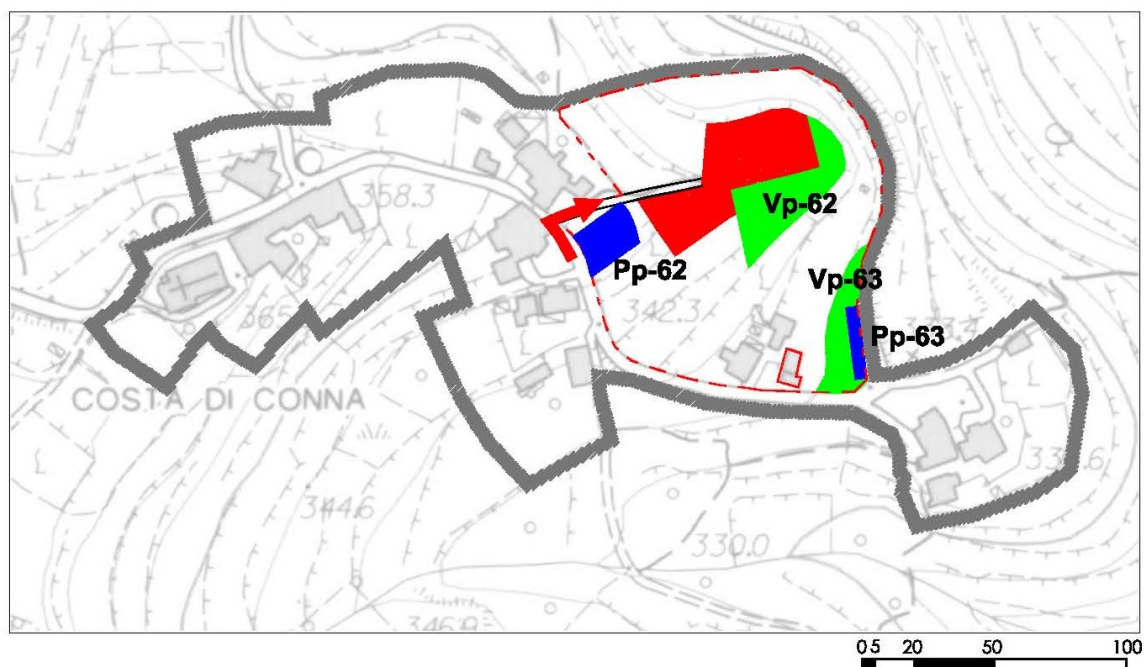
L'edilizia residenziale prevista dovrà avere le caratteristiche tipologiche dell'architettura presente nei nuclei storici: si utilizzeranno tipologie derivanti dal tipo base A e dal tipo in linea B e del tipo a villa rurale C (v. quadro sinottico dei tipi edilizi).

Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione dovranno essere realizzati utilizzando tecniche costruttive e materiali compatibili con l'architettura preesistente. Per gli interventi sugli edifici storici si ritiene opportuno utilizzare, di norma, strutture portanti di tipo continuo per non creare strutture rigide e simicamente più vulnerabili; inoltre tali murature possiedono caratteristiche di inerzia termica migliori e tali da favorire lo sfruttamento dell'ottima esposizione solare di questa zona, unitamente ad eventuali sistemi di utilizzazione dell'energia solare (pannelli solari o fotovoltaici).

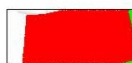
2.7 Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Obbligo di P.U.O

2.8 Planimetria



Confine ambito P.U.C.



Concentrazione volumetrica



Parcheggi pubblici



Confine zona d'intervento



Nuova viabilità



Accesso alla zona di intervento



Edificio da ristrutturare



Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport

AMBITO DI CONSOLIDAMENTO		COSTA		Ns-Cs		3	
3.1 Descrizione							
Il nucleo di Costa, posizionato nella zona di Molino Nuovo alle spalle della chiesa di San Pietro, ha un tipico tessuto edilizio di crinale disposto lungo il percorso di crinale principale che risulta discretamente riconoscibile e le tipologie edilizie sono abbastanza riconoscibili anche se vi sono alcuni edifici allo stato di rovina, Il caratteristico gruppo di case disposte lungo un percorso di crinale che conduce all'Oratorio di San Vincenzo è ben visibile dai principali punti di vista panoramici del territorio comunale e del fondovalle, soprattutto nella zona di Molino Nuovo e della Chiesa di San Pietro e, inoltre, non presenta saturazione edilizia o particolari elementi che ne disturbino la vista. La strada che conduce al nucleo ha un notevole valore paesistico perché permette di osservare da alcuni punti di vista panoramici la zona di Molino Nuovo ed i nuclei limitrofi.							
							
3.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli							
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli			
Assetti		Vigente		Variante (P.U.C.)			
Insediativo		IS-MA		Non prevista			
Vegetazionale		COL-IDS		Non prevista			
Geomorfologico		MO - B		Non prevista			
3.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili							
Tale zona si pone come obiettivo il completamento di un'area dove è presente dell'edilizia storica con le seguenti prevalenti finalità: - assicurare il mantenimento e la conservazione dell'edilizia preesistente con la possibilità di effettuare incrementi volumetrici; - il completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale consona alle caratteristiche architettoniche dell'edilizia presente.							
3.4 Parametri urbanistici e dimensionali							
Destinazione urbanistica				Re			
St	Superficie territoriale	m2	8.000				
It	Indice territoriale	m2/ m2	0,025				
Su	Superficie utile	m2	200				
				Numero max. piani fuori terra			
				Altezza massima			
				Fronte massimo			
				Profondità del corpo di fabbrica			
				Distanze			
				Strade principali			
				Strade secondarie			
				Confini			
				Fabbricati			
3.5 Standard urbanistici							
		Identificativo cartografico		m2		note	
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		Vp-64		163			
		Vp-65		308			
		Vp-66		169			
Parcheggi pubblici		Pp-64		125			
		Pp-65		35			

3.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'intervento prevede l'inserimento di edilizia residenziale ai margini della strada che conduce alla parte alta del nucleo. La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione degli spazi pubblici attrezzati previsti all'interno nel nucleo e della strada carrabile in prossimità della zona di intervento.

I nuovi edifici dovranno essere posti parallelamente alle curve di livello e la progettazione dovrà prevedere terrazzamenti di ridotto impatto sul pendio, preferendo soluzioni in cui l'edificio si adegua al suolo. Ai fini suddetti sono possibili soluzioni architettoniche in cui il piano terreno sia sfalsato rispetto ai piani superiori.

L'accesso alla zona di concentrazione volumetrica dovrà avvenire attraverso il punto indicato in planimetria.

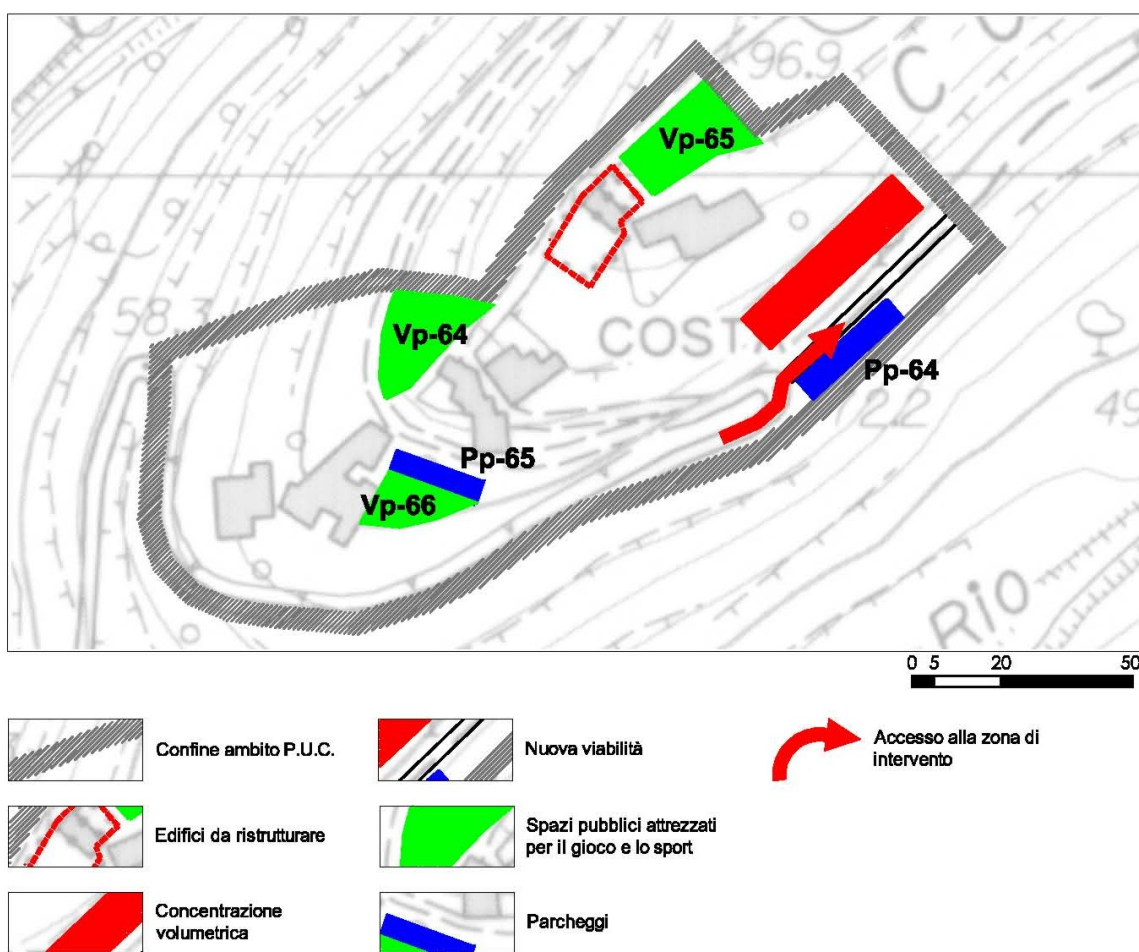
L'edilizia residenziale prevista avrà le caratteristiche tipologiche dell'edilizia presente nei nuclei storici: si utilizzeranno tipologie derivanti dal tipo base A, dal tipo in linea B e dal tipo a villa rurale C (v. quadro sinottico dei tipi edilizi).

Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione dovranno essere realizzati utilizzando tecniche costruttive e materiali compatibili con l'architettura preesistente. Per gli interventi sugli edifici storici si ritiene opportuno utilizzare, di norma, strutture portanti di tipo continuo per non creare strutture rigide e simicamente più vulnerabili; inoltre tali murature possiedono caratteristiche di inerzia termica migliori e tali da favorire lo sfruttamento dell'ottima esposizione solare di questa zona, unitamente ad eventuali sistemi di utilizzazione dell'energia solare (pannelli solari o fotovoltaici).

3.7 Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Obbligo di P.U.O.

3.8 Planimetria



AMBITO DI CONSOLIDAMENTO			DIVIZI		Ns-Cs	4																													
4.1 Descrizione Il nucleo di Divizi, posizionato lungo un percorso di crinale che sale dal fondovalle in prossimità della zona di San Bernardo, ha un tessuto edilizio scarsamente conservato perchè molti edifici sono allo stato di rudere. Le tipologie edilizie sono anch'esse difficilmente riconoscibili dato il notevole stato di abbandono. La visibilità del nucleo appare discreta dai principali punti di vista panoramici del territorio comunale e dalla strada che conduce al nucleo, mentre appare scarsa dal fondovalle dove non risulta facilmente visibile nonostante non abbia saturazione edilizia circostante o particolari elementi che ne possano impedire la vista. Di notevole pregio panoramico è il percorso di crinale che ha dato origine all'abitato da dove si può ammirare la zona di San Bartolomeo e il lato opposto della valle con i nuclei di Conna, Costa di Conna e Garassini.																																			
																																			
4.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli																																			
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli																															
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)																																	
Insediativo	IS-MA	Non prevista																																	
Vegetazionale	COL- ISS	Non prevista																																	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista																																	
4.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Tale zona si pone come obiettivo il completamento di un'area dove è presente dell'edilizia storica con le seguenti prevalenti finalità: - assicurare il mantenimento e la conservazione dell'edilizia preesistente con la possibilità di effettuare incrementi volumetrici; - il completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale consona alle caratteristiche architettoniche dell'edilizia presente.																																			
4.4 Parametri urbanistici e dimensionali																																			
Destinazione urbanistica				Re																															
St	Superficie territoriale	m2	3.330	<table><tr><td colspan="2">Numero max. piani fuori terra</td><td></td><td>2</td></tr><tr><td colspan="2">Altezza massima</td><td>m</td><td>7,5</td></tr><tr><td colspan="2">Fronte massimo</td><td>m</td><td>12</td></tr><tr><td colspan="2">Profondità del corpo di fabbrica</td><td>m</td><td>10</td></tr><tr><td rowspan="4">Distanze</td><td>Strade principali</td><td>m</td><td>5</td></tr><tr><td>Strade secondarie</td><td>m</td><td>5</td></tr><tr><td>Confini</td><td>m</td><td>5</td></tr><tr><td>Fabbricati</td><td>m</td><td>10</td></tr></table>			Numero max. piani fuori terra			2	Altezza massima		m	7,5	Fronte massimo		m	12	Profondità del corpo di fabbrica		m	10	Distanze	Strade principali	m	5	Strade secondarie	m	5	Confini	m	5	Fabbricati	m	10
Numero max. piani fuori terra			2																																
Altezza massima		m	7,5																																
Fronte massimo		m	12																																
Profondità del corpo di fabbrica		m	10																																
Distanze	Strade principali	m	5																																
	Strade secondarie	m	5																																
	Confini	m	5																																
	Fabbricati	m	10																																
It	Indice territoriale	m2/ m2	0,09																																
Su	Superficie utile	m2	300																																
4.5 Standard urbanistici																																			
		Identificativo cartografico	m2	note																															
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		Vp67	400																																
Parcheggi pubblici		Pp-66	50																																
		Pp-67	50																																

4.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'intervento prevede l'inserimento di edilizia residenziale ai margini della strada che conduce alla parte bassa del nucleo. La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione dell'edilizia residenziale prevista con gli spazi pubblici attrezzati e del percorso di accesso alla zona di intervento. È inoltre prevista la ricostruzione filologica dell'edilizia storica allo stato di rudere.

Il nuovo edificio dovrà essere posto parallelamente alle curve di livello nella zona indicata nella planimetria seguente con una soluzione che preveda il migliore adeguamento dell'edificio al suolo. Ai fini suddetti sono possibili soluzioni architettoniche in cui il piano terreno sia sfalsato rispetto ai piani superiori.

L'accesso alla zona d'intervento avverrà attraverso il punto indicato in planimetria.

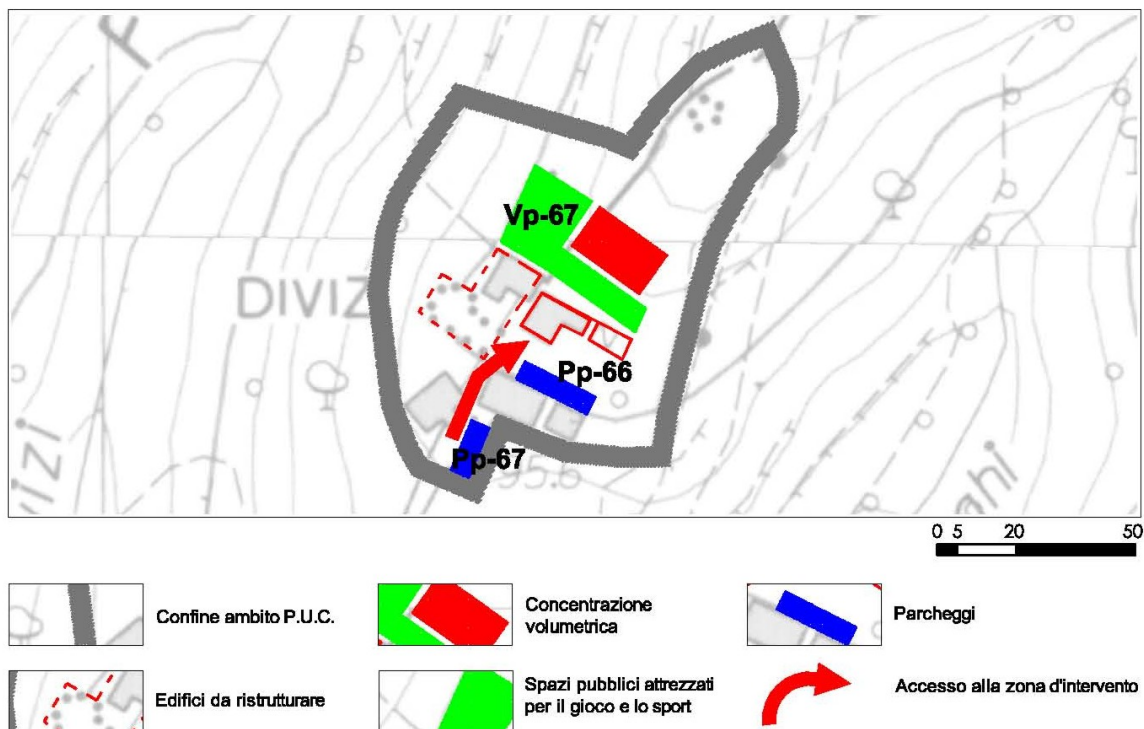
L'edilizia residenziale prevista dovrà avere le caratteristiche tipologiche dell'edilizia presente nei nuclei storici: si utilizzeranno tipologie derivanti dal tipo base A, dal tipo in linea B e dal tipo a villa rurale C (v. quadro sinottico dei tipi edilizi).

Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione dovranno essere realizzati utilizzando tecniche costruttive e materiali compatibili con l'architettura preesistente. Per gli interventi sugli edifici storici si ritiene opportuno utilizzare, di norma, strutture portanti di tipo continuo per non creare strutture rigide e simicamente più vulnerabili; inoltre tali murature possiedono caratteristiche di inerzia termica migliori e tali da favorire lo sfruttamento dell'ottima esposizione solare di questa zona, unitamente ad eventuali sistemi di utilizzazione dell'energia solare (pannelli solari o fotovoltaici).

4.7 Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Obbligo di P.U.O

4.8 Planimetria



AMBITO DI CONSOLIDAMENTO			TIGORELLA		Ns-Cs	5
5.1 Descrizione Il nucleo di Tigorella è posizionato lungo un percorso di crinale, di cui ne rimangono alcune tracce soprattutto in prossimità dell'Oratorio di San Sebastiano, a est del torrente Merula in prossimità del confine comunale vicino all'abitato di Bossaneto. Il tessuto edilizio è scarsamente conservato e, infatti, alcuni edifici sono allo stato di rovina e il percorso matrice risulta difficilmente leggibile e le tipologie edilizie sono difficilmente individuabili sia per il degrado, sia per le modificazioni subite nel tempo che ne hanno ridotto la riconoscibilità. La visibilità del nucleo appare buona dai principali punti di vista panoramici del territorio comunale, mentre appare discreta dal fondovalle e in alcuni punti della strada che permette di raggiungerlo anche per la mancanza di edilizia limitrofa o di elementi particolari che ne possano impedire la vista.						
						
5.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli						
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli		
Assetti		Vigente	Variante (P.U.C.)			
Insediativo		IS-MA	Non prevista			
Vegetazionale		COL-IDSS	Non prevista			
Geomorfologico		MO-B	Non prevista			
5.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Tale zona si pone come obiettivo il completamento di un'area dove è presente dell'edilizia storica con le seguenti prevalenti finalità: - assicurare il mantenimento e la conservazione dell'edilizia preesistente con la possibilità di effettuare incrementi volumetrici; - il completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale consona alle caratteristiche architettoniche dell'edilizia presente.						
5.4 Parametri urbanistici e dimensionali						
Destinazione urbanistica				Numero max. piani fuori terra		
St	Superficie territoriale	m2	6.204	Altezza massima		m 7,5
It	Indice territoriale	m2/ m2	0,0485	Fronte massimo		m 12
Su	Superficie utile massima	m2	300	Profondità del corpo di fabbrica		m 10
				Distanze	Strade principali	m 5
					Strade secondarie	m 5
					Confini	m 5
					Fabbricati	m 10
5.5 Standard urbanistici						
		Identificativo cartografico	m2	note		
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		Vp-68	152			
		Vp-69	592			
Parcheggi pubblici		Pp-68	186			

5.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'intervento prevede l'inserimento di edilizia residenziale ai margini della strada che conduce alla parte bassa del nucleo. La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione degli spazi pubblici nel loro rapporto con l'edilizia prevista e curando il rapporto altimetrico con la strada non escludendo la possibilità di mantenere il terrazzamento esistente migliorandone l'impatto visivo. La nuova edificazione dovrà essere integrata con sistemazioni altimetriche esterne in modo da fornire un'immagine unitaria.

È prevista la ristrutturazione degli edifici allo stato di rudere e di quelli in disuso.

I nuovi edifici dovranno essere posti parallelamente alle curve di livello con lo sfruttamento dei terrazzamenti esistenti e dovrà essere orientato parallelamente alle curve di livello ed alla via sottostante. La progettazione dovrà prevedere soluzioni che riducano al minimo i muri di contenimento di forte impatto, preferendo soluzioni in cui sia l'edificio ad adattarsi al suolo. Ai fini suddetti sono possibili soluzioni architettoniche in cui il piano terreno sia sfalsato rispetto ai piani superiori.

L'accesso alla zona di intervento dovrà avvenire attraverso i punti indicati in planimetria.

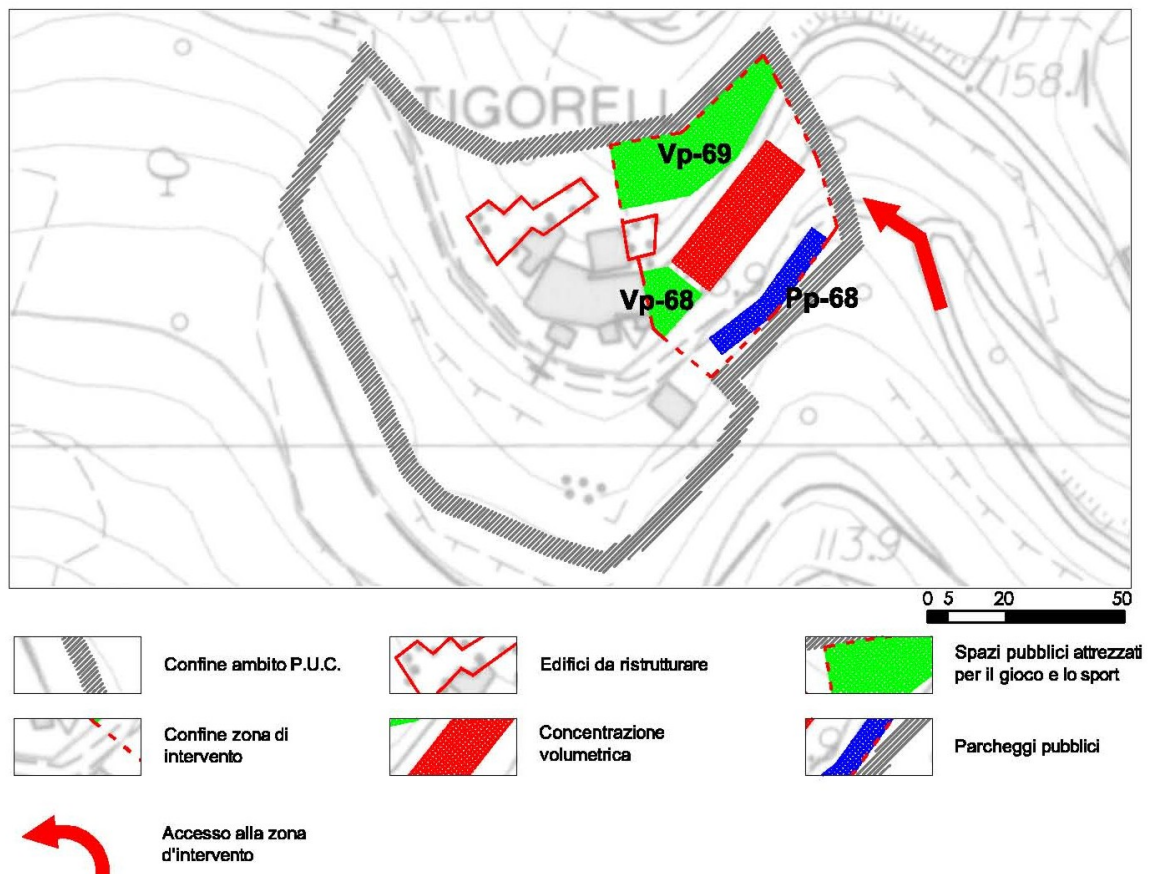
L'edilizia residenziale prevista dovrà avere le caratteristiche tipologiche dell'edilizia presente nei nuclei storici: si utilizzeranno tipologie derivanti dal tipo base A, dal tipo in linea B (v. quadro sinottico dei tipi edilizi).

Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione dovranno essere realizzati utilizzando tecniche costruttive e materiali compatibili con l'architettura preesistente. Per gli interventi sugli edifici storici si ritiene opportuno utilizzare, di norma, strutture portanti di tipo continuo per non creare strutture rigide e simicamente più vulnerabili; inoltre tali murature possiedono caratteristiche di inerzia termica migliori e tali da favorire lo sfruttamento dell'ottima esposizione solare di questa zona, unitamente ad eventuali sistemi di utilizzazione dell'energia solare (pannelli solari o fotovoltaici).

5.7 Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Obbligo di P.U.O.

5.8 Planimetria



Sub-ambito speciale di riqualificazione urbana - RU1 (ex Ariston)

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito di rigenerazione urbana		
- Denominazione dell'Ambito di Rigenerazione urbana: - zona RU1 – Sub ambito speciale di riqualificazione urbana. - Perimetrazione associata: - Tav. 3 Scala 1: 2000	Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica: - L'ambito oggetto di rigenerazione urbana riguarda l'area classificata dal P.U.C. vigente come zona Ru1, posta in sponda sinistra ed in zona fociva rispetto al Torrente Merula. Eventuale articolazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica: - L'ambito oggetto di rigenerazione urbana è unitario e non divisibile. Superficie territoriale dell'Ambito: circa 7928.00 mq	Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione: - Zona RU1
L'ambito si caratterizza per una posizione assolutamente centrale rispetto all'abitato di Andora e per la sua prossimità con la principale arteria viaria di collegamento, la strada Aurelia S.S. 1, con il torrente Merula e l'ampia spiaggia posta a SUD. L'area possiede spiccati valori paesaggistici, ed è inserita in un contesto naturale peculiare. Degna di menzione, l'estesa pineta posta a ridosso del fabbricato, elemento mediano tra la struttura oggi fatiscante e la spiaggia. Spicca purtroppo come elemento di forte degrado e contrasto rispetto al suo intorno, il fabbricato oggetto della presente riqualificazione; lo stesso, in passato sede del vecchio Hotel Ariston, verte da innumerevoli anni in stato di totale abbandono, ed è oggi, elemento di grave degrado architettonico, ambientale e, purtroppo, sociale. In particolare gli spazi al suolo risultano occupati da costruzioni di cui, in fregio alla Via Aurelia, si colloca l'edificio di 5 piani un tempo a destinazione alberghiera (poi in parte convertito a destinazione d'uso residenziale) ed una costruzione ad un solo piano già destinata a supermercato.		
2- Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: L'intero ambito è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. del 04/02/1956: "LA ZONA DI CAPO MELE VILLAGGIO SERRA SITA NEL COMUNE DI ANDORA FORMA UN QUADRO NATURALE DI NON COMUNE BELLEZZA"		
3- Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.): L'ambito ricade: Assetto insediativo parte in zona ANI MA Area non insediata, mantenimento e parte in zona TU Tessuto urbano - Piano di Bacino (torrente Merula): suscettività al dissesto dei versanti Pg0 – fascia di inondabilità A – rischio idraulico R14 - Vincolo paesaggistico: D.M. 04/02/1956		
4- Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: Piano di Bacino stralcio del Torrente Merula		

5 – Condizioni che caratterizzano l'Ambito di rigenerazione urbana, e le sue eventuali articolazioni, tra quelle indicate all'art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018:

Le condizioni che caratterizzano l'Ambito di rigenerazione urbana, e le sue eventuali articolazioni, tra quelle indicate all'art. 2, comma 1, della L.R. 23/2018 sono:

- carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione: spazi pubblici attrezzati, aree di sosta
- presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale: all'interno dell'ambito sussistono edifici o complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica e funzionale
- presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali: l'intero ambito presenta fenomeni di marginalità economica ai quali si intende dare la possibilità di riutilizzo

6– Obiettivi di rigenerazione urbana (art. 2 l.r. 23/2018) che si intendono conseguire:

Gli obiettivi di rigenerazione urbana (art.2 L.R. 23/2018) che si intendono conseguire sono:

1. Recupero di fabbricati in stato di abbandono e degrado: L'area di intervento RU1, coincide con un'ampia area posta in fregio alla sponda sinistra del torrente Merula che si estende dall'Aurelia sino al litorale. In aderenza alla via Aurelia è ubicato l'edificio di cinque piani del vecchio hotel Ariston, successivamente in parte convertito a residenza, oramai da anni disabitato ed in stato di abbandono, ed una costruzione di un solo piano adibita a supermercato, anch'essa abbandonata da anni e in grave stato di degrado. Generali, attualmente, le condizioni di degrado per la mancanza di qualità architettonica sia delle aree esterne che dei fabbricati. L'obiettivo di rigenerazione prevede la sostituzione edilizia di tali fabbricati, oramai vetusti, degradati, sia sotto il profilo tipologico, architettonico, strutturale, con nuovi corpi di fabbrica che sappiano valorizzare il loro intorno naturalistico e "raccontare", con le opere pubbliche previste a margine dell'intervento edilizio, un territorio che appare slegato e incongruo. La creazione inoltre di questi spazi pubblici, spazi verdi posti in sponda sinistra del torrente, spazi pubblici posti in prosecuzione del marciapiede in fregio alla strada Statale Aurelia, dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche dell'intorno, con uso di materiali e schemi tipici del luogo.

