Firmato digitalmente da:
Lorenzani Franco
Firmato il 19/06/2024 12:10
Seriale Certificato: 2906414
Valido dal 06/11/2023 al 06/11/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Am. CE/MA-TCO (Ambiti di Conservazione e Mantenimento di Tessuti Collinari con caratteristiche omogenee)TAV 1A e 1B

)

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:

CE/MA -TCO (Ambiti di Conservazione e mantenimento di Tessuti Collinari Omogenei

- **Conservazione (CE):**
- **Mantenimento (MA)**

Descrizione sintetica e Localizzazione territoriale degli Ambiti: ***trattasi di insediamenti collinari di recente edificazione, posti in vicinanza dei nuclei frazionali esistenti, sia nella parte interna del territorio comunale (Pian Garoli, Groppino) che sul versante di levante in loc. Torbora in aderenza al confine con Spotorno che infine nella conca di Luminella , retrostante il Tessuto Urbano di Noli fino a risalire al valle di Voze. Complessivamente si tratta di otto (8) contesti insediati , serviti in prevalenza da diramazioni comunali della viabilità principale di penetrazione costa-entroterra e levante-ponente (SP 8 , SP 54, SP 45), o da una viabilità locale come per l'Ambito collinare più esteso in loc. Torbora. L' edificazione di tipo quasi esclusivamente residenziale e di case per vacanza, può considerarsi sostanzialmente satura ed è costituita da edifici a carattere omogeneo, mono o bifamiliari con tipologia a schiera o di casa isolata con altezza media di due - tre piani fuori terra e rari casi di edifici con numero maggiore di piani o di unità immobiliari (come in località Torbora).***

Identificazione e Superficie territoriale degli Ambiti, a partire dalla parte alta del territorio comunale :

CE/MA -TCO n. 30 loc. Pian Garoli (TAV 1.A)……..mq 18.198
CE/MA -TCO n. 31 loc. Bric Groppino/Zuglieno (TAV 1.A)……..mq 24.758
CE/MA -TCO n. 32 loc. Bric Groppino/Zuglieno (TAV 1.A)…… mq 8.416
CE/MA -TCO n. 33 loc. Torbora (TAV 1.A)……..mq 89.053
CE/MA -TCO n. 34 loc Voze (TAV 1.A)……..mq 46.941
CE/MA -TCO n. 35 loc. Zuglieno (TAV 1.A)……..mq 11.602
CE/MA -TCO n. 36 loc. Luminella (TAV 1.B)……..mq 27.025
CE/MA -TCO n. 37 loc. Luminella (TAV 1.B)……..mq 16.730

Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: mq SU/mq St

CE/MA -TCO n. 30 Densità Territoriale esistente stimata = 0,23 mq/mq
CE/MA -TCO n. 31 Densità Territoriale esistente stimata = 0,34 mq/mq
CE/MA -TCO n. 32 Densità Territoriale esistente stimata = 0,24 mq/mq
CE/MA -TCO n. 33 Densità Territoriale esistente stimata = 0,30 mq/mq
CE/MA -TCO n. 34 Densità Territoriale esistente stimata = 0,22 mq/mq
CE/MA -TCO n. 35 Densità Territoriale esistente stimata = 0,26 mq/mq
CE/MA -TCO n. 36 Densità Territoriale esistente stimata = 0,23 mq/mq
CE/MA -TCO n. 37 Densità Territoriale esistente stimata = 0,35 mq/mq

Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):
Ambito n.5 Ambiti di Conservazione di Tessuti Edificati con caratteri Omogenei

Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:

Zona tipo B

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito*:

- ☐ Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico;
- ☒ Vincolo idrogeologico (Pg1, Pg 2, Pg3b, Pg4 per una porzione dell'Ambito. n 32)
- ☐ Vincolo per aree percorse da fuoco;
- ☐ Vincolo cimiteriale;
- ☐ Vincoli imposti dai Piani di Bacino per aree esondabili (T<=50 e T=200) e con dissesto di versante
- ☐ SIC/ZPS;
- ☐ Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003;
- ☐ Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con con DCR n. 32 del 28 marzo 2016.

** Per la puntuale individuazione dei vincoli presenti sul territorio si rimanda alle Tavole di Sovrapposizione PUC /Carta dei Vincoli e relative Schede Tecniche nonché ai singoli decreti di vincolo e alle disposizioni di legge vigenti.*

3

Ambito territoriale P.T.C.P. N: ***43***

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo:

(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)

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.)

(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)

(CE/MA -TCO n. 30 e 33 = ID.CO); CE/MA -TCO n. 31, 32, 35 = ID-MA) ; (CE/MA -TCO n. 34, 36 e 37 = IS-MA)

Nessuna richiesta di modifica agli assetti del PTCP

..