2. Recupero di aree verdi: L'ambito RU1 ha al suo interno una pineta di valore testimoniale ma oggi in completo stato di abbandono e degrado. Molti alberi di qualità Pini marittimi, negli anni si sono ammalorati e sono crollati al suolo. Obiettivo di rigenerazione è la ricostituzione della pineta, come elemento a corona dell'intervento edilizio, e come memoria storica del "genius loci" dell'area.

3. Riapertura di nuovi esercizi commerciali: l'obiettivo è "ricucire" e restituire alla città una porzione di città da anni completamente inattiva. L'apertura di nuove attività permetterà di rivitalizzare un tessuto cittadino oggi marginale e periferico.

4. Miglioramento della qualità ambientale – opere di raccordo di futura implementazione: Per garantire l'immediato miglioramento della qualità ambientale dell'area d'intervento, è posto a carico del soggetto attuatore l'onere di dare avvio alla demolizione dei fabbricati oggi esistenti, in condizione di grave degrado, entro il 31/12/2023, sotto condizione del rilascio, entro tale data, del P.d.C. per la totale realizzazione ed attuazione dell'intervento privato (e comunque, qualora il rilascio del P.d.C. dovesse intervenire anteriormente o posteriormente al 31/12/2023, nel termine di giorno 60 dal rilascio del suddetto Permesso di Costruire)

È posto altresì a carico del soggetto attuatore l'onere di redigere (contestualmente al progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare a suo carico) uno studio di fattibilità di passerella ciclo-pedonale atta a collegare la sponda sinistra a quella destra del torrente Merula, nonché - una volta che ne siano stati condivisi i contenuti con

l'Amministrazione - redigere la progettazione definitiva di tale opera e perseguire diligentemente l'approvazione del relativo progetto presso tutte le competenti Autorità per 24 mesi dall'acquisizione dell'assenso dell'Amministrazione Comunale sul progetto definitivo. A carico del Soggetto attuatore è altresì posto l'onere di contribuire alla realizzazione dell'opera con una somma di € 250.000

Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:

- **abitative:** le nuove previsioni urbanistiche non sono indirizzate a incrementare il complessivo carico insediativo previsto dalla normativa di Puc;
- **urbanistiche:** la riqualificazione urbanistica si coniuga attraverso la rimodulazione dei corpi di fabbrica esistenti, così da meglio inserirsi nel contesto paesaggistico, e la realizzazione degli spazi pubblici, atti a soddisfare esigenze evidenti dell'area di progetto; in particolare, il proseguimento della passeggiata a mare, nonché la demolizione degli immobili in stato di abbandono sono elementi fondamentali per il recupero dell'intero patrimonio edilizio;
- **sociali:** il recupero e la realizzazione di spazi di uso comune, il proseguimento della passeggiata a mare, comporta un risvolto sociale in quanto tali luoghi diventeranno aree di aggregazione;
- **ambientali:** il recupero dell'ambito comporta una generale riqualificazione ambientale eliminando quelle aree connotate da fenomeni di marginalità e criticità ambientali; In particolare l'opera di messa in sicurezza delle aree spondali foci del torrente Merula, permetterà una riqualificazione generale dell'intorno. Eventuale quota di interventi di edilizia residenziale sociale previsti nell'Ambito: non sono previsti

7 - Tipologie degli interventi per la rigenerazione urbana previsti nell'Ambito (art. 3 l.r. 23/2018)

1.1 Parametri urbanistici e dimensionali – tipologia di interventi per la rigenerazione urbana previsti nell'ambito (art.3 L.R. 23/2018)

Parametri urbanistici

Destinazione urbanistica	residenziale	
	commerciale	Esclusioni:
		- grande struttura di vendita
		- distribuzione all'ingrosso di merci
		- stoccaggio e distribuzione energia
		- attività industriali
	Servizi alla persona di interesse generale pubblici e privati	
Lotto asservibile		mq 7928,00
Superficie Agibile realizzabile (SA) complessiva		mq 7000,00
Superficie Accessoria realizzabile		mq 60% SA
Numero massimo piano fuori terra		6 ⁽¹⁾
Distanze	Strade principali	m 5,00
	Strade secondarie	m 5,00 (o in aderenza)
	Confini	m 5,00 (o in aderenza)
	Fabbricati	m 10,00

⁽¹⁾ È ammessa la realizzazione di massimo due livelli sottostanti la quota della Via Aurelia a destinazione non residenziale per la realizzazione di autorimesse, depositi privati, locali tecnici

Parcheeggi privati pertinenziali: tutto l'ambito di intervento nel caso di nuove unità immobiliari residenziali dovrà essere garantita una superficie a parcheggio non inferiore al 35% della SA con almeno un posto auto per ogni u.i.;

Tipologia di interventi per la rigenerazione previsti per l'ambito e le sue eventuali articolazioni tra quelli indicati all'art.3 della L.R. 23/2018

- a) mutamenti di destinazioni d'uso, anche con opere edilizie, comportanti il passaggio tra le categorie funzionali di cui all'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della l.r. 16/2008 e s.m., finalizzati all'introduzione di funzioni attrattive o di interesse collettivo che rivitalizzino l'ambito urbano
- b) interventi sino alla ristrutturazione urbanistica e interventi di nuova costruzione, relativi a edifici o complessi di edifici, comprese le eventuali aree libere intercluse, finalizzati a favorire:
 1. l'innovazione tecnologica, energetica, statica e funzionale degli edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, con la conservazione degli eventuali elementi architettonici di pregio e con il miglioramento dello spazio urbano
 2. la realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, anche per la realizzazione di alloggi per l'allocazione temporanea degli abitanti di edifici da risanare, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e culturale e per il verde urbano
 3. il recupero e la valorizzazione della fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico
 4. l'inserimento di aree verdi con destinazione a giardini e parchi pubblici anche mediante la realizzazione di verde pensile e, ove possibile, l'insediamento di attività di agricoltura urbana, quali orti urbani, orti didattici, orti sociali e orti condivisi
 5. il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile
 6. l'eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico e idrogeologico e l'eliminazione o la mitigazione dell'esposizione al rischio industriale, tecnologico e sismico

Indicare le tipologie di interventi per la rigenerazione urbana previsti per l'Ambito e per le sue eventuali articolazioni, tra quelli indicati all'art. 3 della l.r. n. 23/2018:

Sono previste le seguenti categorie di interventi edilizi:

- a) attività edilizia libera (art.6 comma 1 DPR 380/01)
- b) ristrutturazione edilizia (art. comma 1 lett.d del DPR 380/01):
 - I. modifiche esterne
 - II. mutamenti di destinazione d'uso con opere per le destinazioni d'uso tra quelle previste per l'ambito (residenziale, commerciale)
 - III. demolizione e ricostruzione per rigenerazione urbana

Eventuali prescrizioni generali per gli interventi previsti nell'Ambito:

La sottoscrizione della convenzione urbanistica accedente all'intervento di rigenerazione dovrà avvenire entro giorni 30 dalla definitiva approvazione della perimetrazione dell'ambito di riqualificazione e della pertinente scheda normativa, onde consentire - nei successivi 30 giorni dalla sottoscrizione - l'avvio delle opere di demolizione degli edifici gravemente degradati interni all'ambito e, nei successivi 60 giorni dalla data di avvio dei lavori suddetti, la loro ultimazione, il tutto sotto condizione della definitiva approvazione, sotto il profilo della disciplina idraulica, della fattibilità degli interventi costruttivi privati, con loro immediata e concreta attuabilità

8 – Distanze delle costruzioni dalle strade (D.M. 1.4.1968, n. 1404 e art. 9 D.M. 2.4.1968, n. 1444, per PRG/PdIF e PUC ante R.R. n. 2/2017 e art. 12 R.R. 2/2017)	DM. 1444/1968
9 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	Vedi Abaco materiali allegato, lo stesso è indicativo potranno essere presentati progetti con soluzioni alternative.
10 – Disciplina geologica e micro	Vedere relazione geologica
11 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	L'ambito non è interessato da attività soggette a rischio incidente rilevante
12 – Prestazioni urbanistiche da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 2, comma 2, lett. b), punto 6) l.r. 23/2018)	1.2 Standard urbanistici e prestazioni aggiuntive Relativamente all'intervento di rigenerazione urbana viene prevista la realizzazione di opere finalizzate a soddisfare standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68. In particolare si prevede la realizzazione: • SVP 1, SVP 2, SVP 3, SVP 4, SVP 5, SVP 6, SVP 7, SVP 8, SVP 9, SVP 10, SVP 11: aree di verde pubblico, parte parallele alla Via Aurelia e parte parallele alla sponda sinistra del torrente Merula, per complessivi 980,17 mq • SVP 12: percorso pedonale parallelo alla Via Aurelia in continuazione della già esistente passeggiata a mare di 238,72 mq; • SVP 13: percorso pedonale parallelo alla sponda sinistra del torrente Merula di 460,22 mq Per le aree a standard mancanti, stante per comprovate difficoltà relative al loro reperimento, è ammissibile la loro monetizzazione secondo le vigenti disposizioni comunali. Sono altresì previste le seguenti prestazioni aggiuntive ulteriori rispetto agli standard urbanistici previsti: • OI: opere idrauliche di messa in sicurezza del tratto spondale destro e sinistro del torrente Merula

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		VIA VESPUCCI DA VIA DANTE		RU	3
--	--	----------------------------------	--	-----------	----------

3.1 Descrizione
 Sub-ambito prevalentemente ineditato di proprietà comunale

3.2 Dianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli
Assetti	Vigente		Cfr. Tav. B7
Insediativo	Cfr. Tav. B6		
Vegetazionale			
Geomorfologico			

3.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili
 L'intervento, su area pubblica, è finalizzato a:

- ospitare la ricostruzione di due edifici esistenti, esterni al sub ambito RU3, che occorre demolire in quanto rappresentano una strozzatura lungo la viabilità in fregio al torrente (cfr. schede normative RU5 e RU6);
- acquisire da parte del Comune la proprietà o l'uso pubblico di aree esterne al sub ambito RU3, ma di maggior interesse pubblico rispetto alle aree ricomprese nel sub ambito RU3.

 Si prevedono pertanto 4.196 mq di nuova superficie agibile massima di cui:

- una quota di 1.500 mq di nuova superficie agibile realizzabile previa cessione in proprietà od in uso pubblico delle aree da destinarsi a servizi pubblici identificate in cartografia di Piano (tav. B5) con le sigle Vp2, Vp3, Vp4;
- una quota di 2.696 mq di superficie derivata dalla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nelle RU6 e RU5, di cui 1.800 mq di Sa riferiti all'edificio esistente all'interno della RU6 lungo via Risorgimento e 896 mq riferiti all'edificio esistente all'interno della RU5 lungo via Vespucci, previa cessione in proprietà od in uso pubblico delle aree da destinarsi a servizi pubblici identificate in cartografia di Piano con le sigle Vp5, Vp6.

Complessivamente all'interno della RU3 non potranno essere realizzati più di 3 edifici

Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Residenziale	
	Lotto asservibile	m2	5.373
SA	Superficie Agibile	m2	4.196 (1)
(1) l'esatto valore della SArealizzabile è dato dalla quota derivata dalle demolizioni delle RU5 e RU6 (da determinarsi come indicato nelle rispettive schede) più 1.500 mq.			

Numero max. piani fuori terra			4 + sottotetto ab.
Altezza massima		m	14
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp2	1.674	Le superfici da destinare a standard per verde pubblico attrezzato e spazi collettivi saranno ricavate in aree di interesse pubblico esterne al sub ambito RU 3 . Tra queste sono incluse anche le aree libere a seguito del trasferimento degli edifici presenti nelle RU 5 e RU6
	Vp3	1.348	
	Vp4	397	
	Vp5 (RU5)	316	
	Vp6 (RU6)	499	
Parcheggi pubblici	Pp3	847	

E' a carico dell'intervento la realizzazione della viabilità di impianto, in continuità con quella da realizzarsi nelle RU4 e RU34.

Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale
 Si ammette la tipologia D nelle sue diverse variabili. E' ammesso il sottotetto abitabile

Modalità di attuazione
 P.C.C. previa redazione di uno schema di assetto urbanistico esteso all'intero sub ambito RU3. La progettazione dovrà essere coordinata con quella relativa alla RU4 attraverso opportune convenzioni

	• elaborazione a cura e spese del soggetto attuatore, di concerto con la P.A., del progetto definitivo di passerella ciclopeditonale da realizzare sul torrente Merula • assistenza alla P.A. nella presentazione del progetto <i>de quo</i> presso ogni competente Autorità e nel perseguimento del rilascio di ogni necessaria autorizzazione alla realizzazione della suddetta opera, e ciò per un tempo pari a mesi 24 decorrenti dalla data del suddetto formale assenso sull'opera da parte del Comune • contribuire alla realizzazione della suddetta opera con la somma di € 250.00,00, da corrispondersi al Comune entro 24 mesi dalla data di espressione del formale assenso sul progetto definitivo (come sopra prodotto) da parte della stessa P.A. ed in ogni caso entro giorni 60 dall'intervenuta approvazione del progetto, qualora essa fosse conseguita anticipatamente, ma comunque non oltre la data di perfezionamento dell'agibilità degli edifici privati oggetto d'intervento
13 – Prestazioni ambientali da conseguire, ivi comprese le eventuali bonifiche, e gli indicatori per il loro monitoraggio ((art. 2, comma 2, lett. b), punto 7) l.r. 23/2018)	L'ambito non è interessato da aree che necessitano di bonifica
20 – Elementi di flessibilità della disciplina dell'Ambito di rigenerazione urbana.	1.3 Elementi di flessibilità della disciplina dell'ambito di rigenerazione urbana Sono soggetti a margini di flessibilità gli interventi che non incidono sul carico insediativo complessivo e sul fabbisogno di dotazioni di servizi, relativi a: – perimetro dell'Ambito di rigenerazione urbana può subire variazioni qualora per la realizzazione degli interventi previsti sia necessario interessare immobili (sia terreni che fabbricati) esterni all'ambito stesso in quanto strettamente collegati agli interventi previsti;

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		VIA DANTE		RU	4																																									
Descrizione Sub-ambito ancora ineditato lungo Via Dante lato monte collegato spazialmente e funzionalmente al precedente RU 3																																														
Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="3">Indicazioni P.T.C.P.</td> <td colspan="3">Vincoli</td> </tr> <tr> <td>Assetti</td> <td>Vigente</td> <td></td> <td colspan="3" rowspan="4">Cfr. Tav. B7</td> </tr> <tr> <td>Insediativo</td> <td>Cfr. Tav. B6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vegetazionale</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geomorfologico</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli			Assetti	Vigente		Cfr. Tav. B7			Insediativo	Cfr. Tav. B6		Vegetazionale			Geomorfologico																						
Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli																																											
Assetti	Vigente		Cfr. Tav. B7																																											
Insediativo	Cfr. Tav. B6																																													
Vegetazionale																																														
Geomorfologico																																														
Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili L'intervento è finalizzato al completamento dell'ambito che si viene a creare a seguito degli interventi previsti nell'ambito RU3 necessari per accogliere la Sa trasferita dai sub ambiti RU5 e RU6																																														
Parametri urbanistici e dimensionali <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2">Destinazione urbanistica</th> <th colspan="2">Residenziale</th> <th colspan="2">Numero max. piani fuori terra</th> <th colspan="2">3 + sottotetto</th> </tr> <tr> <td></td> <td>Lotto asservibile</td> <td>m2</td> <td>1.638</td> <td colspan="2">Altezza massima</td> <td>m</td> <td>10,50</td> </tr> <tr> <td>SA</td> <td>Superficie Agibile</td> <td>m2</td> <td>400</td> <td colspan="2"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" rowspan="4"></td> <td rowspan="4">Distanze</td> <td>Strade principali</td> <td>m</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Strade secondarie</td> <td>m</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Confini</td> <td>m</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Fabbricati</td> <td>m</td> <td>10</td> </tr> </table>						Destinazione urbanistica		Residenziale		Numero max. piani fuori terra		3 + sottotetto			Lotto asservibile	m2	1.638	Altezza massima		m	10,50	SA	Superficie Agibile	m2	400									Distanze	Strade principali	m	5	Strade secondarie	m	3	Confini	m	5	Fabbricati	m	10
Destinazione urbanistica		Residenziale		Numero max. piani fuori terra		3 + sottotetto																																								
	Lotto asservibile	m2	1.638	Altezza massima		m	10,50																																							
SA	Superficie Agibile	m2	400																																											
				Distanze	Strade principali	m	5																																							
					Strade secondarie	m	3																																							
					Confini	m	5																																							
					Fabbricati	m	10																																							
Standard urbanistici <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th></th> <th>Identificativo cartografico</th> <th>m2</th> <th>note</th> </tr> <tr> <td>Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport</td> <td>Vp7</td> <td>270</td> <td rowspan="2">E' a carico dell'intervento il reperimento di almeno 250 mq da destinarsi a nuova viabilità pubblica (cfr. planimetria allegata)</td> </tr> <tr> <td>Parcheggi pubblici</td> <td>Pp4</td> <td>138</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> E' a carico dell'intervento la realizzazione della viabilità di impianto, in continuità con quella da realizzarsi nelle RU3 e RU34, che dovrà connettersi con via Dante </td> </tr> </table>							Identificativo cartografico	m2	note	Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp7	270	E' a carico dell'intervento il reperimento di almeno 250 mq da destinarsi a nuova viabilità pubblica (cfr. planimetria allegata)	Parcheggi pubblici	Pp4	138	E' a carico dell'intervento la realizzazione della viabilità di impianto, in continuità con quella da realizzarsi nelle RU3 e RU34, che dovrà connettersi con via Dante																													
	Identificativo cartografico	m2	note																																											
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp7	270	E' a carico dell'intervento il reperimento di almeno 250 mq da destinarsi a nuova viabilità pubblica (cfr. planimetria allegata)																																											
Parcheggi pubblici	Pp4	138																																												
E' a carico dell'intervento la realizzazione della viabilità di impianto, in continuità con quella da realizzarsi nelle RU3 e RU34, che dovrà connettersi con via Dante																																														
Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Si ammette la tipologia D nelle sue diverse variabili. E' ammesso il sottotetto abitabile																																														
Modalità di attuazione P.C.C. previa redazione di uno schema di assetto urbanistico esteso all'intero sub ambito RU4. La progettazione dovrà essere coordinata con quella relativa alla RU4 attraverso opportune convenzioni, con particolare riferimento all'assetto della viabilità di accesso ed interna ai sub-ambiti RU3 e RU4																																														

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		VIA VESPUCCI ANGOLO VIA DEI MILLE		RU	5
Descrizione Edificio la cui collocazione planimetrica non consente il mantenimento di una sezione stradale costante lungo via Vespucci					
Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli					
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli	
Assetti	Vigente			Cfr. Tav. B7	
Insediativo	Cfr. Tav. B6				
Vegetazionale					
Geomorfologico					
Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Si prevede la demolizione e trasferimento della Sa nel sub-ambito RU 3. Le aree libere che non verranno utilizzate per l'allargamento della sede viaria di via Vespucci, dovranno essere sistemate a verde o parcheggi pubblici secondo le indicazioni della A.C.					
Parametri urbanistici e dimensionali					
Destinazione urbanistica		Residenziale		Numero max. piani fuori terra	
	Lotto asservibile	m2	316	Altezza massima	
	Superficie Agibile da demolirsi	m2	224 (1)	Fronte massimo	
(1) valore indicativo della SA esistente. L'esatto valore dovrà essere determinato con perizia asseverata con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo La nuova superficie agibile realizzabile in RU 3 è pari a quattro volte quella esistente.				Distanze	Strade principali
					Strade secondarie
					Confini
					Fabbricati
Standard urbanistici					
	Identificativo cartografico	m2	note		
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp5	316	L'intera superficie territoriale una volta liberata dall'edificio da trasferirsi è adibita a standard in relazione all'intervento di cui alla RU 3		
Parcheggi pubblici					
Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Cfr. N.P.L.P.					
Modalità di attuazione Intervento legato all'attuazione dell'intervento normato nella scheda RU3					

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		VIA RISORGIMENTO ANG. VIA S. LUCIA		RU	6
Descrizione Edificio la cui collocazione planimetrica non consente il mantenimento di una sezione stradale costante lungo via Risorgimento					
Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli					
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli	
Assetti	Vigente			Cfr. Tav. B7	
Insediativo					
Vegetazionale					
Geomorfologico					
Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Si prevede la demolizione e trasferimento della SA nel sub-ambito RU 3. Le aree libere che non verranno utilizzate per l'allargamento della sede viaria di via Vespucci, dovranno essere sistemate a verde o parcheggi pubblici secondo le indicazioni della A.C.					
Parametri urbanistici e dimensionali					
Destinazione urbanistica		Residenziale		Numero max. piani fuori terra	
	Lotto asservibile	m2	499	Altezza massima	
	Superficie Agibile da demolirsi	m2	450 (1)	Fronte massimo	
(1) valore indicativo della SA esistente. L'esatto valore dovrà essere determinato con perizia asseverata con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo La nuova superficie agibile realizzabile in RU 3 è pari a quattro volte quella esistente.				Distanze	Strade principali
					Strade secondarie
					Confini
					Fabbricati
Standard urbanistici					
	Identificativo cartografico	m2	note		
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp6	499	L'intera superficie territoriale una volta liberata dall'edificio da trasferirsi è adibita a standard in relazione all'intervento di cui alla RU 3		
Parcheggi pubblici					
Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Cfr. N.P.L.P.					
Modalità di attuazione Intervento legato all'attuazione dell'intervento normato nella scheda RU3					

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		EX STAZIONE CARABINIERI		RU	12
Descrizione Edificio adibito a sede della stazione dei Carabinieri di cui si prevede il trasferimento nell'ambito RU 13					
Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli					
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli	
Assetti	Vigente			Cfr. Tav. B7	
Insediativo	Cfr. Tav. B6				
Vegetazionale					
Geomorfologico					
Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione ed incremento volumetrico tutto a destinazione alberghiera					
Parametri urbanistici e dimensionali					
Destinazione urbanistica		TR (Albergo RTA)			
	Lotto asservibile	m2	1850	Numero max. piani fuori terra	
	Superficie agibile esistente	m2	1.000	Altezza massima	
SA	Superficie Agibile nuova	m2	2800	m	
				m	
				Distanze	
				Strade principali	
				m	
				Strade secondarie	
				m	
				Confini	
				m	
				Fabbricati	
				m	
				Fino a sedime dell'esistente	
				Fino al ciglio	
				Fino a aderenza	
				10	
Standard urbanistici					
		Identificativo cartografico	m2	note	
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		Vp50	340	Nel caso in cui sia impossibile il reperimento delle quantità di aree a standard indicate, l'intervento è comunque ammissibile solo nel caso in cui si reperiscano gli standard minimi di legge (D.M. 2.4.68)	
Parcheggi pubblici		Pp51	340		
Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Trattandosi di edilizia specialistica, non si prescrive il ricorso ad una precisa tipologia edilizia. Il progetto dovrà contenere adeguata giustificazione delle scelte strutturali, funzionali ed estetiche adottate con particolare riferimento alla funzione di riqualificazione dell'ambito urbano che l'intervento dovrà assumere.					
Modalità di attuazione P.C.C.					

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		NUOVA SEDE STAZIONE CARABINIERI		RU	13																																									
Descrizione Il sito individuato per ospitare la nuova stazione dei Carabinieri quale opera di interesse comune (IC), è situato su un'area pubblica lungo via Vespucci alle spalle dell'area sportiva attrezzata (tennis) .																																														
Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="3">Indicazioni P.T.C.P.</td> <td colspan="3">Vincoli</td> </tr> <tr> <td>Asse</td> <td>Vigente</td> <td></td> <td colspan="3" rowspan="4">Cfr. Tav. B7</td> </tr> <tr> <td>Insedativo</td> <td>Cfr. Tav. B6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vegetazionale</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geomorfologico</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli			Asse	Vigente		Cfr. Tav. B7			Insedativo	Cfr. Tav. B6		Vegetazionale			Geomorfologico																						
Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli																																											
Asse	Vigente		Cfr. Tav. B7																																											
Insedativo	Cfr. Tav. B6																																													
Vegetazionale																																														
Geomorfologico																																														
Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili L'edificio della nuova caserma potrà essere realizzato secondo i parametri urbanistici sotto indicati.																																														
Parametri urbanistici e dimensionali <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2">Destinazione urbanistica</th> <th colspan="2">Interesse comune</th> <th colspan="2">Numero max. piani fuori terra</th> <th></th> <th></th> </tr> <tr> <td></td> <td>Lotto asservibile</td> <td>m2</td> <td>2075</td> <td colspan="2">Altezza massima</td> <td>m</td> <td>13,5</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">SA</td> <td rowspan="5">Superficie Agibile</td> <td rowspan="5">m2</td> <td rowspan="5">1200</td> <td colspan="2">Fronte massimo</td> <td>m</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Strade principali</td> <td>m</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Strade secondarie</td> <td>m</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Confini</td> <td>m</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Distanze</td> <td>Fabbricati</td> <td>m</td> <td>10</td> </tr> </table>						Destinazione urbanistica		Interesse comune		Numero max. piani fuori terra					Lotto asservibile	m2	2075	Altezza massima		m	13,5	SA	Superficie Agibile	m2	1200	Fronte massimo		m		Strade principali		m	5	Strade secondarie		m	3	Confini		m	5	Distanze		Fabbricati	m	10
Destinazione urbanistica		Interesse comune		Numero max. piani fuori terra																																										
	Lotto asservibile	m2	2075	Altezza massima		m	13,5																																							
SA	Superficie Agibile	m2	1200	Fronte massimo		m																																								
				Strade principali		m	5																																							
				Strade secondarie		m	3																																							
				Confini		m	5																																							
				Distanze		Fabbricati	m	10																																						
Standard urbanistici <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th></th> <th>Identificativo cartografico</th> <th>m2</th> <th>note</th> </tr> <tr> <td>Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport</td> <td></td> <td></td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Parcheggi pubblici</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							Identificativo cartografico	m2	note	Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport				Parcheggi pubblici																																
	Identificativo cartografico	m2	note																																											
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport																																														
Parcheggi pubblici																																														
Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Trattandosi di edilizia specialistica, non si prescrive il ricorso ad una precisa tipologia edilizia. Il progetto dovrà contenere adeguata giustificazione delle scelte strutturali, funzionali ed estetiche adottate con particolare riferimento alla funzione di riqualificazione dell'ambito urbano che l'intervento dovrà assumere.																																														
Modalità di attuazione Approvazione progetto opera pubblica																																														

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA			EX STAZIONE FERROVIARIA		RU	15	
15.1 Descrizione							
Sub-Ambito RU-15 comprendente l' edificio della attuale stazione ferroviaria e altri manufatti.							
15.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli							
Indicazioni P.T.C.P				Vincoli			
Assetti		Vigente		Cfr. Tav. B7, Vincolo monumentale D.P.C.R. n. 117 del 06/09/2021 dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., (edificio ex Fabbricato Viaggiatori e annesso magazzino merci)			
Insediativo		TU (in parte), PCP in parte (vedi art. 79 ter NdAPTCP)					
15.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili							
Sugli edifici sottoposti a vincolo architettonico ("ex Fabbricato viaggiatori e annesso magazzino merci") ai sensi del DPCR n. 117 del 06/09/2021, sono ammessi solo gli interventi compatibili con il ridetto vincolo, previa acquisizione dell'autorizzazione della locale Soprintendenza ai sensi della Parte 2°. Titolo I, Capo I del D.lgs4272004 e .smi. Tali immobili non possono essere fatti oggetto di interventi di demolizione e/o sostituzione"							
Sugli altri edifici presenti nel sub-ambito, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ricomposizione volumetrica, ristrutturazione urbanistica. E' ammessa altresì la realizzazione di nuove volumetrie con destinazione d'uso turistico ricettiva e commerciale sino al raggiungimento delle quantità previste dalla presente scheda. Inoltre è ammessa la realizzazione di strutture ludico sportive a servizio dell'attività ricettiva e relativi manufatti di servizio e accessori nel rispetto della normativa vigente di settore.							
15.4 Parametri urbanistici e dimensionali							
Destinazione urbanistica		Turistico ricettiva Commerciale		Altezz a massima (vedi note sotto)	Edificio turistico ricettivo	m	15
					commerciale	m	7
					Locali tecnici e accessori	m	3.50
	Lotto asservibile	m2	8429	Distanze	Strade principali	m	5
SA	Turistico ricettivo	m2	3.000		Strade secondarie	m	3
SA	Commerciale	m2	600		Confini	m	5
nel rispetto comunque dei criteri stabiliti dall'art.8, comma 2 del D.M 1444/1968 per le ex zone "B" cui è assimilato il sub-ambito "RU15" (vedi art. 2 NG del PUC)							
15.5 Standard urbanistici e dotazioni di parcheggi							
Standard Urbanistici: Per gli interventi e le destinazioni d'uso previste dovranno essere reperiti gli standard minimi richiesti dal D.M 1444/1968 e s.mi, dalla legislazione regionale di settore vigente (l.r. 1/2007 e s.mi, e paragrafo 15 della DCR 31/2012, come modificata dalla DCR 31/2014 e s.m i per le funzioni commerciali) e dall'art. 11 delle NG del PUC. Resta in facoltà della C.A, previa effettuazione delle necessarie verifiche in merito al mantenimento dell'equilibrio tra nuovo carico insediativo, dotazioni dell'ambito di intervento, eventuali fabbisogni pregressi e quantitativi minimi richiesti/stabiliti ai sensi di legge, ricorrere ad altre forme alternative di soddisfacimento degli standards.							
Parcheggi Pertinenziali: Per la quantificazione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali e le modalità di reperimento/realizzazione degli stessi deve farsi riferimento all'art. 13 delle NG del PUC e alla legislazione di settore vigente (vedi paragrafo.15 della DCR 31/2012 e s.mi per commercio, nel caso di insediamento di MSV):							

15.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Trattandosi di edilizia specialistica, non si prescrive il ricorso ad una precisa tipologia edilizia. Il progetto dovrà contenere adeguata giustificazione delle scelte strutturali, funzionali ed estetiche adottate con particolare riferimento alla funzione di riqualificazione dell'ambito urbano che l'intervento dovrà assumere.

Al fine di garantire il minor impatto possibile e rispettare il vincolo monumentale sugli immobili, gli interventi sull'esistente e le nuove costruzioni dovranno essere realizzate utilizzando tecniche costruttive e materiali a basso impatto ambientale e garantire un alto livello di efficientamento energetico e sostenibilità ambientale.

La composizione architettonica dovrà essere coerente e rispettosa del tessuto urbano esistente, con particolare riguardo alle tipologie e agli allineamenti. Inoltre è previsto per la destinazione d'uso turistico-ricettiva, l'utilizzo di tipologie edilizie a blocco o in linea, copertura a falda o piana, con riferimento a quanto previsto dalle norme paesistiche di livello puntuale del PUC vigente.

La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione degli spazi e percorsi di collegamento tra la viabilità pubblica di via Carminati e la "pista ciclopedonale" che connotano il nuovo parco urbano costiero, garantendo un equilibrato rapporto tra aree edificate e spazi liberi.

Mediante l'alternanza di pieno/vuoto dovranno essere salvaguardati coni prospettici che permettano l'individuazione degli immobili vincolati con D.P.C.R. n. 117 del 06/09/2021 insistenti sull'area.

I fronti degli edifici non potranno superare la lunghezza massima dei fronti degli edifici presenti nel contorno significativo del sub-ambito RU15.

Gli interventi sugli edifici oggetto del sopra richiamato vincolo monumentale, dovranno essere progettati secondo quanto previsto dal decreto stesso e dalla vigente normativa in materia.

Sarà consentita la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali all'attività commerciale e turistico-ricettiva previa effettuazione delle necessarie verifiche in merito alla coerenza di tale modalità rispetto alla disciplina normativa vigente, in particolare rispetto alle disposizioni del PdB. Per gli edifici a destinazione d'uso commerciale si prevedono strutture di vicinato (EV) o medie strutture (MSV), in coerenza a con quanto previsto dalla vigente normativa in materia e dalle Norme Urbanistiche Commerciali Comunali.

Lo schema di assetto urbanistico allegato alla presente scheda RU – 15 non è da intendersi a carattere vincolante, salvo i parametri urbanisti ed edilizi ivi riportati.

15.7 Modalità di attuazione

P. C. C.

15.8 Disciplina geologica e microzonizzazione sismica (prescrizioni di carattere geologico-tecnico)

15.8.1 In fase di progettazione definitiva si dovranno eseguire specifiche indagini geognostiche dirette ed indirette, volte ad ottenere informazioni di maggior dettaglio sulla stratigrafia e sui parametri geotecnici del terreno in esame (sondaggi geognostici, prove SPT, indagini sismiche,). Le indagini e gli approfondimenti geologici dovranno essere conformi con quanto previsto dalla Norme Tecniche sulle Costruzioni 2018 (NCT18): In particolare dovrà essere verificata la possibile interferenza della falda freatica con le strutture in progetto e la possibile liquefacibilità di eventuali livelli sabbiosi"

15.8.2 relativamente alle previsioni e/o realizzazioni di eventuali opere di attraversamento dei rii dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni idrauliche previste ai sensi del RD 523/1904

15.8.3 dovranno essere effettuati gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti nella relazione geologica, nelle norme di attuazione del PUC, nella normativa regionale e nazionale vigente, in particolare dal D.M. 17/01/2018

15.8.4 aspetti idrogeologici

15.8.4.1 si richiamano gli indirizzi vincolanti ex art.5bis delle norme di attuazione del Pdb e delle analoghe norme del PUC;

15.8.4.2 in relazione alle problematiche di carattere geotecnico o legate a fenomeni di interferenza con la falda freatica degli interventi previsti nella piana alluvionale:

a) è necessario eseguire, in base alla rilevanza dell'intervento previsto, accurate indagini geognostiche in grado di rilevare la presenza o meno di orizzonti di terreno dalle caratteristiche geotecniche scadenti che potrebbero dare luogo a fenomeni di cedimento differenziale

b) quali scavi od opere fondazionali che interferiscano con la falda (quali ad esempio box interrati), si dovrà produrre uno studio specifico sulla falda stessa, in cui si dimostri che l'intervento non produce significative variazioni sul regime di falda preesistente, anche prevedendo, ad esempio, accorgimenti tecnico-costruttivi che permettano di minimizzare le variazioni sulle oscillazioni del livello idrico;

Note: Si deve inoltre fare riferimento ai contenuti e alle valutazioni di cui al parere ex art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i del Settore Assetto del Territorio della Regione (prot. 285072 del 17.03.2023) e di cui alla DGR n. 411/2023 Verifica di Assoggettabilità a VAS ex art. 13 l.r. n. 32/2012 e s.m.i.

15.9 Misure di mitigazione ambientale

(Vedi parere DGR n. 411/2023 Verifica di Assoggettabilità a VAS ex art. 13 l.r. n. 32/2012 e s.m.i.)

Per quanto riguarda la gestione dei reflui derivante dalla variante al PUC dovrà essere applicato l'art.38 del Piano di

Tutela delle Acque per il pre-trattamento necessario all'immissione dei reflui nella rete



5 piani tot 3.000 mq
Turistico

3 piani tot 350 mq
Commerciale

1 piani tot 200 mq
Commerciale

1 piano 50 mq
Commerciale



Edifici a progetto

Turistico

3000 mq



Edifici vincolati

Commerciale

50 + 200 + 350 = 600 mq

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		ROCCE DI PINAMARE EST		RU	18																																					
Descrizione Lungo la fascia litoranea di levante in due piccole enclave nella roccia sorgono due strutture adibite a servizi privati per la balneazione e la ristorazione di cui quella cui si riferisce la presente scheda è quella più ad est. . I fabbricati esistenti presentano un andamento plani-altimetrico a corpi sfalsati e terrazzati. Paesaggio costiero ed edificato si trovano sostanzialmente in equilibrio vista la ridotta estensione delle superfici coperte e dell'elevazione.																																										
Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli <table border="1"> <tr> <td colspan="3">Indicazioni P.T.C.P</td> <td colspan="3">Vincoli</td> </tr> <tr> <td>Assetti</td> <td>Vigente</td> <td></td> <td colspan="3">Cfr. tav. B7</td> </tr> <tr> <td>Insediativo</td> <td>IS-CE-B</td> <td></td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Vegetazionale</td> <td></td> <td></td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Geomorfologico</td> <td></td> <td></td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>						Indicazioni P.T.C.P			Vincoli			Assetti	Vigente		Cfr. tav. B7			Insediativo	IS-CE-B					Vegetazionale						Geomorfologico												
Indicazioni P.T.C.P			Vincoli																																							
Assetti	Vigente		Cfr. tav. B7																																							
Insediativo	IS-CE-B																																									
Vegetazionale																																										
Geomorfologico																																										
Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Al fine di incrementare l'offerta turistico ricettiva complessiva nel territorio comunale, si prevede la possibilità di riutilizzare le volumetrie esistenti in sito e di ampliarle fino a un massimo di 650 mq di SA in ampliamento per la creazione di una struttura turistico-ricettiva R.T.A.																																										
Parametri urbanistici e dimensionali <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Destinazione urbanistica</td> <td colspan="2">Tr</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>SA</td> <td>Superficie Agibile nuova</td> <td>m2</td> <td>650</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Numero max. piani fuori terra</td> <td></td> <td>Esistente + un piano</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Altezza massima</td> <td>m</td> <td>Esistente + 3 mt</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>m</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Distanze</td> <td>Strade principali</td> <td>m</td> <td>Quelle esistenti</td> </tr> <tr> <td>Strade secondarie</td> <td>m</td> <td>Quelle esistenti</td> </tr> <tr> <td>Confini</td> <td>m</td> <td>Quelle esistenti</td> </tr> <tr> <td>Fabbricati</td> <td>m</td> <td>Quelle esistenti</td> </tr> </table>						Destinazione urbanistica		Tr				SA	Superficie Agibile nuova	m2	650			Numero max. piani fuori terra			Esistente + un piano	Altezza massima		m	Esistente + 3 mt			m		Distanze	Strade principali	m	Quelle esistenti	Strade secondarie	m	Quelle esistenti	Confini	m	Quelle esistenti	Fabbricati	m	Quelle esistenti
Destinazione urbanistica		Tr																																								
SA	Superficie Agibile nuova	m2	650																																							
Numero max. piani fuori terra			Esistente + un piano																																							
Altezza massima		m	Esistente + 3 mt																																							
		m																																								
Distanze	Strade principali	m	Quelle esistenti																																							
	Strade secondarie	m	Quelle esistenti																																							
	Confini	m	Quelle esistenti																																							
	Fabbricati	m	Quelle esistenti																																							
Standard urbanistici <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Identificativo cartografico</td> <td>m2</td> <td>note</td> </tr> <tr> <td>Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport</td> <td>Vp11</td> <td>177</td> <td rowspan="2">La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.</td> </tr> <tr> <td>Parcheggi pubblici</td> <td>Pp10</td> <td>177</td> </tr> </table>							Identificativo cartografico	m2	note	Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp11	177	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.	Parcheggi pubblici	Pp10	177																										
	Identificativo cartografico	m2	note																																							
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp11	177	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.																																							
Parcheggi pubblici	Pp10	177																																								

Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Al fine di garantire il minor impatto paesaggistico possibile, l'intervento dovrà condurre ad un organismo edilizio unitario e compiuto in cui gli elementi preesistenti e quelli di nuovo impianto si integrino armonicamente conservando lo schema volumetrico dello stato di fatto. Pertanto la nuova superficie utile ammessa dovrà essere distribuita secondo i tre livelli planoaltimetrici in cui si articola l'edificio esistente.

Le nuove superfici ammissibili dovranno essere contenute entro i limiti planimetrici rappresentati dalla zona di concentrazione volumetrica ed entro quelli altimetrici rappresentati dalla linea di sezione di inviluppo dei nuovi corpi di fabbrica in ampliamento. (Cfr. planimetria e sezione allegate alla presente scheda). Inoltre l'ampliamento dovrà costituire occasione di ricomposizione volumetrica delle superfetazioni e dei volumi tecnici oggi emergenti rispetto ai corpi di fabbrica principali.

In particolare ogni piano esistente potrà essere sopraelevato di un ulteriore piano fino ad ottenere al massimo quattro livelli altimetrici con una altezza interna massima (all'intradosso del solaio superiore) di 3 m.

Il corpo di fabbrica posto al livello più basso non potrà subire alcun incremento verso mare. I corpi di fabbrica ai livelli superiori potranno essere incrementati nella direzione del mare fino ad un massimo di m 4 rispetto all'attuale giacitura dei prospetti a sud (lato mare)

La ristrutturazioni dei volumi esistenti (anche in corrispondenza con gli ampliamenti suddetti) potranno essere eseguite al fine di uniformare l'aspetto architettonico e funzionale generale, purché l'intero intervento venga realizzato con i materiali e logica aggregativa che caratterizza i volumi esistenti e purché i volumi risultanti dalla ristrutturazione siano contenuti sia altimetricamente che planimetricamente all'interno della sagoma degli stessi volumi esistenti.

Globalmente l'intervento non potrà essere più alto rispetto alla quota dell'ultimo solaio di 3 ml. misurati all'intradosso dell'ultimo solaio da realizzare, ad esclusione dei soli volumi tecnici dei parapetti e di eventuali elementi a pergola;

Grande attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione degli spazi esterni con particolare riferimento ai punti di raccordo tra le parti costruite e le parti di roccia naturale, evitando "stacchi brutali" ma mitigando il contrasto con l'uso della vegetazione e con soluzioni progettuali che favoriscano la compenetrazione tra elementi naturali ed architettonici.

Anche gli spazi pubblici ed a parcheggio dovranno essere progettati e localizzati in modo da ottenere il miglior inserimento ambientale.

Sono ammesse, per il superamento dei dislivelli, soluzioni tecniche "leggere" quali ascensori inclinati, purché realizzate con tecniche e materiali che consentano il rispetto dell'andamento naturale del terreno esistente

Gli interventi di ampliamento previsti dovranno costituire un completamento delle strutture esistenti che non potranno essere oggetto di interventi ricomposizione complessiva, ma dovranno invece mantenere di massima la configurazione attuale.

Gli incrementi previsti dal piano sono infatti da considerare quali tetti massimi, esaustivi delle possibilità insediative della zona riclassificata quale ambito ISCE dal PTCP per i quali in fase progettuale dovrà essere dimostrata l'effettiva compatibilità delle previsioni di Piano con i caratteri di pregio dei luoghi attraverso la redazione di uno S.O.I..

Modalità di attuazione

PCC con obbligo di Studio Organico D'insieme

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		ROCCE DI PINAMARE OVEST		RU	19																																		
Descrizione Lungo la fascia litoranea di levante in due piccole enclave nella roccia sorgono due strutture adibite a servizi privati per la balneazione e la ristorazione di cui quella cui si riferisce la presente scheda è quella più ad ovest. Paesaggio costiero ed edificato si trovano sostanzialmente in equilibrio vista la ridotta estensione delle superfici coperte e dell'elevazione.																																							
Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="3">Indicazioni P.T.C.P.</td> <td colspan="3">Vincoli</td> </tr> <tr> <td>Assetti</td> <td>Vigente</td> <td></td> <td colspan="3" rowspan="4">Cfr. tav. B7</td> </tr> <tr> <td>Insediativo</td> <td>IS-CE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vegetazionale</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geomorfologico</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli			Assetti	Vigente		Cfr. tav. B7			Insediativo	IS-CE		Vegetazionale			Geomorfologico															
Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli																																				
Assetti	Vigente		Cfr. tav. B7																																				
Insediativo	IS-CE																																						
Vegetazionale																																							
Geomorfologico																																							
Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Al fine di incrementare l'offerta turistico ricettiva complessiva nel territorio comunale, si prevede la possibilità di riutilizzare le volumetrie esistenti in sito e di ampliarle fino a un massimo di 650 mq di SA in ampliamento per la creazione di una struttura turistico-ricettiva R.T.A.																																							
Parametri urbanistici e dimensionali <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2">Destinazione urbanistica</th> <th colspan="2">Tr</th> <th colspan="2"></th> </tr> <tr> <td>SA</td> <td>Superficie Agibile</td> <td>m2</td> <td>650</td> <td>Numero max. piani fuori terra</td> <td>Esistente + un piano</td> </tr> <tr> <td colspan="4" rowspan="5"></td> <td>Altezza massima</td> <td>Esistente + 3 mt</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Distanze</td> <td>Strade principali</td> <td>m</td> <td>Quelle esistenti</td> </tr> <tr> <td>Strade secondarie</td> <td>m</td> <td>Quelle esistenti</td> </tr> <tr> <td>Confini</td> <td>m</td> <td>Quelle esistenti</td> </tr> <tr> <td>Fabbricati</td> <td>m</td> <td>Quelle esistenti</td> </tr> </table>						Destinazione urbanistica		Tr				SA	Superficie Agibile	m2	650	Numero max. piani fuori terra	Esistente + un piano					Altezza massima	Esistente + 3 mt				Distanze	Strade principali	m	Quelle esistenti	Strade secondarie	m	Quelle esistenti	Confini	m	Quelle esistenti	Fabbricati	m	Quelle esistenti
Destinazione urbanistica		Tr																																					
SA	Superficie Agibile	m2	650	Numero max. piani fuori terra	Esistente + un piano																																		
				Altezza massima	Esistente + 3 mt																																		
				Distanze	Strade principali	m	Quelle esistenti																																
					Strade secondarie	m	Quelle esistenti																																
					Confini	m	Quelle esistenti																																
Fabbricati	m	Quelle esistenti																																					
Standard urbanistici <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th></th> <th>Identificativo cartografico</th> <th>m2</th> <th>note</th> </tr> <tr> <td>Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport</td> <td>Vp12</td> <td>177</td> <td rowspan="2">La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.</td> </tr> <tr> <td>Parcheggi pubblici</td> <td>Pp11</td> <td>177</td> </tr> </table>							Identificativo cartografico	m2	note	Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp12	177	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.	Parcheggi pubblici	Pp11	177																							
	Identificativo cartografico	m2	note																																				
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp12	177	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.																																				
Parcheggi pubblici	Pp11	177																																					

Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Al fine di garantire il minor impatto paesaggistico possibile, l'intervento dovrà condurre ad un organismo edilizio unitario e compiuto in cui gli elementi preesistenti e quelli di nuovo impianto si integrino armonicamente conservando lo schema volumetrico dello stato di fatto.

La nuova superficie in ampliamento dovrà essere contenuta entro i limiti planimetrici rappresentati dalla zona di concentrazione volumetrica ed entro quelli altimetrici rappresentati dalla linea di sezione di inviluppo dei nuovi corpi di fabbrica in ampliamento. (Cfr. planimetria e sezione allegate alla presente scheda). Inoltre l'ampliamento dovrà costituire occasione di ricomposizione volumetrica delle superfetazioni e dei volumi tecnici oggi emergenti rispetto al corpo di fabbrica esistente

In particolare il piano esistente potrà essere sopraelevato di un ulteriore piano fino ad ottenere al massimo due livelli altimetrici con una altezza interna massima (all'intradosso del solaio superiore) di 3 m.

Il corpo di fabbrica posto al livello più basso non potrà subire alcun incremento verso mare. Il fronte sud (lato mare) del corpo di fabbrica al livello superiore potrà essere arretrato od al massimo coincidente rispetto a quello dell'edificio esistente.

La ristrutturazioni dei volumi esistenti (anche in corrispondenza con gli ampliamenti suddetti) potranno essere eseguite al fine di uniformare l'aspetto architettonico e funzionale generale, purché l'intero intervento venga realizzato con i materiali e logica aggregativa che caratterizza i volumi esistenti e purché i volumi risultanti dalla ristrutturazione siano contenuti sia altimetricamente che planimetricamente all'interno della sagoma degli stessi volumi esistenti.

Globalmente l'intervento non potrà essere più alto rispetto alla quota dell'ultimo solaio di 3 ml. misurati all'intradosso dell'ultimo solaio da realizzare, ad esclusione dei soli volumi tecnici dei parapetti e di eventuali elementi a pergola;

Grande attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione degli spazi esterni con particolare riferimento ai punti di raccordo tra le parti costruite e le parti di roccia naturale, evitando "stacchi brutali" ma mitigando il contrasto con l'uso della vegetazione e con soluzioni progettuali che favoriscano la compenetrazione tra elementi naturali ed architettonici.

Anche gli spazi pubblici ed a parcheggio dovranno essere progettati e localizzati in modo da ottenere il miglior inserimento ambientale.

Sono ammesse, per il superamento dei dislivelli, soluzioni tecniche "leggere" quali ascensori inclinati, purché realizzate con tecniche e materiali che consentano il rispetto dell'andamento naturale del terreno esistente

Gli interventi di ampliamento previsti dovranno costituire un completamento delle strutture esistenti che non potranno essere oggetto di interventi ricomposizione complessiva, ma dovranno invece mantenere di massima la configurazione attuale.

Gli incrementi previsti dal piano sono infatti da considerare quali tetti massimi, esaustivi delle possibilità insediative della zona riclassificata quale ambito ISCE dal PTCP per i quali in fase progettuale dovrà essere dimostrata l'effettiva compatibilità delle previsioni di Piano con i caratteri di pregio dei luoghi attraverso la redazione di uno S.O.I..

Modalità di attuazione

PCC con obbligo di Studio Organico D'insieme

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		STRADA DI ROLLO		RU	22
Descrizione Sub ambito inserito nell'ambito saturo Re-S9					
Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli					
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli	
Assetti	Vigente			Cfr. tav. B7	
Insediativo	IS-MA				
Vegetazionale					
Geomorfologico					
Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Intervento finalizzato al reperimento di aree per sistemazione viabilità esistente, regimentazione acque meteoriche.					
Parametri urbanistici e dimensionali					
Destinazione urbanistica		RE			
	Lotto asservibile	m2	3.564	Numero max. piani fuori terra	
SA	Superficie Agibile	m2	100	Altezza massima	
				m	
				Strade principali	
				m	
				Strade secondarie	
				m	
				Confini	
				m	
				Fabbricati	
				m	
				10	
Standard urbanistici					
		Identificativo cartografico	m2	note	
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		Vp46	100		
Parcheggi pubblici		Pp49	20		
Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Elemento saliente del paesaggio da salvaguardare è costituito dalla "macchia verde". In realtà tale macchia verde è costituita da un bosco in stato di degrado e di instabilità. L'intervento dovrà pertanto farsi carico di risanare il bosco esistente sostituendo le essenze pericolanti e introducendone di nuove. Il numero degli alberi attualmente presenti sul sito dovrà essere mantenuto. Il nuovo edificio dovrà essere immerso nel verde affinché la sua visibilità da lontano risulti ridotta al massimo. Gli edifici dovranno rispettare l'andamento delle curve di livello e adattarsi al pendio esistente ricercando il miglior rapporto con la linea del terreno originario.					
Modalità di attuazione P.C.C.					

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		EDIFICIO PASSEGGIATA		RU	23																																		
Descrizione Edificio che, a seguito dell'intervento previsto dalla RU 2 verrebbe a costituire l'unico elemento di ostacolo alla continuità della passeggiata																																							
Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli																																							
Indicazioni P.T.C.P. <table border="1"> <tr> <td>Assetti</td> <td>Vigente</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Insediativo</td> <td>TU</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vegetazionale</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geomorfologico</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Assetti	Vigente		Insediativo	TU		Vegetazionale			Geomorfologico			Vincoli <table border="1"> <tr> <td colspan="3"></td> </tr> </table>																							
Assetti	Vigente																																						
Insediativo	TU																																						
Vegetazionale																																							
Geomorfologico																																							
Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Obiettivo del P.U.C. è di prevedere il trasferimento della superficie esistente con incremento del doppio dell'esistente e con possibilità di cambio di destinazione d'uso, su altra area comunale detta del "Luna Park" (RU34) ritenuta idonea, da concordarsi in apposita convenzione con la Amministrazione Comunale.																																							
Parametri urbanistici e dimensionali																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Destinazione urbanistica</th> <th colspan="2">TR, Re</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Lotto asservibile</td> <td>m2</td> <td>155</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Superficie agibile esistente da demolirsi e trasferirsi nella RU 34</td> <td>m2</td> <td>124 (1)</td> </tr> <tr> <td>SA</td> <td>Superficie agibile nuova da realizzarsi nella RU 34</td> <td>m2</td> <td>248 (2)</td> </tr> </tbody> </table>		Destinazione urbanistica		TR, Re			Lotto asservibile	m2	155		Superficie agibile esistente da demolirsi e trasferirsi nella RU 34	m2	124 (1)	SA	Superficie agibile nuova da realizzarsi nella RU 34	m2	248 (2)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Numero max. piani fuori terra</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Altezza massima</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Fronte massimo</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Distanze</td> <td>Strade principali</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>Strade secondarie</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>Confini</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>Fabbricati</td> <td>m</td> </tr> </tbody> </table>				Numero max. piani fuori terra				Altezza massima	m		Fronte massimo	m	Distanze	Strade principali	m	Strade secondarie	m	Confini	m	Fabbricati	m
Destinazione urbanistica		TR, Re																																					
	Lotto asservibile	m2	155																																				
	Superficie agibile esistente da demolirsi e trasferirsi nella RU 34	m2	124 (1)																																				
SA	Superficie agibile nuova da realizzarsi nella RU 34	m2	248 (2)																																				
Numero max. piani fuori terra																																							
	Altezza massima	m																																					
	Fronte massimo	m																																					
Distanze	Strade principali	m																																					
	Strade secondarie	m																																					
	Confini	m																																					
	Fabbricati	m																																					
(1) L'esatto valore della SA esistente dovrà essere determinato con perizia asseverata con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo (2) Valore indicativo pari a due volte la SA esistente. La SA totale realizzabile è pari a 372 mq																																							
Standard urbanistici																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Identificativo cartografico</th> <th></th> <th>P.U.C.</th> <th>note</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport</td> <td>Vp70</td> <td>m2</td> <td>155</td> <td rowspan="2">L'intera superficie territoriale una volta liberata dall'edificio da trasferirsi è adibita a standard.</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Identificativo cartografico		P.U.C.	note	Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp70	m2	155	L'intera superficie territoriale una volta liberata dall'edificio da trasferirsi è adibita a standard.																												
	Identificativo cartografico		P.U.C.	note																																			
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp70	m2	155	L'intera superficie territoriale una volta liberata dall'edificio da trasferirsi è adibita a standard.																																			
Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Il sedime dell'edificio esistente, una volta liberato, dovrà essere sistemato in modo da costituire un elemento di continuità della passeggiata esistente.																																							
Modalità di attuazione P.U.O.																																							

[illegible]

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		“STELLA MARIS” VIA MAGLIONE		RU	33
Descrizione Edificio adibito a struttura protetta per anziani autosufficienti e non costituente area a servizi generali SG 2					
Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli					
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli	
Assetti	Vigente			Cfr. Tav. B7	
Insediativo	TU				
Vegetazionale					
Geomorfologico					
Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Adeguare mediante ampliamento la struttura esistente di grande utilità sociale, al fine di soddisfare le crescenti richieste di posti letto.					
Parametri urbanistici e dimensionali					
Destinazione urbanistica		Sg			
	Superficie agibile esistente	m2		Numero max. piani fuori terra	
SA	Superficie Agibile nuova in ampliamento	m2	30% SA esistente	Altezza massima	m
(1) L'esatto valore della SA esistente dovrà essere determinato con perizia con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo				5	
				un piano oltre l'altezza attuale	
				Fronte massimo	
				m	
		Distanze			
		Strade principali		m	
		Strade secondarie		m	
		Confini		m	
		Fabbricati		m	
Standard urbanistici					
		Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		Vp85	m2	496	
Parcheggi pubblici		Pp86	m2	496	
Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Trattandosi di una struttura specialistica esistente non si danno particolari indicazioni tipologiche. L'intervento in sopraelevazione dovrà integrarsi architettonicamente con l'edificio esistente attraverso una progettazione che coinvolga l'intero manufatto.					
Modalità di attuazione P.C.C.					