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

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.*%30* rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	***residenza***			
	b) turistico-ricettiva	***Turistico- ricettiva***			
	c) produttiva e direzionale		*produttiva e direzionale*	*Attività di tipo artigianale*	
	d) commerciale		*Commerciale < 150mq*	*Esercizi di vicinato*	
	e) rurale	***Rurale***			
	f) autorimesse e rimessaggi				
	g) servizi				

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Disciplina transitoria delle destinazioni d’uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Destinazioni d’uso diverse in atto alla data di adozione del PUC sono tollerate fino ad esaurimento.</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav._____di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td>Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: non presenti

Modalità di intervento:

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:</td><td>Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell’Ambito: non presenti

Modalità di intervento:

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:</td></tr>
<tr><td>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili
(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="2">Prescrizioni generali: Gli interventi ammessi sono prioritariamente mirati alla conservazione e al mantenimento della situazione attuale, sia per quanto attiene ai rapporti fra edificazione e contesto che alle caratteristiche architettonico/tipologiche degli edifici nonché agli usi agricoli, orticoli o boschivi attualmente in uso ferma la possibilità della loro ulteriore estensione ed evoluzione da una forma all’altra di coltura nei modi propri della stessa.
Conseguentemente il PUC prescrive che:
- sugli edifici ed elementi tipologico/architettonici come indicati nei Repertori ex art 19 e 20 citati, non sono ammessi interventi di demolizione o sostituzione degli elementi descritti mentre è sempre ammessa l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui di cui alla parte Seconda del Repertorio ex art.20.;
- per tutti gli interventi di riqualificazione è vietata la realizzazione di ogni elemento edilizio ed architettonico riconducibile a quelli di cui al Repertorio ex art.20 delle Norme Tecniche Generali, parte Seconda come sopra richiamata.
- percorsi pedonali, stalli sosta auto/moto, strade o rampe carrabili private devono essere realizzate con tipologia di strade bianche, in terreno stabilizzato o masselli autobloccanti con fondo drenante o altre tipologie purché non comportanti, in ogni caso, fondo impermeabilizzato con massetto in cemento o asfaltatura. Sviluppo di percorsi o rampe in lunghezza max mt.20 dalla viabilità pubblica e ampiezza max mt 2,50.
- Eventuali muri di contenimento in pietra a vista in coerenza e, ove possibile in continuità, con manufatti tipici preesistenti.
- Non è consentita qualsiasi forma di chiusura che ostacoli la continuità spaziale, l'uso o l'accessibilità di percorsi e spazi pubblici o semipubblici.
Progetti Norma: nell’Ambito CE/MA – TCO n.33 Torbora è previsto un Progetto Norma per l’Albergo Tripodoro

<u>INTERVENTI CONSENTITI</u>
nel rispetto dei vincoli totali o parziali gravanti sull’Ambito, di cui al campo 2 e campi 3, 18 e 19,

<u>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min <u>= 60%.</u> le opere di pavimentazione di cui all’art. 6, comma 1, lett. e-ter del D.P.R. 380/2001, devono rispettare le caratteristiche costruttive di cui al rigo 17 che vieta la realizzazione di pavimentazioni, plateazioni ecc con fondi impermeabilizzati.

<u>MANUTENZIONE ORDINARIA</u>: SI

<u>EVENTUALE DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D’USO SENZA OPERE EDILIZIE (DI CUI ALL’ART. 13BIS L.R. 16/2008 E S.M.):</u> SI, tra le destinazioni ammesse. Tutti gli interventi che comportino modifiche di destinazione d’uso implicanti incremento del carico insediativo e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici sulla base dei parametri di cui al campo 12 e campo 22</td></tr>
</table>

	<u>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso: *SI*** **2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle destinazioni d'uso previste per l'Ambito: *SI*** **3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: *SI*** ***4)* Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso: *SI, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 60 mq di S.U. Tutti gli interventi che comportano incremento del carico insediativo e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici sulla base dei parametri di cui al campo 12 e campo 22.*** **5) Senza modifica prospetti: *SI*** **6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: *SI*** **Nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:** **– Senza modifiche alle strutture:** **– Con modifiche alle strutture:**
	<u>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): *SI* **1) Senza cambio d'uso: *SI*** **2) Con cambio d'uso compatibile: *SI*** **Nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:** **– Senza modifiche alle strutture:** **– Con modifiche alle strutture:**
	<u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</u> **1) Modifiche esterne: *SI*** **2) Cambio d'uso con opere edilizie per le destinazioni d'uso previste per l'Ambito: *SI*** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico: *SI*** **- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: *SI*** **- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: *SI, la modifica della sagoma è ammessa per eliminazione di superfetazioni, per interventi di efficientamento energetico e/o adeguamento sismico e/o per riqualificazione***

architettonico e paesistico/ambientale. L'altezza dell'edificio non può in ogni caso eccedere mt 7,50. In ogni caso lo spostamento del sedime non può eccedere la distanza max di 10 metri dall'ubicazione del sedime originario

- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.m: *SI. Alle condizioni di cui sopra.*

4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): *SI*

-Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: *SI*

-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: *SI, il non mantenimento della sagoma originaria è ammesso solo laddove la ricostruzione originaria contrasti con le Prescrizioni di carattere generale ovvero non consenta interventi di efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. L'altezza dell'edificio non può in ogni caso eccedere mt 7,50.*