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA			AREA LUNA PARK		RU	34
Descrizione Sub ambito urbano ineditato di proprietà comunale idoneo ad ospitare nuove costruzioni in trasferimento da aree urbane di maggior pregio ambientale e di peculiare interesse pubblico						
Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli						
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli		
Assetti		Vigente		Cfr. Tav. B7		
Insediativo		TU				
Vegetazionale						
Geomorfologico						
Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Realizzazione di nuova superficie agibile in trasferimento dalle RU 20 e 23 nelle quali si prevede la totale demolizione degli edifici a favore di nuove aree a servizi pubblici (cfr. RU 20 e RU 23). In particolare dalla RU 20 potranno essere trasferiti 1800 mq di SA; dalla RU 23 potranno essere trasferiti 372 mq di SA. E' ammessa la realizzazione per interventi separati relativi alle singole RU da cui viene trasferita la SA						
Parametri urbanistici e dimensionali						
Destinazione urbanistica		Re				
SA	Superficie Agibile nuova	m2	2.172 (1)			
(1) Di cui 1800 mq di nuova SA in trasferimento dalla RU20 e 372 mq di nuova SA in trasferimento dalla RU23. La SA totale realizzabile nella RU 34 è pari a 2.172 mq						
Numero max. piani fuori terra			4 + sottotetto abitabile			
Altezza massima		m	14			
Fronte massimo		m				
Distanze	Strade principali	m	5			
	Strade secondarie	m	3			
	Confini	m	5			
	Fabbricati	m	10			
Standard urbanistici						
	Identificativo cartografico		P.U.C.	note		
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp86	m2	450	Corrispondente all'area lasciata libera all'interno della RU 20 a seguito della demolizione degli edifici di cui si prevede il trasferimento della Sa		
	Vp70	m2	155	Corrispondente all'area lasciata libera all'interno della RU 23 a seguito della demolizione dell'edificio di cui si prevede il trasferimento della Sa		
Parcheggi pubblici	Pp36	m2	360	Parcheggi pubblici relativi all'intervento di trasferimento dalla RU 20		
Parcheggi pubblici	Pp69	m2	93	Parcheggi pubblici relativi all'intervento di trasferimento dalla RU 23		
E' a carico dell'intervento la realizzazione della viabilità di impianto, in continuità con quella da realizzarsi nelle RU 3 e RU4, che dovrà connettersi con via Vespucci						
Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Si ammette la tipologia D nelle sue diverse variabili. E' ammesso il sottotetto abitabile. Tutte le aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente alberate						
Modalità di attuazione P.C.C. con obbligo di Schema di assetto urbanistico esteso all'intera RU34						

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		VIA SAN GIACOMO		RU	38																																																	
Sub-ambito di riqualificazione urbana																																																						
Descrizione Sub ambito inedificato inserito all'interno dell'ambito saturo Re-S7																																																						
Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="3">Indicazioni P.T.C.P.</td> <td colspan="3">Vincoli</td> </tr> <tr> <td>Assetti</td> <td>Vigente</td> <td></td> <td colspan="3" rowspan="4">Cfr. Tav. B7</td> </tr> <tr> <td>Insediativo</td> <td>Cfr. Tav. B6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vegetazionale</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geomorfologico</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli			Assetti	Vigente		Cfr. Tav. B7			Insediativo	Cfr. Tav. B6		Vegetazionale			Geomorfologico																														
Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli																																																			
Assetti	Vigente		Cfr. Tav. B7																																																			
Insediativo	Cfr. Tav. B6																																																					
Vegetazionale																																																						
Geomorfologico																																																						
Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Saturare la porosità residua del tessuto urbano																																																						
In conformità all'art. 38, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di tutela delle Acque, il soggetto gestore del servizio idrico integrato, ovvero dei servizi di fognatura e depurazione, al fine di non incrementare il carico inquinante, deve assentire proposte di realizzazione di sistemi depurativi individuali, in grado di fornire il trattamento richiesto per le acque reflue del medesimo agglomerato, da anteporre all'allaccio in rete fognaria e da mantenere in esercizio fino all'avvenuto superamento delle criticità di cui alle lett. a) e B) comma 1 del medesimo art. 38. Tali proposte saranno parti integrante della documentazione progettuale rivolta alla realizzazione degli interventi. Al fine del riutilizzo di terre e rocce da scavo prodotte con la realizzazione degli interventi dovranno essere attivate le procedure previste dal D.Lgs 120/2017. In sede di attuazione degli interventi dovranno essere predisposti studi di micro zonizzazione sismica di II livello, tali da condurre alla qualificazione numerica dell'amplificazione del moto sismico in superficie, con quanto ne consegue in termini di indagini e studi da svolgersi.																																																						
Parametri urbanistici e dimensionali <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2">Destinazione urbanistica</th> <th colspan="2">Re</th> <th colspan="3"></th> </tr> <tr> <td></td> <td>Lotto asservibile</td> <td>m2</td> <td>2987*</td> <td colspan="3">Numero max. piani fuori terra</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="3">Altezza massima</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="3">Fronte massimo</td> </tr> <tr> <td>SA</td> <td>Superficie Agibile</td> <td>m2</td> <td>150**</td> <td rowspan="4">Distanze</td> <td>Strade principali</td> <td>m</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td colspan="4" rowspan="3"> *La sup. del lotto asservibile è data dalla somma delle superfici dei mapp. 759,606,874,1256, 1257, 1182 del fg. 45 **Nel caso di una parziale disponibilità delle superfici da asservire, la SA realizzabile sarà proporzionale alla superficie a disposizione </td> <td>Strade secondarie</td> <td>m</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Confini</td> <td>m</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Fabbricati</td> <td>m</td> <td>10</td> </tr> </table>						Destinazione urbanistica		Re						Lotto asservibile	m2	2987*	Numero max. piani fuori terra							Altezza massima							Fronte massimo			SA	Superficie Agibile	m2	150**	Distanze	Strade principali	m	5	*La sup. del lotto asservibile è data dalla somma delle superfici dei mapp. 759,606,874,1256, 1257, 1182 del fg. 45 **Nel caso di una parziale disponibilità delle superfici da asservire, la SA realizzabile sarà proporzionale alla superficie a disposizione				Strade secondarie	m	3	Confini	m	5	Fabbricati	m	10
Destinazione urbanistica		Re																																																				
	Lotto asservibile	m2	2987*	Numero max. piani fuori terra																																																		
				Altezza massima																																																		
				Fronte massimo																																																		
SA	Superficie Agibile	m2	150**	Distanze	Strade principali	m	5																																															
*La sup. del lotto asservibile è data dalla somma delle superfici dei mapp. 759,606,874,1256, 1257, 1182 del fg. 45 **Nel caso di una parziale disponibilità delle superfici da asservire, la SA realizzabile sarà proporzionale alla superficie a disposizione					Strade secondarie	m	3																																															
					Confini	m	5																																															
					Fabbricati	m	10																																															
Standard urbanistici <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th></th> <th>Identificativo cartografico</th> <th></th> <th>P.U.C.</th> <th>note</th> </tr> <tr> <td>Parcheggi pubblici</td> <td>Pp</td> <td>m2</td> <td>30</td> <td rowspan="2">La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.C.C., l'A.C. potrà indicare una diversa distribuzione delle superfici a standard tra Spazi pubblici e parcheggi, sempre nel rispetto dei minimi di legge.</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							Identificativo cartografico		P.U.C.	note	Parcheggi pubblici	Pp	m2	30	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.C.C., l'A.C. potrà indicare una diversa distribuzione delle superfici a standard tra Spazi pubblici e parcheggi, sempre nel rispetto dei minimi di legge.																																							
	Identificativo cartografico		P.U.C.	note																																																		
Parcheggi pubblici	Pp	m2	30	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.C.C., l'A.C. potrà indicare una diversa distribuzione delle superfici a standard tra Spazi pubblici e parcheggi, sempre nel rispetto dei minimi di legge.																																																		
Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale P.C.C.																																																						

DEHOR/CHIOSCHSUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		EX CASELLO CONCA VERDE		RU	39
39.1 Descrizione					
Sub ambito inserito in parte in ambito "SI-U" a seguito di dismissione delle linea ferroviaria Genova Ventimiglia e in parte in ambito "SI-L"					
-					
39.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli				Vincoli	
Indicazioni P.T.C.P					
Assetti		Vigente			
Insediativo		ID-MA			
39.2.1 Vincoli derivanti dalla normativa dei PdB					
Relativamente alle problematiche di stabilità del versante posto a monte dell'area dell'ex casello e della pista ciclopedonale (area classificata a suscettività al dissesto alta Pg3b dal PdB), deve si fare riferimento a quanto evidenziato in relazione sub-ambito "ICp7- aree interesse comune pista ciclopedonale Andora – San Lorenzo al Mare" nel parere rilasciato ai sensi dell' art. 89 del DPR 380/2001 e s.mi, dal Settore Assetto del Territorio della Regione					
39.1 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili					
Sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia e/o di sostituzione edilizia. La superficie agibile esistente potrà essere incrementata del 10% per adeguamento igienico funzionale. Sono ammesse le seguenti destinazioni d' uso: commerciale / pubblico esercizio – turistico ricettivo					
39.2 Parametri urbanistici e dimensionali					
Destinazione		Turistico ricettiva Commerciale/pubbliciesercizi		Altezza massima	Commerciale/pubblici esercizi
	urbanistica Lotto	m2	7480	m	6
asservibile		m2	Esistente + 10% della s.a. esistente legittimata	Distanze	Strade ciclo-pedonali
SA Commerciale / Turistico ricettivo				m	3
39.3 Standard urbanistici					
Lo standard urbanistico derivante dagli interventi previsti deve essere calcolato e verificato in riferimento al D.M 1444/1968 e s.mi e sulla base di quanto stabilito dall'art. 11 delle NG del PUC. Vista la delicatezza e la rilevanza dal punto paesistico-ambientale del sub-ambito resta ferma la facoltà della C.A di ricorrere alla monetizzazione e, previa effettuazione delle necessarie verifiche in merito al mantenimento dell'equilibrio tra nuovo carico insediativo, dotazioni dell'ambito di intervento, eventuali fabbisogni pregressi e quantitativi minimi richiesti/stabiliti ai sensi di legge, ricorrere ad altre forme alternative di soddisfacimento degli standards"					

39.4 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Trattandosi di edilizia specialistica, non si prescrive il ricorso ad una precisa tipologia edilizia. Il progetto dovrà contenere adeguata giustificazione delle scelte strutturali, funzionali ed estetiche adottate con particolare riferimento alla funzione di riqualificazione dell'ambito urbano che l'intervento dovrà assumere.

Gli interventi sull'esistente e/o le nuove costruzioni dovranno essere realizzate utilizzando tecniche costruttive e materiali a basso impatto ambientale e garantire un alto livello di efficientamento energetico e sostenibilità ambientale.

La progettazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio previsto a destinazione d'uso turistico ricettivo o pubblico esercizio, dovrà integrarsi con l'ambiente del nuovo parco urbano ed essere rispettosa dell'ambiente paesistico esistente di notevole pregio.

Possono realizzare attrezzature accessorie a servizio dell'attività Commerciale / Turistico ricettivo pubblico esercizio a condizione che tali impianti non costituiscano ostacolo al pubblico transito ciclopeditone, né compromettano l'identificazione del manufatto architettonico di particolare pregio e che garantiscano, nel contempo, una corretta lettura dei loro rapporti con il contesto d'ambito.

Tali attrezzature devono essere costituite da strutture interamente smontabili in modo da consentire lo smantellamento senza comportare particolari ripristini del suolo ed avere caratteristiche idonee per un corretto inserimento nel contesto ambientale. Non dovranno rappresentare compromissioni permanenti del territorio e dovranno avere caratteristiche tali da non potersi considerare costruzioni agli effetti degli indici e dei parametri urbanistici.

E' consentita la realizzazione di strutture smontabili con le caratteristiche dimensionali e tipologiche previste e disciplinate dall'Allegato "A" al REC comunale vigente, nel rispetto delle caratteristiche e delle dimensioni previsti dal medesimo (vedi in particolare art. 6, comma 3 del REC), per l'intero sub-ambito secondo le seguenti tipologie ammesse:

1. **occupazione attrezzata durante l'orario di apertura dell'attività:** occupazione del suolo con attrezzature identificate quali arredo urbano e limitate a: sedie, tavolini, ombrelloni, gazebo, espositori, fioriere, posizionate sul suolo per il solo periodo di apertura dell'attività e che alla chiusura dovranno essere ritirate all'interno dei locali dell'attività stessa o in altra sede;
2. **occupazione attrezzata stagionale o permanente:** occupazione del suolo con attrezzature identificate quali arredo urbano e limitate a pedana appoggiata, sedie, tavolini, ombrelloni, fioriere, paratie mobili a delimitazione dell'area con altezza non superiore a 180 cm di cui almeno la metà consenta la libera visione, o teli mobili di cui il 50% della superficie sia trasparente, tende da sole fissate al fabbricato
3. **dehor stagionale o permanenti:** occupazione del suolo con attrezzature con relativo arredo urbano e limitate a pedana mobile, tenda da sole ancorata alla struttura della pedana la cui altezza deve essere compresa da m. 2,30 a m. 3,00, ombrelloni con struttura ancorata alla pedana, eventuali pergolati (anche a sostegno di tende da sole) ancorati alla pedana, ringhiera o paratie ancorate alla struttura della pedana di altezza non superiore a 180 cm (di cui almeno la metà consenta la libera visione), o teli mobili, sedie, tavolini, fioriere, illuminazione. Il carattere stagionale è fissato ad un limite massimo di nove mesi.
4. **Chiosco:** occupazione del suolo con relativo arredo urbano limitato a: pedana mobile, struttura in metallo o legno ancorata alla pedana a sostegno di tamponamenti (di cui almeno il 50% trasparenti) e copertura con altezza compresa tra ml. 2,30 e ml. 3,00, all'interno delle quali sono posizionati sedie, tavolini, fioriere e illuminazione.

Caratteristiche dei materiali:

- **Sedie e tavolini:** acciaio, inox, alluminio, legno, ferro verniciato, corten, vetro, vimini e/o materiale plastico ad imitazione, plexiglas o policarbonato, ardesia o altro materiale lapideo e similari.
- **Ombrelloni:** con struttura lignea, ferro verniciato, corten, alluminio e teli in cotone naturale di colore bianco grezzo, ecru o altre tinte neutre.
- **Fioriere:** vasi in cotto, contenitori in legno verniciato o al naturale, vasi in resina color terra rossa, grigi e bianchi;
- **Paratie laterali** con le seguenti caratteristiche: struttura in legno verniciato o al naturale o ferro verniciato, corten con base orizzontale a scomparsa sotto la eventuale pedana o sulla quale vengano appoggiati quali contrappesi le fioriere od ancorate alle pedane, fioriere in legno verniciate o al naturale sulle quali agganciare la parte in elevazione che può essere costituita da vetro (trasparente o parzialmente satinato) o ringhiere in legno verniciato al naturale per almeno il 50% della altezza massima, teli mobili (richiudibili in verticale o in orizzontale) in cotone o polymar di color bianco grezzo, ecru o trasparenti. Inoltre l'altezza totale non deve mai superare i ml. 1,80 per paratie realizzate in struttura.
- **Pali per l'illuminazione** di qualsiasi materiale idoneo con soprastante corpo illuminante ai sensi della vigente normativa regionale in materia di illuminazione pubblica.
- **Pedane** per l'occupazione attrezzata di suolo pubblico stagionale o permanente, dehor, gazebo e chioschi con struttura in legno o ferro (con altezza massima pari a 16 cm.) completamente chiusa sul perimetro al fine di evitare l'infiltrarsi di cartacce ed altro, con pavimentazione in doghe di legno o pannelli di legno verniciato al naturale oppure in scatolare metallico con pavimento resiliente, pavimenti galleggianti, dotata di elementi idonei all'abbattimento delle barriere architettoniche a norma di legge.
- **Strutture portanti** di dehors e chioschi: intelaiatura in profili di alluminio verniciato e in ferro verniciato o corten, in profili lignei e/o lamellari impregnati o al naturale o verniciati, strutture miste in profilati metallici e lignei e/olamellari, elementi prefabbricati in ghisa. La struttura portante della copertura può essere rettilinea, a falda con una inclinazione massima di 30° o risolta con centina a tutto sesto od a sesto ribassato, l'altezza deve essere compresa tra m. 2,30 e m. 3,00.
- **Tamponamenti** della struttura dei chioschi, premesso che nella parte sottostante potranno essere posizionati pannelli in legno, vetro o metallo di altezza massima pari a 90 cm, sono ammesse le seguenti caratteristiche: pannelli in vetro con telaio in ferro o

alluminio elettroverniciato; pannelli fissi o scorrevoli in vetro temperato non colorato, non a specchio o similari inseriti nel profilo del telaio; sistema ombreggiante con tende in cotone di colore bianco, ecru, o altre tinte neutre;

- **Coperture** sono ammesse le seguenti caratteristiche: in polymer o in cotone di colore bianco grezzo, ecru, o altre tinte neutre (**per dehor**), pannelli in vetro di sicurezza con eventuale tenda ombreggiante o pannelli in fogli di rame ossidato o preossidato o pannelli in fogli metallici verniciati di colore ferro micaceo (**per i chioschi**);

Sono ammesse tensostrutture quali sistemi ombreggianti costituite da pali d'appoggio in legno o metallo elettrocolorato, picchetti tendicavo, tiranti e telo in polymer o cotone di colore bianco grezzo, ecru o altre tinte neutre.

Dovranno essere utilizzate tecniche costruttive e materiali a basso impatto ambientale e garantire un alto livello di efficientamento energetico e sostenibilità ambientale.

Sono assolutamente vietati loghi pubblicitari di aziende, fatto salvo il logo dell'attività stessa su elementi di arredo, tamponamenti e strutture.

Per l'edificio a destinazione d'uso pubblico esercizio si rimanda inoltre a quanto previsto dalla vigente normativa in materia e dalle Norme Urbanistiche Commerciali Comunali.

Lo schema di assetto urbanistico allegato alla presente scheda RU – 39 non è da intendersi a carattere vincolante, salvo i parametri urbanistici ed edilizi ivi riportati.

39.1 Modalità di attuazione P. C. C.

39.1 Disciplina geologica e microzonizzazione sismica

Deve essere rispettata la normativa vigente in materia (vedi in particolare art. 16, comma 3-quinquies delle Norme del Pdb) e quanto riportato nel parere ex art.89 DPR 380/2001, rilasciato dal competente Settore Assetto del Territorio della Regione con nota n. 285072 del 17.03.2023.

In fase di rilascio dei titoli edilizi sono da effettuarsi le seguenti indagini/verifiche:

39.1.1 - *In fase di progettazione definitiva si dovranno eseguire specifiche indagini geognostiche, dirette ed indirette volte ad ottenere informazioni di maggior dettaglio sulla stratigrafia e sui parametri geotecnici del terreno in esame.*

Le indagini e gli approfondimenti geologici dovranno essere conformi con quanto previsto dalla Norme Tecniche delle Costruzioni 2018 (NTC18)",

39.1.2 - l'ammissibilità degli interventi di nuova edificazione e l'esecuzione di opere infrastrutturali è subordinata all'esecuzione di indagini di maggior dettaglio finalizzate a dimostrare la compatibilità della realizzazione dell'intervento stesso con le condizioni di suscettività al dissesto dell'areale al fine di acquisire il favorevole parere regionale del Settore Difesa del Suolo di Savona, così come previsto dall'art. 16, comma 3-quinquies delle Norme del Pdb

39.8.3- *Il progetto dovrà farsi carico di verificare le condizioni di stabilità della scarpata su cui si trova l'ex casello, definendo eventuali interventi di sistemazione, così come dovrà essere prevista la manutenzione periodica delle opere di difesa a mare già presenti, per garantirne la funzionalità nel tempo nei confronti di eventi meteo-marini anche di particolare intensità*

39.8.4- *per gli aspetti sismici dovranno essere predisposti gli approfondimenti geologici e geotecnici finalizzati alla conferma o alla esclusione della condizione di liquefacibilità dei terreni*

39.8.5- *per aspetti idrogeologici si richiamano gli indirizzi vincolanti ex art. 5bis delle Norme di attuazione dei PdB e delle analoghe norme del PUC*

39.8.6- *per gli aspetti geotecnici e quelli legati a fenomeni di interferenza della falda freatica:*

- *e' necessario eseguire, in base alla rilevanza dell'intervento previsto, accurate indagini geognostiche in grado di rilevare la presenza o meno di orizzonti di terreno dalle caratteristiche geotecniche scadenti che potrebbero dare luogo a fenomeni di cedimento differenziale*
- *per scavi od opere di fondazioni che interferiscano con la falda (quali ad esempio box interrati) si dovrà produrre uno studio specifico sulla falda stessa, in cui si dimostri che l'intervento non produce significative variazioni sul regime di falda preesistente, anche prevedendo, ad esempio, accorgimenti tecnico-costruttivi che permettano di minimizzare le variazioni sulle oscillazioni di livello idrico*

39.8.7 - *relativamente alle eventuali previsioni e/o realizzazione di eventuali opere di attraversamento dei rii dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni idrauliche previste ai sensi del RD 523/1904*

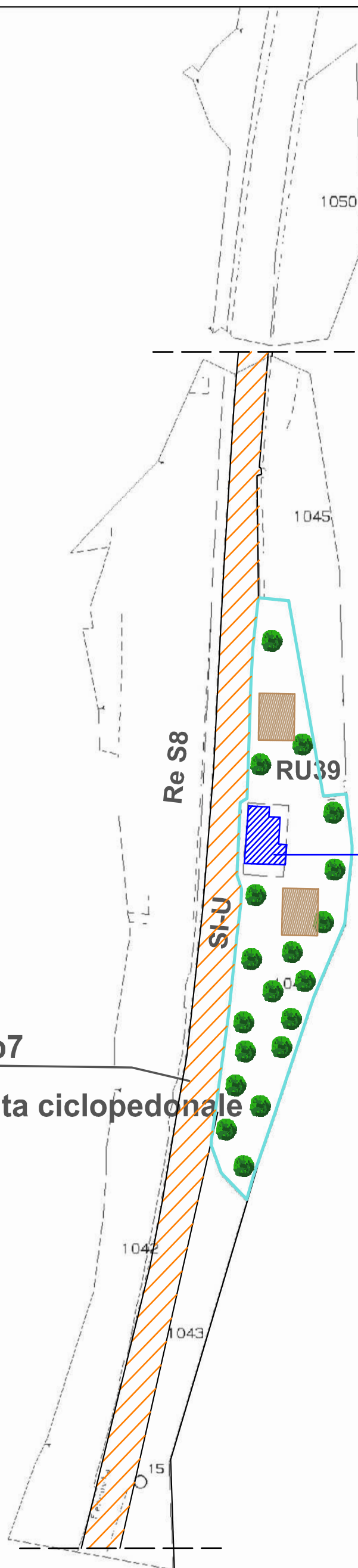
39.8.8 - *dovranno essere effettuati gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti nella relazione geologica, nelle norme di attuazione del PUC, nella normativa regionale e nazionale vigente, in particolare dal D.M 17/01/2018*

Note: Si deve fare riferimento ai contenuti e alle valutazioni di cui al parere ex art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i del Settore Assetto del Territorio della Regione (prot. 285072 del 17.03.2023) e di cui alla DGR n. 411/2023 Verifica di Assoggettabilità a VAS ex art. 13 l.r. n. 32/2012 e s.m.i.

39.2 Misure di mitigazione ambientale

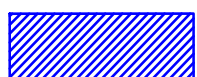
(Vedi parere DGR n. 411/2023 Verifica di Assoggettabilità a VAS ex art. 13 l.r. n. 32/2012 e s.m.i.)

Per quanto riguarda la gestione dei reflui derivante dalla variante al PUC dovrà essere applicato l'art.38 del Piano di Tutela delle Acque per il pre-trattamento necessario all'immissione dei reflui nella rete



RU 39

Confini RU39



Edificio oggetto di rigenerazione



Superficie attrezzata

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		VIA AURORA		RU	40																																										
Descrizione Si tratta di una porzione urbana interclusa tra edifici che presenta ancora una residuale potenzialità edificatoria																																															
Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="3">Indicazioni P.T.C.P.</td> <td colspan="3">Vincoli</td> </tr> <tr> <td>Assetti</td> <td>Vigente</td> <td></td> <td colspan="3" rowspan="4">Cfr. Tav. B7</td> </tr> <tr> <td>Insediativo</td> <td>ID-MA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vegetazionale</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geomorfologico</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli			Assetti	Vigente		Cfr. Tav. B7			Insediativo	ID-MA		Vegetazionale			Geomorfologico																							
Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli																																												
Assetti	Vigente		Cfr. Tav. B7																																												
Insediativo	ID-MA																																														
Vegetazionale																																															
Geomorfologico																																															
Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Al fine del completamento della parte residuale dell'ambito, si prevede un sub-ambito di completamento con la possibilità di realizzare un edificio massimo 1 piano fuori terra, da adibirsi ad residenziale.																																															
Parametri urbanistici e dimensionali <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2">Destinazione urbanistica</th> <th colspan="2">Residenziale</th> <th colspan="3"></th> </tr> <tr> <td></td> <td>Lotto asservibile</td> <td>m2</td> <td>850</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>SA</td> <td>Superficie Agibile massima</td> <td>m2</td> <td>70</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td colspan="2">Altezza massima</td> <td>m</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>m</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Distanze</td> <td>Strade principali</td> <td>m</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Confini</td> <td>m</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Fabbricati</td> <td>m</td> <td>10</td> </tr> </table>						Destinazione urbanistica		Residenziale						Lotto asservibile	m2	850				SA	Superficie Agibile massima	m2	70				Altezza massima		m	7.5			m		Distanze	Strade principali	m	5		m		Confini	m	5	Fabbricati	m	10
Destinazione urbanistica		Residenziale																																													
	Lotto asservibile	m2	850																																												
SA	Superficie Agibile massima	m2	70																																												
Altezza massima		m	7.5																																												
		m																																													
Distanze	Strade principali	m	5																																												
		m																																													
	Confini	m	5																																												
	Fabbricati	m	10																																												
Standard urbanistici <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td>Art. 11 NUG</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Istruzione interesse comune</td> <td>5mq/ab</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Parcheggi pubblici</td> <td>10mq/ab</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verde Pubblico</td> <td>10mq/ab</td> <td></td> </tr> </table>							Art. 11 NUG		Istruzione interesse comune	5mq/ab		Parcheggi pubblici	10mq/ab		Verde Pubblico	10mq/ab																															
	Art. 11 NUG																																														
Istruzione interesse comune	5mq/ab																																														
Parcheggi pubblici	10mq/ab																																														
Verde Pubblico	10mq/ab																																														
Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale L'intervento dovrà integrarsi con le costruzioni esistenti sia per forma che per dimensioni che per caratteri formali in modo da conseguire un'immagine unitaria del sito.																																															
Modalità di attuazione P.C.C.																																															

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		VIA SAN LAZZARO INC. VIA SAN DOMENICO		RU	41																											
1.1 Descrizione Area residuale agricola interclusa all'interno del tessuto residenziale.																																
1.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli																																
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Indicazioni P.T.C.P.</td> </tr> <tr> <td>Assetti</td> <td>Vigente</td> </tr> <tr> <td>Insediativo</td> <td>Parte TU e parte ID-MO-A</td> </tr> <tr> <td>Vegetazionale</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geomorfologico</td> <td></td> </tr> </table>				Indicazioni P.T.C.P.		Assetti	Vigente	Insediativo	Parte TU e parte ID-MO-A	Vegetazionale		Geomorfologico		<table border="1"> <tr> <td>Vincoli</td> </tr> <tr> <td>Cfr. Tav. B7</td> </tr> </table>		Vincoli	Cfr. Tav. B7															
Indicazioni P.T.C.P.																																
Assetti	Vigente																															
Insediativo	Parte TU e parte ID-MO-A																															
Vegetazionale																																
Geomorfologico																																
Vincoli																																
Cfr. Tav. B7																																
1.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Al fine di reperire importanti aree pubbliche da destinarsi a parcheggio per arricchire la dotazione di parcheggi del comparto urbano si prevede la possibilità di nuova edificazione per un totale di 300 mq di SA, localizzata all'intersezione tra Via San Lazzaro e Via San Luigi sulle aree censite NCT foglio 45 mappali 3015-3016, e contestuale cessione di aree da destinarsi a parcheggio pubblico con accesso da via M. Polo sull'area censita NCT foglio 45 mappale 242.																																
1.4 Parametri urbanistici e dimensionali																																
<table border="1"> <tr> <th>Destinazione urbanistica</th> <th>Residenziale</th> </tr> <tr> <td>Lotto asservibile</td> <td>m2 1210,00</td> </tr> <tr> <td>SA Superficie Agibile</td> <td>m2 300,00</td> </tr> </table>		Destinazione urbanistica	Residenziale	Lotto asservibile	m2 1210,00	SA Superficie Agibile	m2 300,00	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Numero max. piani fuori terra</td> <td></td> <td>3 + sottotetto</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Altezza massima</td> <td>m</td> <td>10,50</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Distanze</td> <td>Strade principali</td> <td>m</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Strade secondarie</td> <td>m</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Confini</td> <td>m</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Fabbricati</td> <td>m</td> <td>10</td> </tr> </table>				Numero max. piani fuori terra			3 + sottotetto	Altezza massima		m	10,50	Distanze	Strade principali	m	5	Strade secondarie	m	5	Confini	m	5	Fabbricati	m	10
Destinazione urbanistica	Residenziale																															
Lotto asservibile	m2 1210,00																															
SA Superficie Agibile	m2 300,00																															
Numero max. piani fuori terra			3 + sottotetto																													
Altezza massima		m	10,50																													
Distanze	Strade principali	m	5																													
	Strade secondarie	m	5																													
	Confini	m	5																													
	Fabbricati	m	10																													
1.5 Standard urbanistici																																
<table border="1"> <tr> <th></th> <th>Identificativo cartografico</th> <th>m2</th> <th>note</th> </tr> <tr> <td>Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport</td> <td></td> <td></td> <td rowspan="2">Lo standard a parcheggio comprende anche quello per spazi pubblici attrezzati – l'ubicazione delle aree a parcheggio nel lotto viene demandato alla progettazione in sede di istanza PdC</td> </tr> <tr> <td>Parcheggi pubblici</td> <td>Pp136</td> <td>300</td> </tr> </table>			Identificativo cartografico	m2	note	Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport			Lo standard a parcheggio comprende anche quello per spazi pubblici attrezzati – l'ubicazione delle aree a parcheggio nel lotto viene demandato alla progettazione in sede di istanza PdC	Parcheggi pubblici	Pp136	300																				
	Identificativo cartografico	m2	note																													
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport			Lo standard a parcheggio comprende anche quello per spazi pubblici attrezzati – l'ubicazione delle aree a parcheggio nel lotto viene demandato alla progettazione in sede di istanza PdC																													
Parcheggi pubblici	Pp136	300																														
1.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Il parcheggio deve essere alberato ed attrezzato. Cfr. N.P.L.P. La tipologia edilizia dovrà allinearsi con quella prevalente degli edifici di pari altezza esistenti al contorno																																
1.7 Modalità di attuazione P.C.C.																																

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA			VIA SAN LAZZARO/VIA SAN LUIGI		RU	42
1.8 Descrizione						
Area residuale agricola interclusa all'interno del tessuto residenziale.						
1.9 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli						
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli		
Assetti		Vigente		Cfr. Tav. B7		
Insediativo		Parte TU e parte ID-MO-A				
Vegetazionale						
Geomorfologico						
1.10 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili						
Al fine di reperire importanti aree pubbliche da destinarsi a parcheggio per arricchire la dotazione di parcheggi del comparto urbano si prevede la possibilità di nuova edificazione per un totale di 700 mq di SA, localizzata in una cv (la cui esatta ubicazione all'interno del lotto viene demandata alla fase progettuale relativa all'istanza di PdC) su parte dell'area censita NCT foglio 45 mappale 86 tra Via San Lazzaro e Via San Luigi.						
Contestualmente verrà operata la cessione di aree da destinarsi a parcheggio pubblico così ripartite:						
– 150,00 mq ubicati su parte dell'area censita NCEU foglio 48 mappale 40 di Via Vespucci, previa demolizione del fabbricato a destinazione non residenziale a confine con la viabilità pubblica						
– 100,00 mq su parte dell'area censita NCT foglio 45 mappale 46 tra Via San Lazzaro e Via San Luigi, con accesso da Via San Lazzaro						
– 100,00 mq su parte dell'area censita NCT foglio 45 mappale 46 e foglio 45 mappale 3338 adiacente alla viabilità pubblica di Via San Luigi e con accesso dalla medesima						
1.11 Parametri urbanistici e dimensionali						
Destinazione urbanistica		Residenziale		Numero max. piani fuori terra		
	Lotto asservibile	m2	4159,00	Altezza massima		m 13,50
SA	Superficie Agibile	m2	700,00			
				Distanze	Strade principali	m 5
					Strade secondarie	m 5
					Confini	m 5
					Fabbricati	m 10
1.12 Standard urbanistici						
		Identificativo cartografico	m2	note		
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport				Lo standard a parcheggio comprende anche quello per spazi pubblici attrezzati -		
Parcheggi pubblici		Pp133	150	l'ubicazione delle aree a parcheggio nel lotto		
		Pp134	100	viene demandato alla progettazione in sede		
		Pp135	100	di istanza PdC		
1.13 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale						
Il parcheggio deve essere alberato ed attrezzato. Cfr. N.P.L.P.						
La tipologia edilizia dovrà allinearsi con quella prevalente degli edifici di pari altezza esistenti al contorno						
1.14 Modalità di attuazione						
P.C.C.						

AMBITO DI COMPLETAMENTO			CAPO MELE STRADA DELLA PINETA			Re-Co		1	
1.1 Descrizione Ambito di completamento - come individuato nella “Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all’ambito di Capo Mele” approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente così come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.									
1.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli									
Indicazioni P.T.C.P.						Vincoli			
Assetti		Vigente				Cfr. tav. B7			
Insediativo		IS-MA, IS-MO-B, ID-MO-A							
Vegetazionale		COL-IDS							
Geomorfologico		MO-B							
1.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Sono state individuate due piccole zone di concentrazione volumetrica (c.v.1 e c.v.2) ai margini dell’edificato esistente, al fine di salvaguardare e dare continuità alla fascia di verde contigua alla zona TR che si protrae sino alla sottostante Aurelia. Sono previsti due edifici nella zona più a ponente (c.v.1) e uno in quella più a levante (c.v.2); in entrambi i casi non si dovranno aprire nuove strade, ma soltanto rampe di accesso ai box pertinenziali.									
1.4 Parametri urbanistici e dimensionali									
Destinazione urbanistica				Re		Numero max. piani fuori terra			
	Lotto asservibile	m2	18.580		Altezza massima		m	7,5	
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,027		Fronte massimo		m	12	
SA	Superficie Agibile	m2	500		Profondità del corpo di fabbrica		m	10	
Distanze	Strade principali			m	5				
	Strade secondarie			m	5				
	Confini			m	5				
	Fabbricati			m	10				
1.5 Standard urbanistici									
		Identificativo cartografico	m2	note					
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		Vp52	310	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.					
Parcheggi pubblici		Pp52	50						
1.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale La tipologia è quella dell’edificio isolato, con massimo due piani fuori terra. Tipo edilizio di riferimento: “C” con possibilità di utilizzare le coperture ammesse dall’art. 4.5 delle N.P.L.P.									
1.7 Modalità di attuazione Obbligo di P.U.O. esteso all’intero ambito Re-Co.									

AMBITO DI COMPLETAMENTO		CAPO MELE STRADA DELLE PATELLE		Re-Co	2
2.1 Descrizione Ambito di completamento - come individuato nella “Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele” approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente così come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.					
2.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli					
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli	
Assetti	Vigente			Cfr. Tav. B7	
Insediativo	IID-MA				
Vegetazionale	BCT-MO-BAT				
Geomorfologico	MO - A				
2.4 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili L'ambito comprende alcune aree inserite in un contesto già edificato nella zona più a valle dell'ambito di Capo Mele. L'edificazione residua ammissibile è localizzata in due modeste zone di concentrazione volumetrica ai margini dell'edificato esistente al fine di salvaguardare il crinale, in quanto emergenza significativa dal punto di vista della percezione, e di ridurre al minimo l'impatto ambientale sul territorio evitando l'apertura di nuove strade attraverso l'utilizzo dell'armatura infrastrutturale esistente.					
2.5 Parametri urbanistici e dimensionali					
Destinazione urbanistica		Re			
	Lotto asservibile	m2	11.818	Numero max. piani fuori terra	
					2
				Altezza massima	m 6,5
				Fronte massimo	m 12
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,047	Profondità del corpo di fabbrica	m 10
SA	Superficie Agibile	m2	555	Distanze	Strade principali
					m 5
					Strade secondarie
					m 5
				Confini	m 5
				Fabbricati	m 10
2.5 Standard urbanistici					
	Identificativo cartografico	m2	note		
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp53	341	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.		
Parcheggi pubblici	Pp53	55			
2.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Per quanto attiene alla tipologia edilizia si prevede la realizzazione di tre edifici isolati (tipologia di riferimento: C) con un solo piano residenziale. Il tetto potrà essere a falde o con copertura piana.					
2.7 Modalità di attuazione Obbligo di P.U.O. esteso all'intero ambito Re-Co.					

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CAPO MELE GIRO DELLE CATENE	Re-Co	5																	
5.1 Descrizione Ambito di completamento - come individuato nella "Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente così come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004. L'intero ambito coincide, in linea di massima, con uno S.U.A. già approvato e in parte attuato. L'analisi di livello puntuale ha evidenziato la necessità di una riduzione consistente della volumetria ed una localizzazione strategica delle potenzialità edificatorie residue e ammissibili al fine di ottenere una sensibile riduzione del consumo di territorio a vantaggio di un consistente recupero di aree verdi ed alla valorizzazione ambientale del crinale molto bello e ben visibile dai punti di vista indicati nei vari D.M. di salvaguardia ambientale.																				
5.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli																				
<table><tr><td colspan="3">Indicazioni P.T.C.P</td></tr><tr><td>Assetti</td><td>Vigente</td><td></td></tr><tr><td>Insediativo</td><td>IS-MA, ID-MA</td><td></td></tr><tr><td>Vegetazionale</td><td>BCT-MO-BAT, COL-IDS</td><td></td></tr><tr><td>Geomorfologico</td><td>MO-A, MA, MO-B</td><td></td></tr></table>		Indicazioni P.T.C.P			Assetti	Vigente		Insediativo	IS-MA, ID-MA		Vegetazionale	BCT-MO-BAT, COL-IDS		Geomorfologico	MO-A, MA, MO-B		<table><tr><td>Vincoli</td></tr><tr><td>Cfr. tav. B7</td></tr></table>		Vincoli	Cfr. tav. B7
Indicazioni P.T.C.P																				
Assetti	Vigente																			
Insediativo	IS-MA, ID-MA																			
Vegetazionale	BCT-MO-BAT, COL-IDS																			
Geomorfologico	MO-A, MA, MO-B																			
Vincoli																				
Cfr. tav. B7																				
5.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Le zone di concentrazione volumetrica sono state individuate in modo da ridurre sensibilmente l'impatto ambientale. Sono infatti vietate le aperture di nuove strade di impianto edilizio (sono ammesse soltanto rampe di accesso ai garages pertinenziali direttamente dalla viabilità principale). Nella zona di concentrazione volumetrica Cv5 occorre evidenziare la necessità che in fase di P.U.O. debba essere verificato, e se del caso modificato, il sedime di intervento valutando se effettivamente la localizzazione spostata verso l'attuale zona di scavo non sia meno incidente della localizzazione prevista, ferma restando la necessità per tutti gli interventi di accentuare il verde di separazione tra strada e fabbricato, limitando al minimo le opere di sostegno o di eventuale recinzione, che debbono essere il meno invasive possibile e realizzate con metodo di bioingegneria o ingegneria naturalistica. L'area di concentrazione volumetrica Cv6 dovrà essere attentamente riconsiderata in relazione alle opere già in fase di avanzata realizzazione a monte, caratterizzate da escavazioni e movimenti di terra, fuori scala in rapporto al contesto di riferimento, nonché alla quantità di edificato sostanzialmente già presente in sito. Occorre rivalutare in occasione del P.U.O a cui sarà soggetta la zona (e che deve ricomprendere tutte le aree libere intorno ai fabbricati già realizzati) l'eventuale rilocalizzazione di tutta o di parte della Su prevista per la zona di concentrazione Cv6 in zona limitrofa alla zona di concentrazione Cv3. In sede di P.U.O. dovrà essere valutata e definita la quantità di Su effettivamente ammissibile alla luce delle indicazioni sopra fornite. Appare comunque opportuno prescrivere che in sede di progettazione attuativa siano sviluppati progetti di sistemazione delle aree al contorno che mantengano una congrua fascia di vegetazione naturale (o comunque tipica dei luoghi nello stato in cui si trovano) verso la strada a schermo delle costruzioni in progetto. Ovviamente in questi casi le indicazioni relative agli accessi veicolari presenti nelle norme di attuazione possono essere modificate dal progetto attuativo. Nella zona di concentrazione volumetrica Cv7 è da rilevare la sostanziale coincidenza (salvo minime traslazioni) del nuovo fabbricato con quello oggetto di annullamento, pertanto in sede attuativa dovrà essere effettuato il migliore controllo della localizzazione del fabbricato in progetto e della volumetria massima realizzabile che dovrà essere riconsiderata in ragione delle scelte progettuali che verranno sviluppate in sede di P.U.O., compresa l'eventuale traslazione dell'area di concentrazione volumetrica verso ovest, al fine di superare completamente le valutazioni negative che hanno portato alla definitiva decisione del Consiglio di Stato che ha confermato l'annullamento della autorizzazione paesistica a suo tempo rilasciata. Nella zona di concentrazione volumetrica Cv8 il P.U.O. si dovrà dar carico di chiarire, in relazione all'effettiva possibilità di realizzazione dell'edificio in rapporto con i fabbricati esistenti e con quelli in via di ultimazione, le problematiche relative all'effettivo stato dei luoghi, valutando la possibilità di traslare il sedime del fabbricato verso est per renderlo più defilato rispetto al crinale e prevedendo opere di mitigazione vegetazionale coerenti con il contorno, che tengano conto delle visuali panoramiche da e verso il sito di intervento; è evidente che la volumetria prevista viene in questo modo posta in discussione e che solo il progetto di P.U.O. potrà definire la quantità di volume ammissibile. A seguito delle determinazioni del voto regionale n°121 e del conseguente D.P.G.R. n°58 di approvazione della variante urbanistica di cui sopra, la zona di concentrazione volumetrica Cv 4 è stata eliminata dalla zona Re-Co 5. Per non creare difficoltà interpretative della presente scheda si è deciso di mantenere invariata la numerazione delle restanti zone di concentrazione volumetrica.																				

5.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica			
	Lotto asservibile	m2	58.800
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,027
SA	Superficie Agibile massima	m2	1.588

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	18
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

* Per le zone di concentrazione volumetrica c.v.5 e c.v.9, si prevede un solo piano residenziale, ovvero due piani residenziali nel caso di tipologia a gradoni e con copertura piana a giardino pensile.

5.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp55	992	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp55	160	

5.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Circa la tipologia edilizia si prevede il tipo a villa isolato, mono o bifamiliare, con un massimo di due piani fuori terra. Tipologia "C" con possibilità di utilizzare le coperture ammesse dall'art. 4.5 delle N.P.L.P.

5.7 Modalità di attuazione

Obbligo di P.U.O. esteso all'intero ambito Re-Co.

AMBITO DI COMPLETAMENTO			CAPO MELE L' AGAVE		Re-Co	7
8.1 Descrizione Ambito di completamento - come individuato nella "Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente così come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.						
8.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli						
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli		
Assetti	Vigente			Cfr. Tav. B7		
Insediativo	ANI-MA, ID-MA					
Vegetazionale	BCT-MO-BAT					
Geomorfologico	MO-A					
8.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili La volumetria ammissibile è stata concentrata in una zona non particolarmente significativa sotto il profilo della percezione paesaggistico-ambientale lasciando libero il crinale a ponente. Si ottiene così una salvaguardia ambientale in sinergia con la zona a verde sottostante che recepisce sia le indicazioni delle analisi puntuali di tipo vegetazionale, sia quelle di tipo insediativo attraverso una modifica al P.T.C.P. che consiste nella trasformazione di parte della zona IS-MA in ANI-MA. In sede di P.U.O. dovrà essere dimostrata l'effettiva compatibilità con lo stato dei luoghi, in quanto in sito si evidenziano già problematiche di quota dei fabbricati rispetto alle percorrenze esistenti. Il fabbricato già costruito e collocato in una zona meno evidente evidenzia infatti problemi di accessibilità e di opere connesse. Infatti, pur non essendo eccessivamente incidente per quanto riguarda la volumetria strettamente residenziale, risulta eccessivamente incidente per quanto attiene le opere accessorie, quali accessi, parcheggi, recinzioni, muri di sostegno nonché tipo e qualità della vegetazione.						
8.4 Parametri urbanistici e dimensionali						
Destinazione urbanistica		Re		Numero max. piani fuori terra		
	Lotto asservibile	m2	28.146	Altezza massima		m 7,5
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,02	Fronte massimo		m 12
SA	Superficie Agibile	m2	563	Profondità del corpo di fabbrica		m 10
				Distanze	Strade principali	m 5
					Strade secondarie	m 5
					Confini	m 5
					Fabbricati	m 10
8.5 Standard urbanistici						
		Identificativo cartografico	m2	note		
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		Vp56	357	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.		
Parcheggi pubblici		Pp56	58			
8.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Nelle nuove previsioni e per quanto possibile anche per quello che è già realizzato, deve essere fortemente mitigato l'effetto artificiale dell'intervento che si percepisce dalle percorrenze pubbliche (carrabili e/o pedonali). Ciò si può ottenere inserendo in modo sistematico una fascia di vegetazione compatibile con le preesistenze (e quindi con un effetto di naturalità), che mascheri le opere accessorie incidenti e non evitabili. In particolare dovranno essere rivalutate le percorrenze di accesso, potendo in questo caso prevedere una stradina parallela alla preesistente che serva a quota più bassa i fabbricati. Questi ultimi dovranno conseguentemente essere impostati al suolo attuale senza riporti di terreno ed eventualmente traslati verso il basso. Pertanto il P.U.O. dovrà perseguire le finalità sopra indicate, talché la SA prevista dal P.U.C. potrà essere ritenuta ammissibile solo laddove venga garantito l'esito sopraindicato. Tipologia "C" con possibilità di utilizzare le coperture ammesse dall'art. 4.5 delle N.P.L.P.						
8.7 Modalità di attuazione Obbligo di P.U.O. esteso all'intero ambito Re-Co.						

AMBITO DI COMPLETAMENTO				CAPO MELE COSTA CASSANEI			Re-Co		8		
8.1 Descrizione											
Ambito di completamento - come individuato nella "Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente così come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.											
8.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli											
Indicazioni P.T.C.P.						Vincoli					
Assetti		Vigente		Variante (P.U.C.)		Cfr. Tav. B7					
Insediativo		ID-MA									
Vegetazionale		BCT-MO-BAT									
Geomorfologico		MO-A									
8.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili											
Il P.U.C. definisce i caratteri della nuova edificazione, puntando in particolare al rispetto delle valenze vegetazionali, al rispetto dei percorsi storico-ambientali, ad un inserimento poco invasivo nel contesto ambientale.											
Per soddisfare i suddetti requisiti le zone di concentrazione volumetrica sono posizionate ad una certa distanza dal percorso. In tal modo gli edifici non impediscono la percezione delle caratteristiche ambientali del percorso storico che dovrà essere mantenuto ed adeguatamente inserito nel verde.											
8.4 Parametri urbanistici e dimensionali											
Destinazione urbanistica				Re		Numero max. piani fuori terra					
	Lotto asservibile	m2		27.938		Altezza massima			m 7,5		
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2		0,015		Fronte massimo			m 12		
SA	Superficie Agibile massima	m2		419		Profondità del corpo di fabbrica			m 10		
						Distanze		Strade principali		m 5	
								Strade secondarie		m 5	
								Confini		m 5	
								Fabbricati		m 10	
8.5 Standard urbanistici											
				Identificativo cartografico		m2		note			
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport				Vp57		264		La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.			
Parcheggi pubblici				Pp57		43					
8.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale											
Per evitare eccessivi sbancamenti i box auto pertinenziali dovranno essere realizzati interrati vicino alla viabilità esistente e non al di sotto delle abitazioni al fine di evitare l'apertura di nuovi tratti stradali che non siano le sole brevi rampe di accesso. Per la particolare conformazione del terreno si ritiene che lo sviluppo longitudinale degli edifici sia preferibile a quello in profondità. Pertanto, solo nel caso in cui la profondità dell'edificio risulti inferiore a m. 6, lo sviluppo del fronte potrà eccezionalmente estendersi fino a 22 metri. Tale fronte dovrà essere scomposto in sezioni trattate in modo diversificato al fine di ridurre l'impatto visivo											
Tipologia B1, B3 e C1, C2 con possibilità di utilizzare le coperture ammesse dall'art. 4.5 delle N.P.L.P.											
8.7 Modalità di attuazione											
Obbligo di P.U.O. esteso ad una superficie di almeno 13.000 mq., purchè comprenda almeno una intera zona di concentrazione volumetrica.											

AMBITO DI COMPLETAMENTO			CAPO MELE VIA S. BERNARDINO			Re-Co		9	
11.1 Descrizione									
Ambito di completamento - come individuato nella "Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente così come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.									
Per il presente ambito è stato approvato uno S.U.A. in attuazione di parte della zona di completamento Co9 prevista dalla Variante di Capo Mele. Il P.U.C. riporta in cartografia tale S.U.A. e lo identifica con la sigla S.U.A. App. 6 n.a. (non attuato)									
L'ambito si trova in posizione marginale e defilata rispetto al territorio di Capo Mele, tanto da poter essere considerata quasi un completamento del tessuto urbano della piana di cui rappresenta le prime propaggini collinari.									
11.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli									
Indicazioni P.T.C.P.						Vincoli			
Assetti		Vigente				Cfr. Tav. B7			
Insediativo		ID-MO-A, ANI-MA							
Vegetazionale		BCT-MO-BAT, COL-IDS							
Geomorfologico		MO-B							
11.3									
11.4 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili									
L'analisi puntuale ha evidenziato che il problema principale di tipo ambientale non è rappresentato dalla consistenza volumetrica in progetto, ritenuta viceversa compatibile, bensì dalla localizzazione degli edifici, dalla tipologia e dall'eccessivo consumo di territorio dovuto alle previsioni di nuova viabilità, per altro non necessaria. Si prevede, pertanto, di localizzare le volumetrie sotto la quota altimetrica di m. 50 s.l.m. al fine di poter recuperare una notevole fascia di verde da collegare a quella pubblica soprastante. Dovrà essere evitata l'apertura di nuove strade di impianto edilizio. Anche il completamento della viabilità pubblica di cornice previsto dal vigente PRG dovrà essere più contenuto e limitato al riutilizzo ed al prolungamento della viabilità esistente.									
Sono previste due zone di concentrazione volumetrica: nella c.v.1 l'accesso agli edifici, potrà essere realizzato a partire dalla nuova viabilità pubblica di raccordo. Nella c.v.2 l'accesso avverrà dal basso, realizzando una breve bretella a partire dalla viabilità esistente.									
11.5 Parametri urbanistici e dimensionali									
Destinazione urbanistica				Re		Numero max. piani fuori terra			
		Lotto asservibile		m2		21.676		Altezza massima	
								m	
								7,5	
I.U.I.		Indice Utilizzazione Insediativa		m2/ m2		0,083		Fronte massimo	
								m	
								12	
SA		Superficie Agibile		m2		1.800		Profondità del corpo di fabbrica	
								m	
								10	
								Strade principali	
								m	
								5	
								Strade secondarie	
								m	
								5	
								Confini	
								m	
								5	
								Fabbricati	
								m	
								10	
11.6 Standard urbanistici									
				Identificativo cartografico		m2		note	
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport				Vp58		1.116		La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di S.U.A./ P.U.O.	
Parcheggi pubblici				Pp58		180			
11.7 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale									
Tipologia "C"									
11.8 Modalità di attuazione									
PCC per realizzazione CV2									

AMBITO DI COMPLETAMENTO			CAPO MELE SAN LAZZARO			Re-Co		10	
11.9 Descrizione Ambito di completamento - come individuato nella "Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente così come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004. L'ambito si trova in posizione marginale e defilata rispetto a Capo Mele, tanto da poter essere considerata quasi un completamento del tessuto urbano della piana insistendo sulle prime propaggini collinari di questa.									
11.10 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli									
Indicazioni P.T.C.P.					Vincoli				
Assetti		Vigente			Cfr. Tav. B7				
Insediativo		ID-MO-A							
Vegetazionale		COL-IDS							
Geomorfologico		MO-B							
11.11 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili L'analisi puntuale, ha evidenziato la compatibilità della volumetria prevista dal PRG del 23/10/90 a condizione che venga realizzata una viabilità di impianto edilizio interna alla zona, poco invasiva sotto il profilo ambientale, sviluppata prevalentemente lungo la stessa curva di livello e dalla quale si dipartano le rampe di accesso ai singoli box pertinenziali delle abitazioni. Sono previste al massimo sette unità abitative, a tipologia isolata, ma tali da configurare un insediamento diffuso, come previsto dal P.T.C.P..									
11.12 Parametri urbanistici e dimensionali									
Destinazione urbanistica				Re					
	Lotto asservibile	m2		8.228					
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2		0,083					
SA	Superficie Agibile massima	m2		685					
				Numero max. piani fuori terra					
				Altezza massima					
				Fronte massimo					
				Profondità del corpo di fabbrica					
				Distanze					
				Strade principali					
				Strade secondarie					
				Confini					
				Fabbricati					
11.13 Standard urbanistici									
			Identificativo cartografico		m2		note		
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport			Vp59		419		La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.		
Parcheggi pubblici			Pp59		68				
11.14 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale La larghezza della nuova strada non dovrà superare i m. 4,50 (marciapiede escluso), e dovrà essere di tipo "bianco", ossia rifinita con materiali permeabili tipo ghiaio o materiali simili ad impasto. Gli edifici potranno avere l'autorimessa pertinenziale anche staccata dalla costruzione principale; tipologia: "C"; le coperture potranno essere a due falde, ovvero a copertura piana e/o mista.									
11.15 Modalità di attuazione Obbligo di P.U.O. esteso all'intero ambito Re-Co.									

AMBITO DI COMPLETAMENTO			ZERBO DEL MOLINO – VARE'		Re-Co	12
12.1 Descrizione Porzione di territorio residuale nel contesto collinare di recente edificazione sul versante destro del rio Vignetta. Il versante boscato è interessato da fenomeni di degrado						
12.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli						
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli		
Assetti		Vigente		Cfr. Tav. B7		
Insediativo		ID MA e TU				
Vegetazionale						
Geomorfologico						
12.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili L'intervento è finalizzato alla realizzazione di residenze in apposite zone di concentrazione volumetrica (c.v.1, c.v.2, c.v.3) ed all'ottenimento di un'importante intervento di mantenimento e ripopolamento del bosco e della macchia mediterranea esistente, in particolare le aree individuate come verde attrezzato (Vp14) servita da un percorso pedonale in fregio al Rio Vignetta di collegamento al mare che potrà essere ceduto all'Amministrazione o gravato di vincolo di uso pubblico in convenzione a carico degli interventi relativi alle zone c.v.1 e c.v.2 proporzionalmente agli interventi sulle rispettive concentrazioni volumetriche, e quelle individuate come verde (Vp15) proporzionalmente agli interventi di attuazione delle concentrazioni volumetriche che saranno cedute all'amministrazione o gravate di uso pubblico tramite convenzione. Inoltre dovrà essere realizzato anche il collegamento viario pedonale/carrabile tra via Aurora e Via Immacolata, che potrà essere ceduto all'Amministrazione o gravato di vincolo di uso pubblico almeno per la pedonabilità complessiva del percorso in convenzione a carico degli interventi relativi alla zona c.v.3.						
12.4 Parametri urbanistici e dimensionali						
Destinazione urbanistica		Re		Numero max. piani fuori terra		
	Lotto asservibile	m2	21.598	Altezza massima		m 7,50 (2)
				Fronte massimo		m 18
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,06	Distanze	Strade principali	m 5
					Strade secondarie	m 3
					Confini	m 5
					Fabbricati	m 10
SA	Superficie Agibile	m2	1.296	(1) per corpo di fabbrica (2) elevabile a 9,50 nel caso di tipologia in cui si ammette lo sfalsamento altimetrico		
la superficie agibile dovrà essere distribuita nella zone di concentrazione volumetrica come segue: cv1= 743 mq; cv2 = 270 mq; cv3 = 283 mq						
12.5 Standard urbanistici						
	Identificativo cartografico	m2	note			
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp14	3740,00	Nelle aree a verde pubblico attrezzato Vp14 dovrà essere realizzato anche un percorso pedonale in fregio al rio Vignetta di collegamento collina-mare			
	Vp15	12582,00				
Parcheggi pubblici	Pp13	259				

12.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Elemento saliente del paesaggio da salvaguardare è costituito dalla "macchia verde" che da punti di vista lungo al costa e dal mare risulta spesso percepibile. In realtà tale macchia verde è costituita da un bosco in forte stato di degrado e di instabilità. Gli interventi dovranno pertanto farsi carico di risanare il bosco esistente sostituendo le essenze pericolanti e introducendone di nuove. Il numero degli alberi attualmente presenti sul sito dovrà essere mantenuto.

I nuovi edifici dovranno essere immersi nel verde affinché la loro visibilità da lontano risulti ridotta al massimo. Altro elemento di rispetto paesaggistico è rappresentato dall'alveo del rio Vignetta che dovrà essere salvaguardato e valorizzato.

Gli edifici dovranno rispettare l'andamento delle curve di livello e adattarsi al pendio esistente ricercando il miglior rapporto con la linea del terreno originario. La zona di concentrazione volumetrica allegata in planimetria prevede la collocazione degli edifici ad una quota tale da lasciare libero l'ambito del rio Vignetta.

La nuova viabilità di progetto dovrà attestarsi su via Aurora e dovrà avere uno sviluppo lineare seguendo le curve di livello sarà verificata in sede di PUO e/o dei PdCC. L'intervento dovrà farsi carico di realizzare il percorso di impluvio come prescritto dal PTCP.

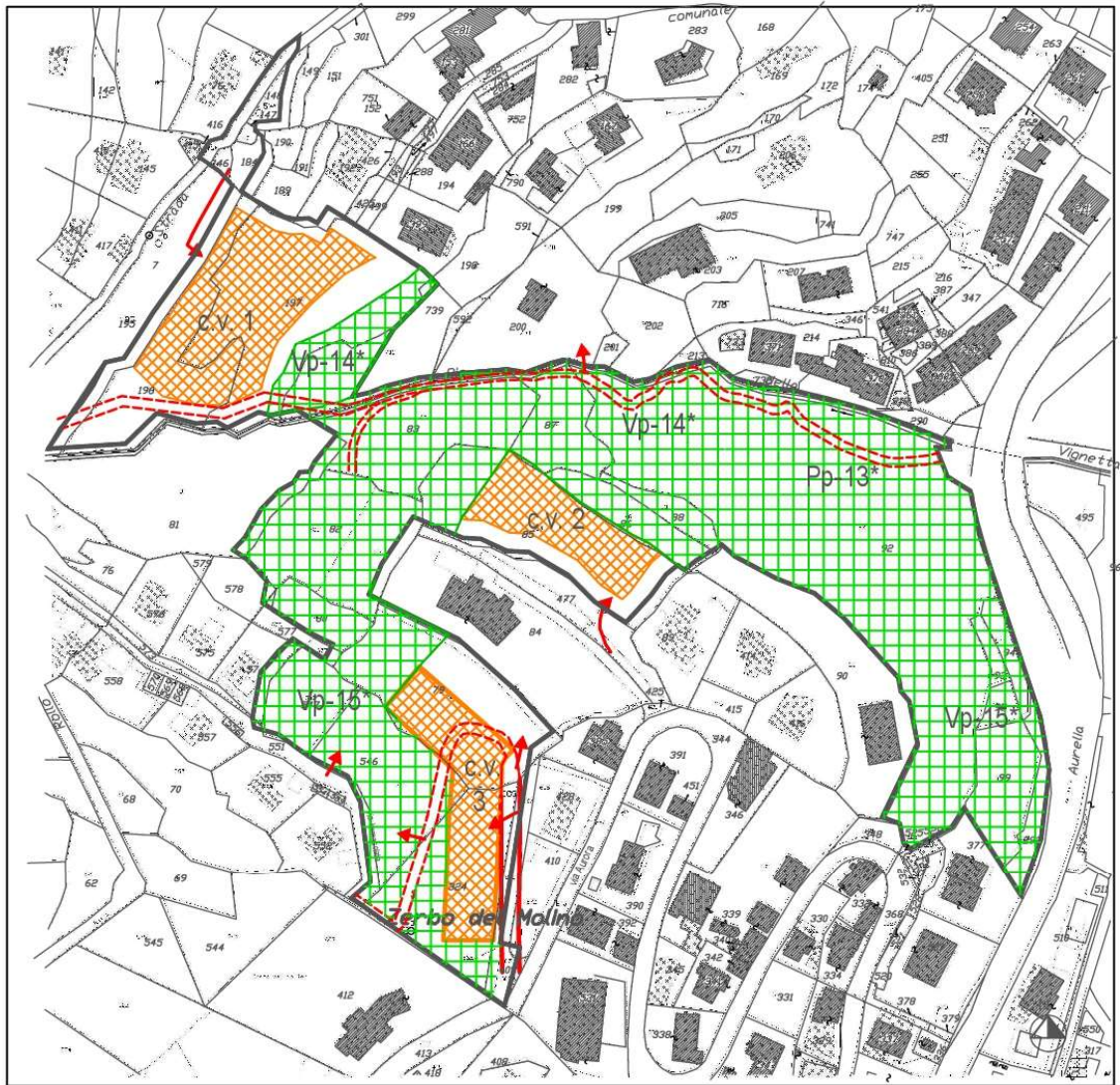
Tipologie edilizie ammesse sono quelle dei tipi A e B C.

12.7 Modalità di attuazione

P.U.O. esteso all'intera Re-Co

In alternativa (Permesso di Costruire Convenzionato) PdCC esteso a comprendere una zona c.v. o parte di essa ed una porzione di Vp che raggiungano complessivamente un comparto di almeno 2500 mq composto da mappali anche non contigui compresi nell'ambito. L'attuazione delle c.v.1 e c.v.2 dovranno farsi carico dell'attuazione del Vp14, del percorso pedonale in fregio a Rio Vignetta e del Pp13.

L'attuazione della zona c.v.3 dovrà farsi carico di realizzare il collegamento tra Via Aurora e Via immacolata che potrà essere ceduto all'Amministrazione o gravato di vincolo di uso pubblico in convenzione; i relativi costi saranno ripartiti in maniera proporzionale tra diversi proprietari dei lotti in attuazione della stessa zona, ed inoltre al mantenimento del Vp15 poporzionalmente ai comparti di attuazione.



RE-Co 12

AMBITO DI COMPLETAMENTO

VIA DEL POGGIO

Re-Co

15

15.1 Descrizione

Si tratta di un vasto territorio prevalentemente collinare gravitante su via del Poggio.

La parte a monte della via si presenta è quasi interamente coperta da vegetazione spontanea su terreno in origine sede di coltivi. L'area è attualmente in stato di abbandono e degrado.

La parte a valle è costituita da una fascia di territorio stretta tra il rilevato ferroviario e la strada.

15.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)
Insediativo	Cfr. Tav. B6	Non prevista
Vegetazionale	Cfr. Tav. B6	Non prevista
Geomorfologico	Cfr. Tav. B6	Non prevista

Vincoli		
Cfr. Tav. B7		

15.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Edificazione consentita a valle di Via del Poggio con destinazione residenziale , per una Sa complessiva pari a 3150 mq ritenuta compatibile con la stretta fascia di suolo ospitante. Nelle aree a monte di via del Poggio dovranno essere reperiti gli standard a verde pubblico attrezzato.

15.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile (intera Re-Co)	m2	35700
SA	Superficie Agibile	m2	3150

Numero max. piani fuori terra			3
Altezza massima		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

15.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp19	1260	
Parcheggi pubblici	Pp16	630	

15.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

La progettazione dovrà tener conto della destinazione di percorso pubblico attrezzato che assumerà la attuale sede ferroviaria una volta dimessa. Non dovranno essere adottate soluzioni che pregiudichino l'accessibilità ai nuovi edifici dal percorso di cui sopra.

15.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

AMBITO DI COMPLETAMENTO			MOLINO SUD		Re-Co	18
18.1 Descrizione						
Porzione residuale di territorio tra l'ambito agricolo di Pian Grande e quello residenziale saturo di recente formazione di Molino che ingloba l'area del Campo sportivo						
18.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli						
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli		
Assetti	Vigente			Cfr. Tav. B7		
Insediativo	NI-CO, IS-MO-B in parte IDMA in parte					
Vegetazionale						
Geomorfologico						
18.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili						
L'ambito, per collocazione e caratteristiche, è idoneo ad ospitare servizi finalizzati al potenziamento dell'offerta attuale, in special modo legata alle attività sportive. In tale contesto la residenza assume un valore di semplice saturazione di una porosità e maggiore importanza assume la progettazione delle aree libere.						
In particolare nell'area identificata con la sigla Vp 25 dovranno essere ricavati spazi attrezzati per attività sportivo-ricreative da integrarsi con la struttura del Campo da gioco esistente						
Ai semplici fini attuativi sono previsti due sub ambiti a) e b) con altrettante zone di concentrazione volumetrica. La cv1 (sub ambito a) a destinazione residenziale per Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e Edilizia Convenzionata e/o agevolata; la cv2 (sub ambito b) a destinazione residenziale.						
In conformità all'art. 38, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di tutela delle Acque, il soggetto gestore del servizio idrico integrato, ovvero dei servizi di fognatura e depurazione, al fine di non incrementare il carico inquinante, deve assentire proposte di realizzazione di sistemi depurativi individuali, in grado di fornire il trattamento richiesto per le acque reflue del medesimo agglomerato, da anteporre all'allaccio in rete fognaria e da mantenere in esercizio fino all'avvenuto superamento delle criticità di cui alle lett. a) e B) comma 1 del medesimo art. 38. Tali proposte saranno parti integrante della documentazione progettuale rivolta alla realizzazione degli interventi.						
Gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti volti alla salvaguardia dell'area perifluviale, al fine di preservare l'idoneità ecologica del torrente Merula ad ospitare le specie ad oggi presenti nell'area.						
Trattandosi di ambito perifluviale vige l'obbligo del rispetto della fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 metri rispetto al corso d'acqua previsto all'art. 4, comma 3 del Regolamento Regionale 3/2011;						
Al fine del riutilizzo di terre e rocce da scavo prodotte con la realizzazione degli interventi dovranno essere attivate le procedure previste dal D.Lgs 120/2017.						
In sede di attuazione degli interventi dovranno essere predisposti studi di microzonazione sismica di II livello, tali da condurre alla qualificazione numerica dell'amplificazione del moto sismico in superficie, con quanto ne consegue in termini di indagini e studi da svolgersi.						
18.4 Parametri urbanistici e dimensionali						
Destinazione urbanistica			Re, Co			
	Lotto asservibile	m2	31346,00		residenza	
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0.083		3 + sottotetto ab.	
					Altezza massima	
SA	Superficie Agibile	m2	2.600 (2)		m	12,5
(1) Ogni m2 di Lotto asservibile esprime indice edificatorio nelle proporzioni di cui alla nota 2						
(2) di cui 1.400,00 mq a destinazione residenziale per ERP e Edilizia Convenzionata e/o agevolata e 1.200,00 mq a destinazione residenziale						
Distanze		Strade principali		m	5	
		Strade secondarie		m	3	
		Confini		m	5	
		Fabbricati		m	10	

18.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp25	5.782	
	Vp13	404	
	Vp16	1.050	
Parcheggi pubblici	Pp22	2.093	
	Pp14	220	

18.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Conformare la nuova edificazione in maniera coerente al regime insediativo di PTCP definendo tipologie e schemi di crescita insediativa coerenti con quelli propri del regime normativo di PTCP del quale il nuovo intervento deve costituire un consolidamento.

18.7 Modalità di attuazione

P.C.C. con progetto unitario esteso almeno ad un intero sub ambito

AMBITO DI COMPLETAMENTO			TENUTA STAMPINO	Re-Co	23
23.1 Descrizione La tenuta Stampino, la Villa, l'insieme dei manufatti pertinenziali e delle sistemazioni del terreno agricolo e boschivo costituiscono un unicum territoriale di importanza storica e di estremo valore culturale. La villa, di origine tardo settecentesca, è un manufatto di pregio architettonico con elementi costruttivi e decorativi ancora ben conservati. Gli spazi esterni denunciano l'originaria attività agricola e di allevamento cui la villa presiedeva. La rete di acquedotti originari è ancora visibile ed in parte attiva con ben sedici vasche ed invasi artificiali. La varietà vegetazionale è significativa per varietà e qualità così come l'ambiente faunistico. La rete dei percorsi interni alla tenuta ha uno sviluppo di circa 25 Km.					
23.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli					
Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli		
Assetti	Vigente		Cfr. Tav. B7		
Insediativo	ANI-CE, ANI-TR.NI, ANI-MA, IS-MA, IS-MO-B				
Vegetazionale					
Geomorfologico					
23.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Al fine di realizzare il recupero del complesso architettonico e di tutta la sistemazione paesaggistico-ambientale che lo circonda, per valorizzare un'ampia porzione di territorio collinare trasformandolo in parco urbano con ingresso a pagamento (da gravare di servitù di uso pubblico da definire in sede di convenzione attuativa del P.U.O.), per ottenere un incremento dell'offerta turistico ricettiva e della dotazione di servizi di interesse pubblico si prevede la possibilità di attuare una serie articolata di interventi riconducibili ad un disegno unitario. L'intervento si articola nei seguenti sub-ambiti:					
23.3.1 Sub-ambito del parco attrezzato (sup. terr. 1.030.637 mq.) da destinarsi a Parco Urbano per almeno 1.000.000 mq, identificato in planimetria dalla lettera "a" in cui sono consentite attività all'aria aperta (maneggio, trekking, attrezzature per attività sportiva e ricreativa e campi da gioco) ed in cui potranno trovare collocazione superfici per attività connesse con l'uso ricreativo didattico e la gestione del parco (destinazione d'uso Sg) (stalle, centro informazioni, centro accoglienza bambini/anziani) per un massimo di 1.200 mq di Spr (v. cv 1 e 2) e un rifugio turistico per una SA massima di 500 mq.(v. cv 3 e 4)					
23.3.2 Sub-ambito della villa storica, (85.502 mq) identificato in planimetria dalla lettera "b" che ricomprende la Villa Stampino e le sue pertinenze (SA stimata circa 2.400 mq) per il quale si prevede il riuso per conversione ad albergo. Si consente, a tal fine, la ricomposizione volumetrica dei manufatti esistenti (magazzini, stalle alloggi di servizio) con incremento del 25% delle superfici esistenti, pari a 600 mq. (v. cv 5)					
23.3.3 Sub-ambito artigianale, (29.083 mq) identificato in planimetria dalla lettera "c" nel quale si prevede la realizzazione di manufatti connessi con l'attività produttiva agricola da mantenersi nel sub-ambito stesso per una superficie massima di 2000 mq (v. cv 6).					
23.3.4 Sub-ambito turistico ricettivo, (55.854 mq) identificato in planimetria dalla lettera "d", da destinarsi a villaggio turistico con una ricettività di circa 35 bungalows con superficie agibile massima di 1.575 mq (v. cv 9) e di circa 85 piazzole, comprensivi di servizi con superficie agibile pari a mq. 600 in cv. 7 e 250 mq. come servizi igienici in zona anima (v. cv 8).					
23.3.5 Sub-ambito residenziale/turistico-ricettivo, (34.132 mq) identificato in planimetria dalla lettera "e" nel quale si prevedono 7.100 mq di SA per nuove costruzioni a destinazione R.T.A. e/o residenziale di cui almeno 1.000 mq di SA per edilizia convenzionata e/o E.R.P.. Tale sub-ambito coincide con l'area di uno S.U.A. approvato e non ancora attuato che dovrà necessariamente essere adeguato per conformarsi alle previsioni complessive della presente scheda.					
23.3.6 Sub-ambito residenziale, (85.178 mq) identificato in planimetria dalla lettera "f" in cui si prevede la realizzazione di un nucleo residenziale per una SA massima di 3.500 mq. (v. cv 11).					

23.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Sg, Re, Tr, Pr	
	Lotto asservibile	m2	1.320.386
SA	Superficie Agibile Sg	m2	1.200
SA	Superficie Agibile Re	m2	10.600 (1)
SA	Superficie Agibile Tr	m2	5.925 di cui: 3.000 struttura alberghiera (2400 recupero + 600 n.c.) 500 rifugio 2425 per villaggio turistico (850 per servizi e 1574 per bungalow)
SA	Superficie Agibile Pr	m2	2.000
(1) quantità nel caso in cui tutta la superficie di cui al precedente punto 23.3.5 venga realizzata a destinazione d'uso residenziale			

			Cv1	Cv2	Cv3	Cv4	Cv5	Cv6	Cv7	Cv8	Cv9	Cv10	Cv11
Numero max. piani fuori terra			1	1	2	1	3	1	2	1	1	4	3
Altezza massima		m	3,5	4,5	7,5	5	8	9	7	3,5	3,5	11,50	8,00
Fronte massimo		m	da definire in sede di P.U.O.										
Distanze	Strade principali	m	5										
	Strade secondarie	m	3										
	Confini	m	5										
	Fabbricati	m	10										

23.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 30	13.122	
Parcheggi pubblici	Pp 27	6.862	*
Istruzione	Ip 1	27.000	Aree e strutture da destinarsi specificatamente per la "didattica sul campo", in materia ambientale, naturalistica ed agricola.
* Le quantità di standard che l'intervento dovrà fornire sono da intendersi come quantità minima . La localizzazione degli standard dovrà essere valutata in sede di P.U.O. , oltre alla realizzazione del parco urbano in sub-ambito a).			

23.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Per quanto riguarda il sub ambito "a" dovranno essere rispettati gli elementi di interesse storico diffusi sul territorio (caselle, selciati storici ecc.) o paesaggistico e vegetazionale.

Per quanto riguarda il sub ambito "b" il progetto di ricomposizione volumetrica dei manufatti di servizio esistenti dovrà essere valutato in relazione alla presenza della Villa stessa nei confronti della quale dovrà assumere piena compatibilità architettonica e funzionale.

Per quanto riguarda il sub ambito "c" per le nuove costruzioni di manufatti produttivi previsti, dovrà essere valutata la compatibilità architettonica con la Villa come per il sub-ambito precedente. I volumi agricolo-produttivi dovranno avere dimensioni e tipologie congruenti con la funzione di produzione e sponsorizzazione dei prodotti dell' azienda agricola a cui sono destinati e dovranno essere coerenti con il contesto rurale circostante.

Per quanto riguarda il sub ambito "e" l'intervento previsto dallo S.U.A. approvato, dovrà modificarsi anche dal punto di vista architettonico adottando una tipologia edilizia più coerente con il contesto. Tale tipologia è quella dei tipi rurali (A) od in linea (B) da utilizzarsi nella loro forma aggregata di nucleo o tipo a blocco (D). L'insediamento dovrà assumere i caratteri dell'insediamento sparso per nuclei in analogia a quanto avviene sul versante est della Valle del Merula. Il progetto di intervento dovrà dimostrare la sostenibilità ambientale e paesaggistica sotto il profilo della qualità architettonica e tipologica degli elementi nonché del rispetto del regime insediativo del P.T.C.P..

Per quanto riguarda il sub ambito "f", il nucleo di cui si prevede la costruzione dovrà assumere come riferimento il modello insediativo del nucleo esistente di Domo adottando tipologie edilizie proprie dell'edificazione a nucleo (Tipi A e B). La localizzazione dell'intervento è indicata dall'areale riportato in cartografia ed identificato dalla sigla N23-1

La viabilità di accesso al nuovo nucleo residenziale è riportata sulla cartografia di piano.

L'attuazione del sub ambito "f" e del sub-ambito "d" è subordinata alla variante al livello locale del PTCP come indicato nella tavola B6 ed alle seguenti ulteriori prescrizioni per il sub ambito d): relativamente al campeggio in zona ANIMA si precisa che in tale sub ambito non potrà essere prevista un' accessibilità veicolare se non per mezzi di sicurezza e servizio, l' ospitalità dovrà essere soddisfatta solo attraverso l' utilizzo di tende smontabili, senza possibilità quindi di applicare la percentuale di promiscuità prevista dalla legge regionale , e con individuazione delle piazzole nelle parti di territorio che non necessitino di rimodellazione dei suoli o di alterazioni della vegetazione arborea esistente. I volumi previsti nel piano con funzione a servizi dovranno pertanto essere previsti nella parte a quota inferiore classificata IS-MA, in comune con la struttura a villaggio turistico. Analogamente da rilocalizzare sono gli spazi a parcheggio, sia quelli pertinenziali alle strutture turistiche che la quota di parcheggi pubblici, specificando se nell' ambito (o in alternativa in quale altra localizzazione) sono previsti anche quote di parcheggi pubblici da riservare ai fruitori del parco urbano e delle attività in esso previste

Inoltre qualora siano previste sistemazioni a raso o in struttura dovranno essere rispettati i seguenti parametri inseriti nelle Norme Puntuali

Per quanto riguarda il villaggio turistico si provvede ad integrare la scheda normativa introducendo nel punto 23.6 " indicazione tipologico progettuali di Livello Puntuale" il seguente paragrafo : " I bungalows dovranno avere dimensioni minime ed altezza media pari a 2.7 m, realizzati in materiale leggero quale il legno, con coperture in rame o inerbite e con la massima attenzione all' applicazione di tecnologie volte al risparmio energetico. La SA indicata dal piano dovrà in ragione del carattere particolare delle strutture in progetto essere assunta quale valore massimo.

23.7 Modalità di attuazione

P.U.O di approvazione regionale attuabile per comparti funzionali da definire in sede di convenzione attuativa.

I margini di flessibilità dovranno essere definiti in sede di P.U.O.

AMBITO DI COMPLETAMENTO			POGLIANO		Re-Co	24
24.1 Descrizione						
Area agricola residuale a contorno di un'area commerciale e residenziale costituita da elementi mono/bifamigliari. La presenza di due ponti di collegamento, di cui uno di interessante valore paesaggistico, rappresenta una interessante occasione di valorizzazione dell'ambito.						
24.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli						
Indicazioni P.T.C.P				Vincoli		
Assetti		Vigente		Cfr. Tav. B7		
Insediativi		IS-MO-B				
Vegetazionale						
Geomorfologico						
24.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili						
Il Piano si pone l'obiettivo di guidare la richiesta di fruizione residenziale di aree che per la vicinanza alle infrastrutture e per il permanere di un impianto di tipo agricolo risultano idonee all'evoluzione verso un insediamento di carattere diffuso. Gli interventi dovranno farsi carico di aree a verde e parcheggi finalizzati a rafforzare il valore nodale della rotonda di accesso all'autostrada.						
24.4 Parametri urbanistici e dimensionali						
Destinazione urbanistica		Re		Numero max. piani fuori terra		2 + sottotetto ab.
	Lotto asservibile	m2	4273	Altezza massima		m 8,5
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,16	Fronte massimo		m
SA	Superficie Agibile Re	m2	680*	Distanze	Strade	m 5
* La SA deve essere ripartita equamente tra la c.v.1 e la c.v.2					Confini	m 5
					Fabbricati	m 10
24.5 Standard urbanistici						
	Identificativo cartografico	m2	note			
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		Vp81	800			
Parcheggi pubblici		Pp81	530			
24.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale						
Tipologie ammesse: Copertura a due falde con la sola possibilità di velux e terrazzi a pozzetto per la parte residenziale localizzata nel sottotetto. Il piano sottotetto, abitabile, deve avere altezza media minima pari a mt 2,30.						
24.7 Modalità di attuazione						
P.C.C.						

AMBITO DI COMPLETAMENTO			PIGNA		Re-Co	25	
25.1 Descrizione							
Porzione di tessuto densamente edificato della “Pigna” di Andora ancora libera e suscettibile di trasformazione							
25.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli							
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli			
Assetti	Vigente			Cfr. Tav. B7			
Insediativi	IDMA						
Vegetazionale							
Geomorfologico							
25.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili							
Fermo restando i caratteri diffuso dell'insediamento, al fine di completare l'insediamento della zona sono consentiti interventi moderati di trasformazione in zone di concentrazione volumetrica usufruendo di viabilità esistente e limitando al minimo viabilità di penetrazione.							
25.4 Parametri urbanistici e dimensionali							
Destinazione urbanistica		Re		Numero max. piani fuori terra			
	Lotto asservibile	m2	38085	Altezza massima		m 7,5	
				Fronte massimo		m	
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2		Distanze	Strade	Art. 6 NUG	
SA	Superficie Agibile Re	m2	1600		Confini		m
					Fabbricati		m
24.5 Standard urbanistici							
	Identificativo cartografico	m2	note				
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		Vp...	1280				
Parcheggi pubblici		Pp...	320				
25.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale							
Fermo restando il mantenimento del carattere di insediamento diffuso previsto dal PTCP, l'edificazione dovrà limitare il più possibile la modifica della morfologia del terreno, mantenendone l'andamento degradante, sviluppandosi secondo le curve di livello esistenti. Le coperture dovranno essere di tipo piano sistemate a giardino pensile; le sistemazioni esterne dovranno limitare la realizzazione di superfici impermeabili anche mediante l'utilizzo di idonei materiali drenanti. Le murature di contenimento del terreno di cui si rendesse necessaria l'esecuzione dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra naturale a spacco senza giunti di malta a vista. L'assetto vegetazionale dell'area di intervento dovrà tendere a preservare le alberature esistenti: il progetto dovrà essere corredato da schema dell'assetto vegetazionale.							
25.7 modalità di attuazione							
P.C.C.							

AMBITO DI COMPLETAMENTO			VIA MARCHESI MAGLIONE		Re-Co	26
26.1 Descrizione						
Si tratta di una porzione di territorio ai margini della viabilità di via Marchesi Maglione, in ambito semi agricolo compreso tra il tracciato ferroviario e autostradale.						
26.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli						
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli		
Assetti		Vigente		Cfr. Tav. B7		
Insediativi		ISMO B				
Vegetazionale						
Geomorfologico						
26.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili						
Obbiettivo della presente disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterato l'ambito, consentendo limitate trasformazione fermo restando il carattere di insediamento sparso.						
26.4 Parametri urbanistici e dimensionali						
Destinazione urbanistica		Re		Numero max. piani fuori terra		
	Lotto asservibile	m2	9712	Altezza massima		m 7,50
				Fronte massimo		m
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,045 (1)	Distanze	Strade	m
SA	Superficie Agibile Re	m2			Confini	m
					Fabbricati	m
(1) Lotto minimo 2000 mq				Art. 6 NUG		
26.5 Standard urbanistici						
Sono quelli previsti dall'Art. 11 delle N.U.G.						
26.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale						
Fermo restando il mantenimento del carattere di insediamento diffuso previsto dal PTCP, l'edificazione dovrà limitare il più possibile la modifica della morfologia del terreno, mantenendone l'andamento degradante, sviluppandosi secondo le curve di livello esistenti.						
Le sistemazioni esterne dovranno limitare la realizzazione di superfici impermeabili anche mediante l'utilizzo di idonei materiali drenanti.						
Le murature di contenimento del terreno di cui si rendesse necessaria l'esecuzione dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra naturale a spacco senza giunti di malta a vista.						
L'assetto vegetazionale dell'area di intervento dovrà tendere a preservare le alberature esistenti: il progetto dovrà essere corredato da schema dell'assetto vegetazionale.						
26.7 modalità di attuazione						
P.C.C.						

AMBITO DI COMPLETAMENTO				CAPO MELE MEZZACQUA		Re-Co	27
1.1 Descrizione							
Le aree incluse nell'ambito sono ubicate a margine del tessuto residenziale saturo ove a seguire si apre un'ampia zona destinata a parco urbano destinata ad essere salvaguardata in quanto significativa sotto il profilo ambientale e della percezione paesaggistica.							
1.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli							
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli			
Assetti		Vigente		Cfr. Tav. B7			
Insediativo		ID-MO-A					
Vegetazionale							
Geomorfologico							
1.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili							
Si ritiene ammissibile una piccola zona destinata a nuova edificazione, localizzata a ridosso del Rio Mezzacqua, a completamento del tessuto urbano esistente.							
1.4 Parametri urbanistici e dimensionali							
Destinazione urbanistica		Re		Numero max. piani fuori terra			2
	Lotto asservibile (indicativo)	m2	3600,00	Altezza massima		m	7,5
				Fronte massimo		m	
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2		Profondità del corpo di fabbrica		m	
SA	Superficie Agibile massima	m2	400	Distanze	Strade principali	m	5
					Strade secondarie	m	5
					Confini	m	5
					Fabbricati	m	10
1.5 Standard urbanistici							
		Identificativo cartografico	m2	note			
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport				La localizzazione delle aree per standard urbanistici viene demandata alla fase progettuale			
Parcheggi pubblici		Pp137	400				
1.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale							
Realizzazione di un edificio isolato con possibilità di realizzazione di interrato da destinare ad autorimessa/cantine, preferibilmente con copertura piana a “giardino pensile”.							
L'accesso al fabbricato dovrà avvenire servendosi della viabilità esistente non essendo ammessa l'apertura di nuove strade.							
L'intervento in convenzione dovrà farsi carico oltre alla realizzazione del Pp, della sistemazione dei tracciati pedonali esistenti.							
1.7 Modalità di attuazione							
P.C.C.							

AMBITO DI COMPLETAMENTO		VERSANTE METTA		Re-ERP	3																																																																																							
1.1 Descrizione Versante di Metta caratterizzato dalla presenza di terrazzamenti sottoutilizzati																																																																																												
1.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="3">Indicazioni P.T.C.P.</td> <td colspan="2">Vincoli</td> </tr> <tr> <td>Assetti</td> <td>Vigente</td> <td> Variante (P.U.C.)</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Insediativo</td> <td></td> <td>Non prevista</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Vegetazionale</td> <td></td> <td>Non prevista</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Geomorfologico</td> <td></td> <td>Non prevista</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>						Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli		Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)			Insediativo		Non prevista			Vegetazionale		Non prevista			Geomorfologico		Non prevista																																																																
Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli																																																																																									
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)																																																																																										
Insediativo		Non prevista																																																																																										
Vegetazionale		Non prevista																																																																																										
Geomorfologico		Non prevista																																																																																										
1.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili L'ambito appare idoneo per la localizzazione di nuove costruzioni di edilizia convenzionata L'edilizia residenziale dovrà essere attuata nella misura minima del 70% della Su complessiva da A.R.T.E. o Cooperative di abitazione per interventi di Edilizia Convenzionata e/o Agevolata e per la parte residua anche da operatori privati convenzionati																																																																																												
1.4 Parametri urbanistici e dimensionali <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2">Destinazione urbanistica</th> <th colspan="2">Re</th> <th colspan="2">Numero max. piani fuori terra</th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">2 (1)</th> </tr> <tr> <td>St</td> <td>Superficie territoriale</td> <td>m2</td> <td>27.507</td> <td colspan="2">Altezza massima</td> <td>m</td> <td colspan="2">7,50</td> <td></td> </tr> <tr> <td>It</td> <td>Indice territoriale</td> <td>m2/ m2</td> <td>0,1</td> <td colspan="2"></td> <td>m</td> <td colspan="2"></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Su</td> <td>Superficie utile</td> <td>m2</td> <td>2.750</td> <td rowspan="4">Distanze</td> <td>Strade principali</td> <td>m</td> <td colspan="2">5</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Strade secondarie</td> <td>m</td> <td colspan="2">3</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Confini</td> <td>m</td> <td colspan="2">5</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Fabbricati</td> <td>m</td> <td colspan="2">10</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td colspan="6">(1) per corpo di fabbrica</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td colspan="6">(2)</td> </tr> </table>						Destinazione urbanistica		Re		Numero max. piani fuori terra				2 (1)		St	Superficie territoriale	m2	27.507	Altezza massima		m	7,50			It	Indice territoriale	m2/ m2	0,1			m				Su	Superficie utile	m2	2.750	Distanze	Strade principali	m	5							Strade secondarie	m	3							Confini	m	5							Fabbricati	m	10							(1) per corpo di fabbrica										(2)					
Destinazione urbanistica		Re		Numero max. piani fuori terra				2 (1)																																																																																				
St	Superficie territoriale	m2	27.507	Altezza massima		m	7,50																																																																																					
It	Indice territoriale	m2/ m2	0,1			m																																																																																						
Su	Superficie utile	m2	2.750	Distanze	Strade principali	m	5																																																																																					
					Strade secondarie	m	3																																																																																					
					Confini	m	5																																																																																					
					Fabbricati	m	10																																																																																					
				(1) per corpo di fabbrica																																																																																								
				(2)																																																																																								
1.5 Standard urbanistici <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th></th> <th>Identificativo cartografico</th> <th>m2</th> <th>note</th> </tr> <tr> <td>Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport</td> <td>Vp34</td> <td>2.200</td> <td rowspan="2">I quantitativi indicati si riferiscono agli standard minimi che l'intervento dovrà conseguire. La loro localizzazione dovrà essere determinata in sede di progetto</td> </tr> <tr> <td>Parcheggi pubblici</td> <td>Pp31</td> <td>550</td> </tr> </table>							Identificativo cartografico	m2	note	Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp34	2.200	I quantitativi indicati si riferiscono agli standard minimi che l'intervento dovrà conseguire. La loro localizzazione dovrà essere determinata in sede di progetto	Parcheggi pubblici	Pp31	550																																																																												
	Identificativo cartografico	m2	note																																																																																									
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp34	2.200	I quantitativi indicati si riferiscono agli standard minimi che l'intervento dovrà conseguire. La loro localizzazione dovrà essere determinata in sede di progetto																																																																																									
Parcheggi pubblici	Pp31	550																																																																																										
1.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Gli edifici dovranno rispettare l'andamento delle curve di livello e adattarsi al pendio esistente ricercando il miglior rapporto con la linea del terreno originario. L'intervento dovrà costituire un accrescimento del nucleo di Metta sul versante sud della strada di crinale. Pertanto su tale lato non dovrà essere rispettato il limite di inedificabilità di 60 mt. Intorno al perimetro del nucleo. Tipologie edilizie ammesse sono quelle dei tipi A e B C. Le nuove volumetrie dovranno tenere conto del rapporto con il nucleo preesistente al fine di non compromettere la visibilità dell'insediamento storico, eventualmente riducendo le volumetrie previste ove necessario per il rispetto di tale rapporto.																																																																																												
1.7 Modalità di attuazione P.U.O.																																																																																												

AMBITO DI COMPLETAMENTO		RIO MOLTEDO		Re-ERP	4																																																					
1.8 Descrizione L'ambito è localizzato alla confluenza tra il rio Moltoedo ed il Merula. In corrispondenza di questo importante nodo orografico, sulle aree pianeggianti in fregio al rio si riscontra una certa presenza edilizia che è suscettibile di un ulteriore lieve incremento																																																										
1.9 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="3">Indicazioni P.T.C.P.</td> <td colspan="2">Vincoli</td> </tr> <tr> <td>Assetti</td> <td>Vigente</td> <td>Variante (P.U.C.)</td> <td colspan="2">Cfr. Tav. B7</td> </tr> <tr> <td>Insediativo</td> <td>Cfr. Tav. B6</td> <td>Non prevista</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Vegetazionale</td> <td></td> <td>Non prevista</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Geomorfologico</td> <td></td> <td>Non prevista</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>						Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli		Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)	Cfr. Tav. B7		Insediativo	Cfr. Tav. B6	Non prevista			Vegetazionale		Non prevista			Geomorfologico		Non prevista																														
Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli																																																							
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)	Cfr. Tav. B7																																																							
Insediativo	Cfr. Tav. B6	Non prevista																																																								
Vegetazionale		Non prevista																																																								
Geomorfologico		Non prevista																																																								
1.10 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili E' ammessa una nuova superficie utile da localizzarsi nella prevista zona di concentrazione volumetrica con contestuale realizzazione di servizi in fregio all'argine del torrente. Le nuove residenze saranno esclusivamente per Edilizia residenziale pubblica																																																										
1.11 Parametri urbanistici e dimensionali <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2">Destinazione urbanistica</th> <th colspan="2">Re</th> <th colspan="2"></th> <th>2 + sottotetto ab.</th> </tr> <tr> <td>St</td> <td>Superficie territoriale</td> <td>m2</td> <td>11.318,0</td> <td colspan="2">Numero max. piani fuori terra</td> <td></td> </tr> <tr> <td>It</td> <td>Indice territoriale</td> <td>m2/ m2</td> <td>0,1</td> <td colspan="2">Altezza massima</td> <td>m 9</td> </tr> <tr> <td>Su</td> <td>Superficie utile</td> <td>m2</td> <td>1.132</td> <td colspan="2"></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td rowspan="4">Distanze</td> <td>Strade principali</td> <td>m 5</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>Strade secondarie</td> <td>m 3</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>Confini</td> <td>m 5</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>Fabbricati</td> <td>m 10</td> </tr> </table>						Destinazione urbanistica		Re				2 + sottotetto ab.	St	Superficie territoriale	m2	11.318,0	Numero max. piani fuori terra			It	Indice territoriale	m2/ m2	0,1	Altezza massima		m 9	Su	Superficie utile	m2	1.132								Distanze	Strade principali	m 5					Strade secondarie	m 3					Confini	m 5					Fabbricati	m 10
Destinazione urbanistica		Re				2 + sottotetto ab.																																																				
St	Superficie territoriale	m2	11.318,0	Numero max. piani fuori terra																																																						
It	Indice territoriale	m2/ m2	0,1	Altezza massima		m 9																																																				
Su	Superficie utile	m2	1.132																																																							
				Distanze	Strade principali	m 5																																																				
					Strade secondarie	m 3																																																				
					Confini	m 5																																																				
					Fabbricati	m 10																																																				
1.12 Standard urbanistici <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th></th> <th>Identificativo cartografico</th> <th>m2</th> <th>note</th> </tr> <tr> <td>Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport</td> <td>Vp26</td> <td>6.648</td> <td rowspan="2">Nel contesto della sistemazione delle aree in fregio al Merula dovrà esser prevista la realizzazione di un tratto di viabilità di argine riprendendo il sedime attuale.</td> </tr> <tr> <td>Parcheggi pubblici</td> <td>Pp23</td> <td>450</td> </tr> </table>							Identificativo cartografico	m2	note	Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp26	6.648	Nel contesto della sistemazione delle aree in fregio al Merula dovrà esser prevista la realizzazione di un tratto di viabilità di argine riprendendo il sedime attuale.	Parcheggi pubblici	Pp23	450																																										
	Identificativo cartografico	m2	note																																																							
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp26	6.648	Nel contesto della sistemazione delle aree in fregio al Merula dovrà esser prevista la realizzazione di un tratto di viabilità di argine riprendendo il sedime attuale.																																																							
Parcheggi pubblici	Pp23	450																																																								
1.13 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale																																																										
1.14 Modalità di attuazione P.C.C. o approvazione opera pubblica																																																										

AMBITO DI COMPLETAMENTO				CAPO MELE		Tr-Co	1	
1.1 Descrizione Ambito di completamento - come individuato nella “Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele” approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente così come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.								
1.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli								
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli				
Assetti		Vigente		Variante (P.U.C.)		Cfr. tav. B7		
Insediativo		IS-MO-B, IS-MA		Non prevista				
Vegetazionale		COL-IDS, BCT-MO-BAT		Non prevista				
Geomorfologico		MO-B, MO-A		Non prevista				
1.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Nell'ambito Tr-Co è prevista la realizzazione di strutture turistico-ricettive del tipo R.T.A., a gestione unitaria caratterizzata dalla centralizzazione dei principali servizi in funzione delle unità ricettive dislocate anche in più stabili secondo i requisiti di cui all'art. 3 L.R. n°11/82 e s.m.i.. L'ammissibilità del tetto volumetrico previsto dovrà essere verificata in sede di PUO con riserva di addivenire ad una ulteriore riduzione laddove il progetto non persegua un esito paesisticamente accettabile in relazione alla delicatezza del sito. A tal fine si ritiene necessario che tale PUO ai sensi dell'art. 69 della LR 36/1997 venga sottoposto all'approvazione regionale, analogamente a quello della sottostante zona Tr-Co2, anche al fine di garantire un controllo complessivo di tale area prospiciente la costa, per giungere alla migliore definizione progettuale possibile.								
1.4 Parametri urbanistici e dimensionali								
Destinazione urbanistica				Tr				
St	Superficie territoriale		m2	35.006				
It	Indice territoriale		m2/ m2	0,1				
Su	Superficie utile		m2	3.500				
				Numero max. piani fuori terra				
						3		
				Altezza massima		m 9,5		
				Fronte massimo		m 12		
				Distanze	Strade principali		m 5	
					Strade secondarie		m	
					Confini		m 5	
					Fabbricati		m 10	
1.5 Standard urbanistici								
				Identificativo cartografico	m2	Note		
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport				Vp76	954	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.		
Parcheggi pubblici				Pp76	954			
1.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale La localizzazione delle unità abitative è prevista, in linea di massima, lungo la viabilità esistente ed a completamento del tessuto urbano circostante. Nella parte a monte è ammessa l'apertura di una strada di servizio con larghezza massima di m. 4,50, al fine di poter raggiungere i posti auto pertinenziali di ciascuna unità abitativa. La dislocazione delle nuove volumetrie è finalizzata alla salvaguardia della sottostante fascia di vegetazione che giunge sino all'Aurelia. In coerenza con le caratteristiche del tessuto urbano circostante si prevede una tipologia insediativa di tipo "diffuso", con edifici singoli o in forma binata. In posizione baricentrica dovrà essere localizzata la volumetria per i servizi collettivi. Nelle aree destinate a verde privato della zona Tr-Co1 è possibile realizzare infrastrutture ed attrezzature sportive connesse alla funzione della ricettività turistica quali piscina, campi da tennis etc. con i relativi servizi igienici e tecnologici.								
1.7 Modalità di attuazione P.C.C. esteso all'intera zona Tr-Co1.								

AMBITO DI COMPLETAMENTO		CAPO MELE PORTO		S.U.A. AD. 8 ZONA TR-CO 2 VARIANTE CAPO MELE		
Descrizione Ambito di completamento - come individuato nella “Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele” approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente così come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004. Per questo ambito è già stato adottato uno S.U.A. in data 09/11/06 delb. C.C. n° 56.						
Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli						
Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli			
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)	Cfr. tav. B7			
Insediativo	IS-MO-B,IS-MA	Non prevista				
Vegetazionale	COL-IDS, BCT-MO-BAT	Non prevista				
Geomorfologico	MO-B, MO-A	Non prevista				
Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili La zona TRCO, all'interno dell'ambito portuale, ricomprende aree già destinate a servizi connessi al porto. Le opere previste consistono nel completamento del banchinamento (in corso di ultimazione) e nella realizzazione di alcune importanti infrastrutture (Capitaneria di Porto, Uffici amministrativi, associazioni per la nautica, mercato del pesce, spazi commerciali, ecc.) ed altre di carattere turistico-ricettivo (un albergo tradizionale di circa 50-60 camere con piscina ed un eventuale residence di circa 15 unità per la zona di concentrazione CV1.; L'albergo (1) ed il residence saranno realizzati interamente sulle nuove aree che si renderanno disponibili a seguito del completamento della nuova banchina e, per contenere l'impatto visivo, dovranno svilupparsi in lunghezza ed essere contenuto in altezza, eventualmente gradonato per seguire il profilo della via Aurelia. Il punto più alto dell'estradosso del solaio di copertura non dovrà superare di m. 1.00 la corrispondente quota della retrostante strada statale (cfr. allegato alla presente scheda, schema 1). I servizi connessi all'attività portuale dovranno essere collocati all'interno di una zona di "concentrazione dei servizi". In tale zona, nel volume sottostante una piastra posta a livello dell'Aurelia (adibita a parcheggio, svago, sosta), potranno trovare collocazione le associazioni per la nautica (3), i magazzini (4), gli spazi commerciali (5) e gli uffici (6). Le localizzazioni individuate non sono vincolanti; esse potranno essere modificate in sede di progettazione definitiva. Una pensilina per il mercato del pesce (7) e la torre di controllo di accesso al porto (8) potranno invece essere collocati lungo il molo di sottoflutto, come indicato. Si prescrive altresì che l'uso delle volumetrie dell'intera zona Tr-Co2 debba escludere funzioni ricettive extralberghiere. Inoltre è da evidenziare la necessità di definire anche le eventuali opere di difesa aggiuntive e gli effetti sul litorale nell'area a levante del Porto come peraltro evidenziato dal PTC della costa. Come già indicato nella scheda Tr-Co1 appare dunque necessario, anche in relazione alle indicazioni del PTCP della Costa, che il relativo SUA sia sottoposto ad approvazione regionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 69 della LR 36/1997.						
Parametri urbanistici e dimensionali						
Destinazione urbanistica				Numero max. piani fuori terra		
St	Superficie territoriale	m2	35.824	Vedi punto 2.3		
It	Indice territoriale	m2/ m2	0,21	Altezza massima		
Su	Superficie utile	m2	7.523	m		
				Fronte massimo		
				m		
				Vedi punto 2.3		
				Distanze	Strade principali	
					m	
					Strade secondarie	
					m	
				Confini	5	
					10	
				Fabbricati	5	
					10	
Standard urbanistici						
		Identificativo cartografico	m2	note		
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		Vp77	2.052	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.		
Parcheggi pubblici		Pp77	2.052			
Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Cfr. punto 2.3						
Modalità di attuazione P.U.O. esteso all'intera zona Tr-Co2.						

AMBITO DI COMPLETAMENTO				VIA AURORA		Tr-Co	6
6.1 Descrizione Area censita nel foglio 51 mappale 779, residuata dall'attuazione di PUO, compresa tra il sedime della “strada romana” e la Via Aurora.							
6.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli							
Indicazioni P.T.C.P				Vincoli			
Assetti		Vigente		Variante (P.U.C.)		Cfr. tav. B7	
Insediativo		ID-MA					
Vegetazionale							
Geomorfologico							
6.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili L'area in oggetto, residuata dall'attuazione di PUO, presenta caratteristiche che consentono la realizzazione di uno o più fabbricati con la finalità turistico-ricettiva.							
6.4 Parametri urbanistici e dimensionali							
Destinazione urbanistica				Tr			
St	Superficie territoriale		m2	1521			
It	Indice territoriale		m2/ m2	--			
Su	Superficie Agibile		m2	280			
				Numero max. piani fuori terra			
				Altezza massima		m	2 7,5
				Fronte massimo		m	
				Distanze	Strade principali		m
					Strade secondarie		m
					Confini		m
					Fabbricati		m
						Art.6 NUG	
6.5 Standard urbanistici Gli standard urbanistici sono quelli previsti dall'art.11 NUG							
6.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Fermo restando il mantenimento del carattere di insediamento diffuso previsto dal PTCP, l'edificazione dovrà limitare il più possibile la modifica della morfologia del terreno, mantenendone l'andamento degradante, sviluppandosi secondo le curve di livello esistenti. Le coperture dovranno essere di tipo piano sistemate a giardino pensile; le sistemazioni esterne dovranno limitare la realizzazione di superfici impermeabili anche mediante l'utilizzo di idonei materiali drenanti. Le murature di contenimento del terreno di cui si rendesse necessaria l'esecuzione dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra naturale a spacco senza giunti di malta a vista. L'assetto vegetazionale dell'area di intervento dovrà tendere a preservare le alberature esistenti: il progetto dovrà essere corredato da schema dell'assetto vegetazionale.							
6.7 Modalità di attuazione P.C.C.							

Ambito Produttivo	PIAN DI BASOLE		PrCo	7																	
1.1 Descrizione Un'area pianeggiante in sponda destra del Torrente Merula stretta tra la collina ed il letto del torrente stesso. Non insediata e non utilizzata a fini agricoli per la cattiva esposizione e la scarsa idoneità del suolo per la eccessiva vicinanza del torrente. L'area attualmente presenta un'ampia viabilità di argine che costeggia interamente l'ambito e si collega con il ponte esistente a monte e con la viabilità per Loc. Molledo, priva di asfalto dotata di sottoservizi.																					
1.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli																					
<table><tr><th colspan="3">Indicazioni P.T.C.P</th></tr><tr><td>Assetti</td><td>Vigente</td><td></td></tr><tr><td>Insediativo</td><td>IS-MO-B ed IS-MA (parte)</td><td></td></tr><tr><td>Vegetazionale</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Geomorfologico</td><td></td><td></td></tr></table>			Indicazioni P.T.C.P			Assetti	Vigente		Insediativo	IS-MO-B ed IS-MA (parte)		Vegetazionale			Geomorfologico			<table><tr><th>Vincoli</th></tr><tr><td>Cfr. Tav. B7</td></tr></table>		Vincoli	Cfr. Tav. B7
Indicazioni P.T.C.P																					
Assetti	Vigente																				
Insediativo	IS-MO-B ed IS-MA (parte)																				
Vegetazionale																					
Geomorfologico																					
Vincoli																					
Cfr. Tav. B7																					
1.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Nel sub ambito è prevista la realizzazione di edifici produttivi secondo i parametri urbanistici riportati al punto seguente, garantendo il rispetto della vigente disciplina paesaggistica e la realizzazione delle necessarie dotazioni territoriali per le urbanizzazioni primarie e secondarie. In particolare deve essere rispettato l'assetto viario e la dotazione territoriali nelle quantità rappresentate nella planimetria allegata e nella tabella di cui al punto 1.5. Le nuove costruzioni devono essere collocate all'interno dei n.9 comparti individuati nello schema di assetto urbanistico concentrando la volumetrica secondo le indicazioni di cui al successivo punto 1.6. Le funzioni prevalenti ammissibili riguardano strutture produttive per piccola e media impresa artigianali, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali (escluse la grande distribuzione), depositi funzionali all'attività svolta e magazzini. È inoltre possibile destinare in ciascun comparto un alloggio del custode o il conduttore dell'azienda una superficie massima di 100 mq. di SA per ogni azienda avente almeno 900 mq. di SA. Lo schema di assetto urbanistico allegato alla presente scheda é preordinato a specificare la struttura insediativa dell'area e le sue connessioni con il contesto, nel rispetto, della disciplina urbanistico-edilizia e delle prestazioni indicate nelle presenti norme. Lo schema tipo di assetto urbanistico allegato alla presente scheda ha carattere prescrittivo per quanto concerne: i 9 comparti individuati, le relative superfici territoriali e la Sc ammissibile la quantità e la collocazione delle dotazioni territoriali di cui al punto 1.5; la viabilità di accesso alle aree di cui al punto 1.6; il rispetto delle distanze di prima approssimazione elettrodotti. Lo schema tipo di assetto urbanistico allegato alla presente scheda ha carattere indicativo per quanto concerne: la possibilità di aggregazione di un massimo di n.2 comparti ad esclusione di quelli aventi superficie fondiaria superiore ai 6.000 mq la posizione delle nuove costruzioni all'interno di ogni comparto a condizione del rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al punto 1.4. Ogni comparto ha a suo carico l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione e del tratto di viabilità previsti nello schema di assetto urbanistico e secondo le quantità di cui al punto 1.6, da suddividere in quota proporzionale ad ognuno di essi rispetto allo sviluppo lineare del confine di ciascuno verso il Torrente Merula Per i manufatti esistenti da confermare presenti all'interno dell'ambito produttivo Pr-Co7 sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria senza incrementi volumetrici. Per essi non sono ammessi cambi di destinazione d'uso verso la funzione residenziale.																					

In conformità all'art. 38, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di tutela delle Acque, il soggetto gestore del servizio idrico integrato, ovvero dei servizi di fognatura e depurazione, al fine di non incrementare il carico inquinante, può assentire proposte di realizzazione di sistemi depurativi individuali, in grado di fornire il trattamento richiesto per le acque reflue del medesimo agglomerato, da anteporre all'allaccio in rete fognaria e da mantenere in esercizio fino all'avvenuto superamento delle criticità di cui alle lett. a) e B) comma 1 del medesimo art. 38. Tali proposte devono essere parti integrante della documentazione progettuale rivolta alla realizzazione degli interventi.

Prima del rilascio del titolo abilitativo, deve essere verificata con gli Uffici territorialmente competenti, l'eventuale interferenza con i punti di derivazione di acqua ad uso irriguo.

Gli interventi devono prevedere idonei accorgimenti volti alla salvaguardia dell'area perfluviale, al fine di preservare l'idoneità ecologica del torrente Merula ad ospitare le specie ad oggi presenti nell'area.

Trattandosi di ambito perfluviale vige l'obbligo del rispetto della fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 metri rispetto al corso d'acqua previsto all'art. 4, comma 3 del Regolamento Regionale 3/2011.

Al fine del riutilizzo di terre e rocce da scavo prodotte con la realizzazione degli interventi devono essere attivate le procedure previste dal D.Lgs 120/2017.

In sede di attuazione degli interventi devono essere predisposti studi di microzonazione sismica di II livello, tali da condurre alla qualificazione numerica dell'amplificazione del moto sismico in superficie, con quanto ne consegue in termini di indagini e studi da svolgersi.

1.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Parametri per nuova costruzione			
	Superficie totale ambito Pr-Co7	St - m2	78.018
Suddivisi one Ambito	Comparto 1		6.543
	Comparto 2		4.410
	Comparto 3		11.015
	Comparto 4		5.725
	Comparto 5		5.565
	Comparto 6		4.795
	Comparto 7		6.280
	Comparto 8		9.730
	Comparto 9		11.940
Superfici e coperta Sc	Comparto 1		900
	Comparto 2		900
	Comparto 3		2400
	Comparto 4		900
	Comparto 5		900
	Comparto 6		900
	Comparto 7		900
	Comparto 8		2400
	Comparto 9		900
Rc max	Rapporto di copertura massimo	m2/ m2	0.30
SA	Superficie Agibile residenziale per alloggio custode o conduttore azienda)	m2	100 per ogni azienda con almeno 900 mq di SA
All'esterno dei manufatti produttivi è possibile ricavare tettoie per lo stoccaggio dei materiali in misura non superiore al 25% della S C, fermo restando il rapporto di copertura massimo			

Parametri dimensionali per singolo edificio produttivo			
Numero max. piani fuori terra			
Altezza massima		m	10 (1)
Distanze	Strade principali	m	10 (2)
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10
Possibile soppalco interno max 50% SA Fino ad una distanza di 10 m dal ciglio della strada non è possibile edificare nuove costruzioni			

1.6 Indicazioni tipologico progettuali

Al fine di mitigare l'impatto costituito dall'insediamento produttivo dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni.

Posizionamento planimetrico degli edifici.

Il lato più lungo degli edifici dovrà disporsi perpendicolarmente ai percorsi pubblici lungo il margine fluviale ed il lato più corto dovrà porsi ad una distanza superiore a 10 mt rispetto al bordo della strada pubblica comprensiva dei percorsi pedonali e delle sistemazioni a verde.

Le nuove volumetrie devono essere realizzate al di fuori delle distanze di prima approssimazione dell'elettrodotto che interferisce con le aree dell'ambito al fine di non aumentare la popolazione esposta. Nel caso si evidenziasse la necessità di costruire all'interno delle fasce di rispetto, sarà necessario acquisire preventivamente il parere favorevole del gestore.

Caratteri formali

Sono ammesse coperture a falde o piane, con linea di displuvio perpendicolare alla linea d'argine.

Viste le notevoli dimensioni delle superfici coperte e dei fronti, in sede di progetto, la scelta dei materiali, dei prospetti e delle coperture con i quali realizzare le nuove volumetrie, dovrà essere oggetto di un apposito studio cromatico e di impatto visivo al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico.

Le aree circostanti alle nuove volumetrie previste nei comparti sono da destinare a parcheggi pertinenziali o a movimentazione merci e dovranno essere pavimentate con materiali drenanti al fine di garantire il più possibile la permeabilità dei terreni. Il lato del perimetro di ogni comparto verso il Torrente Merula dovrà essere debitamente progettato per garantire gli ingressi alle diverse attività che si insedieranno e nelle porzioni non occupate da essi devono essere inserite essenze ad alto fusto per schermare le aree retrostanti il confine avente funzione di suddivisione tra parti di fruizione pubblica e parti private.

Viabilità, connessioni e spazi esterni

Il tracciato individuato nella cartografia di PUC ha valore prescrittivo e non assume valenza in merito a vincoli espropriativi previsti ai sensi del DPR 327/2001.

I tracciati viari dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- strada di argine: marciapiede lungo argine larghezza minima 1,50 m; pista ciclabile contigua larghezza minima 2,50 m; sede per messa a dimora alberi larghezza minima 1,00 m; sede stradale larghezza minima 7.50 m; sede parcheggi pubblici 2,50 m; marciapiede interno lato spazi produttivi larghezza minima 1,50 m, sede per messa a dimora alberi larghezza minima 1,00 m
- nuovo ponte di principale accesso all'area (Aurelia bis): dovrà prevedere oltre ad una adeguata sezione stradale anche marciapiedi a norma e pista ciclabile. La soluzione progettuale dovrà tener conto delle eventuali sinergie con il previsto tracciato dell'Aurelia bis e non dovrà in alcun modo precludere la realizzabilità di tale opera ma se possibile integrarsi con essa.
- adeguamento ponte esistente a monte dell'intervento per realizzazione collegamento con l'ambito: dovrà prevedere una nuova corsia con marciapiede in affiancamento con progettazione che riquilifichi il manufatto esistente.

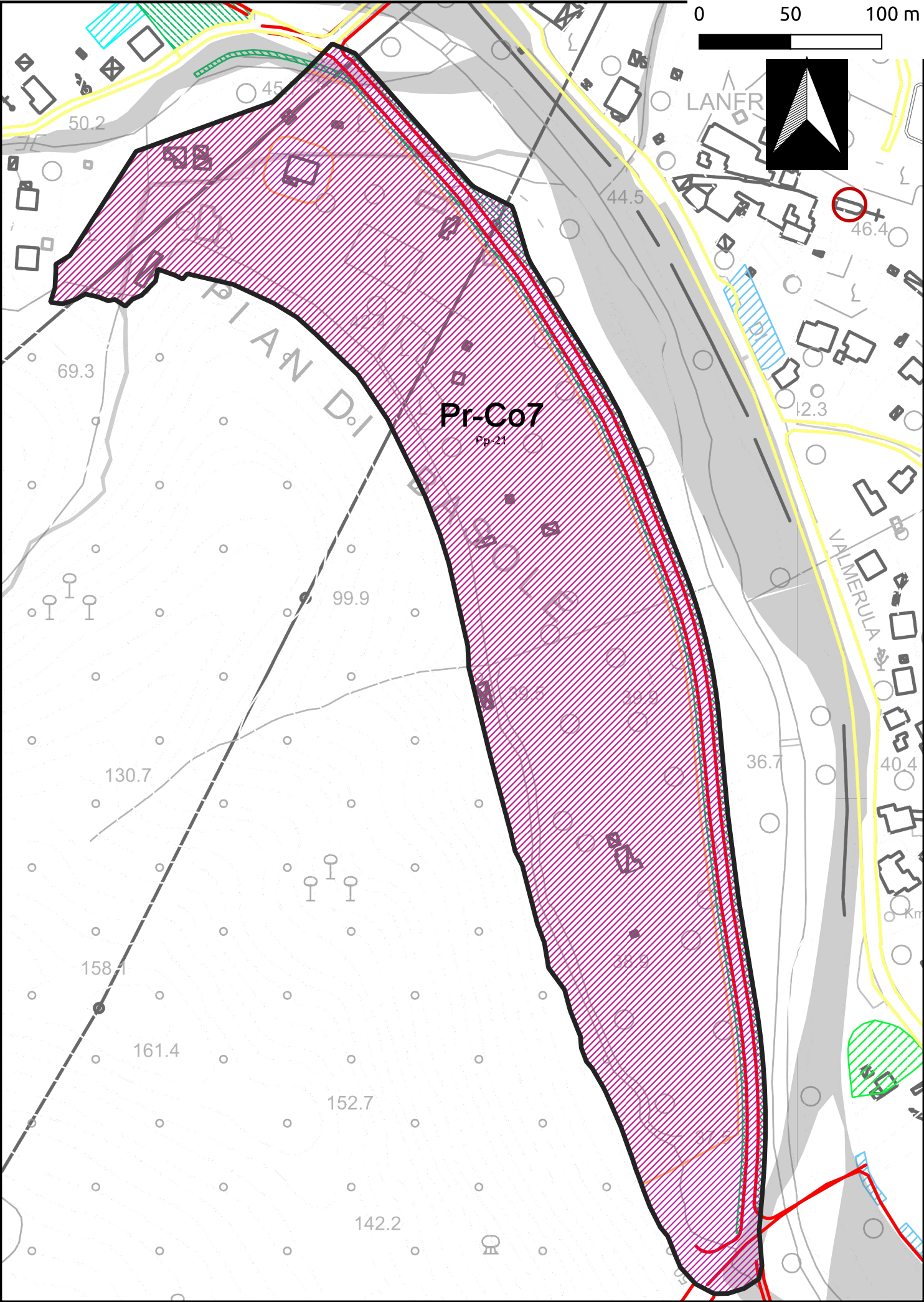
Tutti gli accessi viari all'ambito lato spazi produttivi dovranno garantire opportuni sistemi di attraversamento a raso od in quota al fine di garantire la continuità del percorso pedonale

Norme di Flessibilità

Le nuove costruzioni devono essere collocate sulla base delle indicazioni planivolumetriche dello schema di assetto urbanistico allegato alla presente scheda. Sono ammissibili modifiche planimetriche del sedime dei nuovi edifici nell'ordine di +/- 1 mt ed altimetriche nell'ordine di +/- 0.5 mt, nel rispetto delle distanze di cui al pt.1.4.

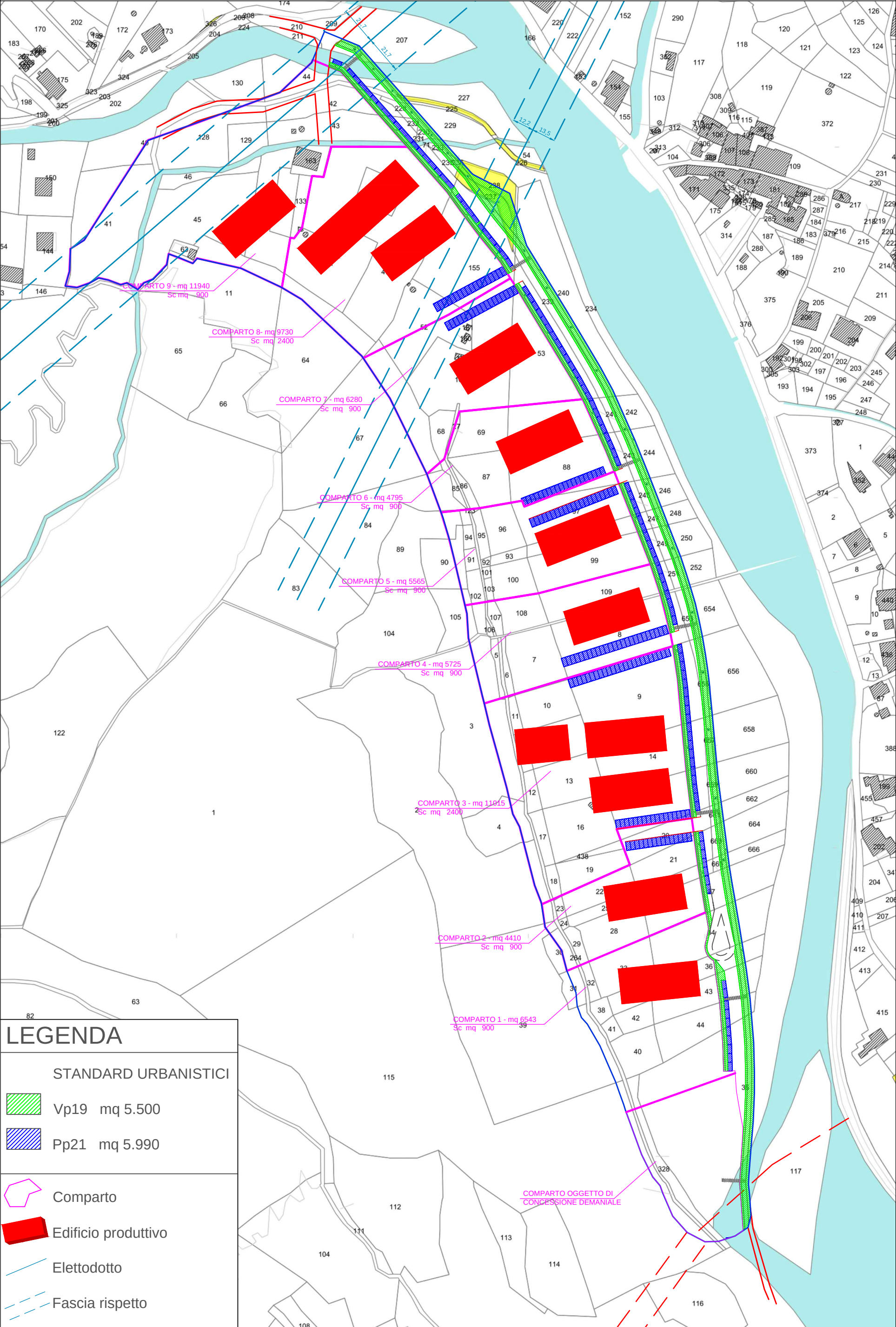
1.7 Modalità di attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato afferente ogni comparto o accorpamento di essi nel numero massimo di 2 sulla base dello schema di assetto urbanistico allegato alla presente scheda

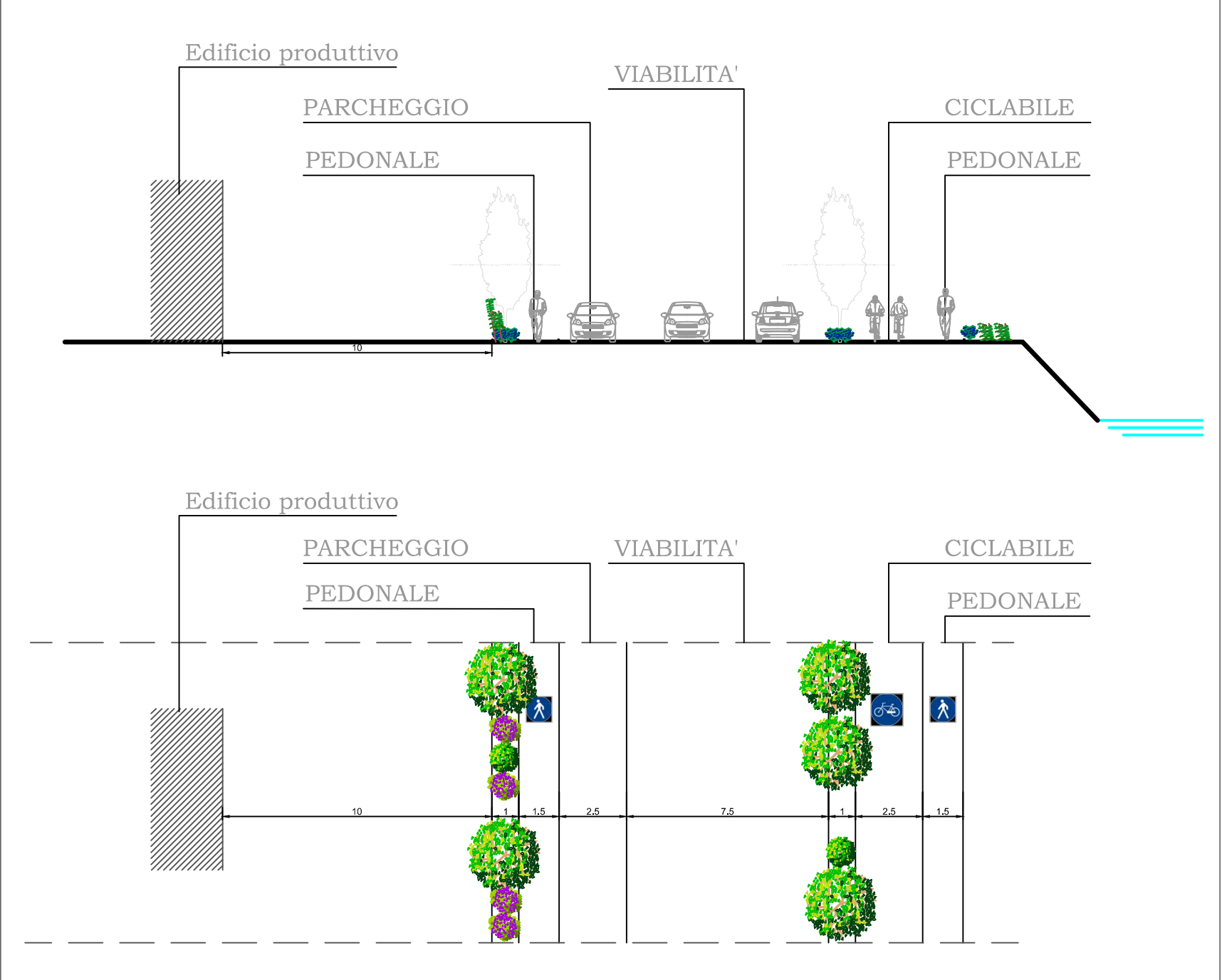


Pr-Co7

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO - scala 1:2000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO - SEZIONE TIPO - scala 1:200



DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE	NUOVA STAZIONE	DTR	2																	
1.1 Descrizione Il distretto ricomprende una vasta area gravitante attorno al sito ove sta sorgendo la nuova stazione ferroviaria. Il sito è fortemente condizionato dalla presenza di attraversamenti infrastrutturali di rilevanza sovracomunale (autostrada e ferrovia) che incidono profondamente sul territorio. A monte del nuovo tracciato ferroviario, la presenza del viadotto autostradale ed in particolare degli imponenti piloni di sostegno ha di fatto impedito il permanere della funzione agricola che è stata nel tempo spontaneamente sostituita da quella dell'artigianato e delle piccole e medie attività produttive favorita anche dalla presenza di ampi spazi liberi, ben serviti dalla viabilità e sufficientemente lontani dal centro abitato. A valle della nuova ferrovia, tra il vecchio tracciato e le ultime propaggini della "città costruita" una vasta porzione di territorio oggetto di un piano particolareggiato di recente approvazione, consente ancora margini di trasformazione nella direzione del necessario ambito di servizio urbano proprio degli spazi immediatamente connessi con i flussi di passeggeri e merci.																				
1.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli																				
<table><tr><td colspan="3">Indicazioni P.T.C.P.</td></tr><tr><td>Assetti</td><td>Vigente</td><td></td></tr><tr><td>Insediativo</td><td>IS-TR-TU; IS-MO-B</td><td></td></tr><tr><td>Vegetazionale</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Geomorfologico</td><td></td><td></td></tr></table>		Indicazioni P.T.C.P.			Assetti	Vigente		Insediativo	IS-TR-TU; IS-MO-B		Vegetazionale			Geomorfologico			<table><tr><td>Vincoli</td></tr><tr><td>Cfr. Tav. B7</td></tr></table>		Vincoli	Cfr. Tav. B7
Indicazioni P.T.C.P.																				
Assetti	Vigente																			
Insediativo	IS-TR-TU; IS-MO-B																			
Vegetazionale																				
Geomorfologico																				
Vincoli																				
Cfr. Tav. B7																				
1.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Gli esisti urbanistici che si intendono conseguire con il DTR in oggetto possono essere sintetizzati come segue: 1) Assicurare una piena integrazione del progetto della nuova stazione ferroviaria (cfr. planimetria lett. b) con le aree al contorno con particolare riferimento alle permanenze che il PUC intende valorizzare (vecchio tracciato ferroviario SI-U) e con la pianificazione attuativa di recente approvazione (S.U.A. per le aree antistanti il nuovo tracciato ferroviario, cfr. planimetria lett. a). 2) Guidare l'organizzazione degli spazi a monte e a valle del nuovo tracciato ferroviario, indicando le destinazioni d'uso compatibili, gli assetti viari, le aree a verde e i percorsi pedonali. In particolare dovrà essere realizzato un percorso perimetrale alberato sia carrabile che pedonale dell'intero Distretto senza soluzione di continuità. A tal fine per una più agevole lettura ed attuazione del DTR medesimo, questo è stato suddiviso in quattro sub-distretti, per ciascuno dei quali vengono di seguito indicati gli interventi ammissibili.																				
Sub-distretto a) Coincide con le aree oggetto di uno S.U.A. approvato con voto provinciale n. 616 del 19.05.2006 e rappresentato nella cartografia di Piano con la sigla "SUA App. 5 n.a." dove "n.a." sta per non attuato. Tale S.U.A. prevede la realizzazione di una serie di edifici nella parte più a sud (cfr. planimetria tratto grigio non campito), in corrispondenza dell'edificio del Municipio (in planimetria indicato con la sigla ICe-14) e l'individuazione di alcune aree a verde pubblico e a parcheggio pubblico nelle parti più a nord in adiacenza con il nuovo tracciato ferroviario. In particolare lo S.U.A. prevede circa 5.553 mq di nuova SA a destinazione d'uso residenziale, circa 1.702 mq di Sa per edilizia residenziale convenzionata e 1.227 mq di SA per destinazione d'uso turistico ricettiva. A fronte di tali nuove superfici utili vengono cedute al comune o gravate di servitù di uso pubblico le aree a parcheggio, indicate per convenzione come esistenti, con le sigle Pe18 (2.250 mq), Pe128 (2.050 mq), Pe129 (1.950 mq) e le aree a verde pubblico attrezzato, indicate per convenzione come esistenti, con le sigle Ve3 (6.050 mq) e Ve6 (980 mq). All'interno dello S.U.A. è prevista la nuova viabilità pubblica a servizio della nuova stazione e di collegamento con la viabilità esistente per mezzo di una rotatoria. Il DTR conferma in toto le previsioni dello S.U.A. su indicato ma introduce alcune ulteriori indicazioni. In primo luogo dovrà essere mantenuto il vecchio rilevato ferroviario (ad oggi ancora pienamente in esercizio) che una volta dimesso dovrà essere riutilizzato come percorso pedonale pubblico attrezzato che eventualmente preveda l'uso di sistemi di mobilità pubblica automatizzati leggeri e non invasivi, né dal punto di vista paesaggistico né da quello dell'inquinamento acustico ed atmosferico (cfr. art. 17.1 N. di Conformità). Tale percorso dovrà costituire il principale asse pubblico di collegamento della nuova stazione con il centro cittadino ed il mare e, in un'ottica più a lungo termine anche con il centro della vicina Laigueglia. Poiché il piano del ferro della Nuova Stazione si troverà ad una quota assai elevata rispetto al piano di campagna circostante, il rilevato esistente del vecchio tracciato potrà infatti svolgere una naturale funzione di raccordo tra le due quote trovandosi già ad una quota intermedia. Inoltre costituirà, paesaggisticamente un elemento architettonico utile a mitigare, rendendolo graduale, l'impatto del forte salto di quota (circa 6 mt) creato dal nuovo rilevato ferroviario. In secondo luogo le aree antistanti i vecchio rilevato indicate in planimetria con le sigle Vp91 e Vp73 dovranno essere dedicate a parcheggio e giardino pubblico al fine di consentire il necessario filtro tra la funzione di interscambio ferro – gomma svolta dalla stazione ferroviaria e le attività di connettivo urbano al contorno. Le aree di sosta dovranno essere differenziate tra quelle di sosta breve, inserite in un contesto di verde pubblico attrezzato con funzione di qualificazione																				

dell'immagine urbana, e quelle di sosta prolungata per i fruitori dei servizi ferroviari e autostradali. Le aree per la sosta prolungata potranno eventualmente essere ricavate anche all'interno del sub-distretto "c" sfruttando un sottopasso carrabile. La progettazione delle aree verdi a giardino e a parcheggio antistanti la nuova stazione dovrà essere integrata con le previsioni progettuali contenute nello Strumento Urbanistico Attuativo approvato (Ve3, Ve6) al fine di conseguire un assetto coerente ed unitario degli spazi pubblici.

Infine, dovrà essere previsto un percorso pedonale e carrabile in sedi distinte, alberato, lungo l'argine destro del Merula che connetta le aree verdi previste dallo S.U.A (Ve3, Ve6) con il vecchio rilevato e con le aree a monte dello stesso.

Anche i parcheggi previsti dallo S.U.A Pe128 e Pe129 dovranno essere alberati e garantire al loro interno un collegamento pedonale tra vecchia sede ferroviaria e argine destro del Merula.

Sub-distretto b)

Coincide con il rilevato della nuova ferrovia e comprende le aree dei binari (in planimetria delimitate dalle linee color arancio) e le aree di pertinenza a monte e a valle.

Le aree a valle sono quelle sulle quali dovrà sorgere la nuova stazione ferroviaria. E' indispensabile che la progettazione della stessa sia pienamente coordinata ed integrata con la progettazione delle aree Vp73 e Vp91, coordinando le esigenze funzionali con quelle architettoniche e di assetto urbanistico. In particolare l'edificio della stazione nuova dovrà mettere in relazione quote operative diverse. La quota dei binari con quella del vecchio rilevato convertito ad usi pedonali, con quella dei veicoli civili e servizio. Dovrà in ogni caso essere evitato con soluzioni architettoniche adeguate il possibile "effetto diga" che il rilevato ferroviario a quota +6 rispetto al piano di campagna potrebbe creare. All'interno degli spazi destinati alla nuova stazione ferroviaria potranno essere ricavati esercizi commerciali e attività artigianali di servizio alla persona.

Le aree a monte saranno caratterizzate da un ripido terrapieno che dovrà necessariamente essere sistemato a verde ed alberato.

A levante, in prossimità del torrente dovrà essere garantita quella fascia verde e di rispetto per consentire la continuità del percorso pedonale e carrabile in sedi distinte, alberato, lungo l'argine destro del Merula già visto nel sub-distretto "a". Dovrà inoltre essere realizzata adeguata viabilità di attraversamento (cfr. planimetria allegata) sia carrabile che pedonale in sottopasso sia per garantire la continuità della viabilità comunale sia lungo l'argine in sponda destra del torrente Merula, al fine di garantire l'attuazione della previsione di Piano in merito alla realizzazione di un percorso verde continuo, di valenza paesaggistica, in fregio al torrente.

Sub-distretti c) e d)

Si tratta di ambiti in cui sono già presenti attività produttive di tipo artigianale, piccolo industriale, commerciale, organizzate in modo occasionale su residui percorsi agricoli.

La presenza, in uno spazio relativamente ristretto, sia degli imponenti piloni di sostegno del viadotto autostradale sia del massiccio terrapieno della nuova ferrovia rende impossibile un approccio "urbano" da nord alla ferrovia stessa.

Non essendo quindi possibile avvicinarsi e fruire della ferrovia da monte, il DTR prevede il permanere in queste aree di funzioni periferiche "sfruttandone" la implicita funzione di filtro. Un opportuno disegno della viabilità e l'uso di viali alberati lungo l'intero perimetro delle aree industriali consente di isolare e quasi nascondere, rispetto al contesto urbano, i piloni autostradali ed il terrapieno ferroviario, imponendo anche a chi proviene da nord un accesso alla nuova ferrovia esclusivamente da sud.

In particolare il sub-distretto "c" interessato dai piloni di sostegno del viadotto autostradale si prevede una razionalizzazione della viabilità esistente; sono consentiti solo ampliamenti dei manufatti esistenti con un incremento massimo della SA pari al 10% e per i restanti parametri urbanistici si dovrà fare riferimento alla tabella di cui all'art. 10.1 delle Norme di Conformità. E' anche possibile che queste aree vengano utilizzate per eventuali necessità di parcheggio di lungo periodo a servizio della ferrovia (cfr. Sub-distretto "a"). Opportune convenzioni attuative legate ai singoli interventi ammessi dovranno garantire l'ottenimento delle aree a verde pubblico attrezzate Vp92, Vp93, Vp94 necessarie sia per la continuità del percorso lungo argine Merula (Vp94) sia per mitigare l'impatto del rilevato ferroviario verso ovest (Vp92 e 93).

Per quanto riguarda il sub-distretto "d" sono invece possibili più radicali trasformazioni che consentano al contempo la razionalizzazione della viabilità di impianto e l'allargamento della viabilità perimetrale di accesso all'area. Si prevede la possibilità di realizzare strutture produttive per piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali compresa la grande distribuzione, depositi funzionali all'attività svolta, impianti di distribuzione carburante, ecc. Anche per questo sub-distretto si prevede la realizzazione di una fascia verde al contorno costituita da un viale alberato (Vp94 e Vp95)

1.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Per il DTR 2a vale quanto stabilito con lo S.U.A. approvato

Per il DTR 2b circa l'edificio della nuova stazione non si prescrivono parametri urbanistici e dimensionali. Questi dovranno essere valutati in sede di progetto in base alle esigenze trasportistiche.

Per il DTR 2c sono consentiti solo ampliamenti dei manufatti esistenti con un incremento massimo della SA pari al 10% e per i restanti parametri urbanistici si dovrà fare riferimento alla tabella di cui all'art. 10.1 delle Norme di Conformità

Per il DTR 2d si prescrivono i seguenti parametri

Destinazione urbanistica		Pr	
	Lotto asservito	m2	48.343
R C	Rapporto di copertura (indice territoriale)	m2/ m2	0,30
S C	Superficie coperta	m2	14.503 (1)
SA	Superficie Agibile residenziale (alloggio custode o conduttore azienda)	m2	100 per ogni azienda con almeno 400 mq di SA
(1) All'esterno dei manufatti produttivi è possibile ricavare tettoie per lo stoccaggio dei materiali in misura non superiore al 25% della S C, fermo restando il rapporto di copertura massimo			

Parametri dimensionali per singolo edificio produttivo			
Numero max. piani fuori terra			1
Altezza massima		m	10
Numero massimo di immobili		mq	6
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

(1) Possibile soppalco interno max 50% Sc(2) il dato si riferisce alla dimensione massima in pianta del singolo edificio produttivo. Sono ammessi accorpamenti di max. 2 edifici

1.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp91	3.376	Vedi quanto descritto al punto 2.3
	Vp92	3.273	
	Vp93	725	
	Vp94	606	
	Vp95	1.115	
	Vp96	929	
	Vp97	1.360	
Parcheggi pubblici	Pp73	3.720	Il Pp73 si riferisce alla quantità minima di parcheggi pubblici che dovranno essere reperiti del DTR 2d qualora venisse realizzata la massima Spr. Per il DTR 2c la quantità di parcheggi pubblici dovrà essere determinata in base ai singoli interventi in ampliamento. Per il DTR 2b la quantità di parcheggi dovrà essere definita in sede di progetto in base a criteri trasportistici. Per il DTR 2 a la quantità di parcheggi pubblici è quella stabilita nello SUA approvato

1.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Per quanto riguarda il DTR 2a valgono le determinazioni dello SUA approvato, salvo la necessità di una progettazione unitaria delle aree a verde pubblico attrezzato Vp91, Vp73, V96, Ve3, Ve6.

Circa il riuso dell'attuale tracciato ferroviario una volta dismesso, occorrerà riferirsi agli esempi più riusciti di tali interventi sia in Italia che all'estero. In prossimità dell'edificio della nuova stazione è ammissibile l'alleggerimento del vecchio tracciato mediante l'eliminazione del terrapieno per consentire una più compiuta integrazione progettuale con l'edificio della nuova stazione, che potrebbe inglobarlo.

Per quanto riguarda il DTR 2b non si forniscono indicazioni particolari tranne quelle legate alla indispensabile esigenza paesaggistica di limitare l'impatto visivo e fisico del nuovo rilevato ferroviario e di dotare l'edificio della nuova stazione di una valenza urbana posizionandolo sull'asse prospettico di Via Cavour.

Per quanto riguarda il DTR 2d vale la

Norma di flessibilità: la posizione e le dimensioni degli immobili indicate nella scheda d'assetto non sono vincolanti.

Per quanto non qui specificato si rimanda alla normativa di livello puntuale

1.7 Modalità di attuazione

Titolo autorizzativo convenzionato