In ogni caso lo spostamento del sedime non può eccedere la distanza max di 10 metri dall'ubicazione del sedime originario

-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: *NO*

<u>Limitatamente agli Ambiti di Conservazione del PUC</u>, di cui all'art. 28, comma 1, della L.R. 36/1997 e s.m., con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m, è possibile disciplinare interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione per riqualificazione con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2: NO

-Densità fondiaria di riferimento: _____mq/mq

- incremento volumetrico max. _____ di cui: - proprio_____%; - da credito edilizio_____%

- modifica sagoma:

modifica dei prospetti:

-modifica del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e delle caratteristiche planivolumetriche:

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

<u>Limitatamente agli Ambiti di Riqualificazione e di Completamento del PUC</u>, di cui all'art. 28, comma 2, della L.R. 36/1997 e s.m., con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m, è possibile disciplinare interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2,

-Densità fondiaria di riferimento: _____mq/mq

5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali</u> con incremento volumetrico:

- **-Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____di cui:**
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;

- Ampliamento planimetrico:

- Ampliamento planimetrico e altimetrico:

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

- **-Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui:**
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;

  - Ampliamento planimetrico:

  - Ampliamento planimetrico e altimetrico:

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

- **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico <u>consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini</u>, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max._____ di cui:**
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;

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

- **Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, let. b), del R.R 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante**

6) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali</u> con incremento volumetrico:

- **- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____ di cui:**
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;

  - Ampliamento planimetrico:

  - Ampliamento planimetrico e altimetrico:

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

- **- Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui:**
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;

  - Ampliamento planimetrico:

  - Ampliamento planimetrico e altimetrico:

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

- **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, <u>solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica</u>**

	dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max.--------- di cui: **In tale caso l'incremento potrà essere effettuatosolo in sopraelevazione** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:**
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20% (ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) per tutte le destinazione d'uso previste di cui al campo 5.: *SI, ad esclusione degli immobili già oggetto di precedenti ampliamenti mediante applicazione del piano casa.*** ***Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1200 metri cubi, nonché sulle relative pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.) non eccedenti i 90 mc, sono ammessi interventi di ampliamento, nel rispetto della normativa antisismica, dei requisiti igienico- sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati:*** ***- a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 600 metri cubi e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 45 metri cubi, un incremento pari al 20%);*** ***- b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 600 e 1200 metri cubi, per la parte eccedente la soglia di 600 metri cubi, un incremento pari al 10 %. Analogamente per le pertinenze di volumetria comprese fra 45 e 90 metri cubi, per la parte eccedente i 45 metri cubi.*** **- Ampliamento planimetrico: *SI*** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: *SI: altezza massima in gronda non superiore a mt.7.50 per gli edifici, non superiore a mt. 2.70. per le pertinenze;*** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: *SI: altezza massima in gronda non superiore a mt.7.50 per gli edifici, non superiore a mt. 2.70. per le pertinenze.*** **Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: *NO*** **-Densità fondiaria massima: _____mq/mq** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio_____% *NO*** **-Ampliamento planimetrico:** **-Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: _____**

	3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. ____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: _____% *NO* **-Ampliamento planimetrico:** **-Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: ____% *NO*** **-Ampliamento planimetrico:** **-Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali e non residenziali suscettibili di demolizione ai sensi dell'Art.18, comma 1, lettera d) delle Norme Tecniche generali di PUC : *SI per gli edifici riconducibili alle tipologie di cui all'art.29 ter, comma 1, della LUR 36/97 smi:*** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini: *SI, eccetto condizioni di rischio idraulico o dissesto idrogeologico" gravanti sul sito interessato;*** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max._____% di cui: *NO*** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **-Ricostruzione nell'Ambito di edifici esistenti da demolire: *NO*** **a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico, libero dal vincolo di cui sopra, con incremento di cui:** **- proprio - da credito edilizio** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max_____% di cui: *NO*** **- proprio _____%; - da credito edilizio _____%** **(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)** **7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): *NO***

	-Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) _____mq/mq (n. 4 e 14 RET) **-Indice di copertura IC max_____ % (n. 11 RET)** **-Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max_____% (n. 10 RET)** **-Numero di piani max_____ (n. 25 RET)** **-Altezza dell'edificio max_____m (n. 28 RET)** **Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: Incremento volumetrico max. _____ di cui:** **- proprio_____%; - da credito edilizio_____%** **-modifica sagoma:** **- modifica dei prospetti:** **- modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche:** **- modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17** **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO** **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.) da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine: :** - **Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: *SI*** - **Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: *SI***

	– **Disciplina puntuale . Hotel Tripodoro** ***Localizzazione*: *Regione Torbora 2*** ***Individuazione catastale NCT*: *Foglio 12; mappali 28 e 1298*** ***Stato attuale*: *L'hotel Tripodoro ha cessato l'attivita nel 2011 per inadeguatezza strutturale e funzionale rispetto alle esigenze del mercato.*** ***Interventi ammessi* : *è ammesso il cambio di destinazione d'uso da turistico/ricettivo a residenziale.*** ***In relazione alle esigenze connesse al cambio d'uso con conseguente presumibile rimodulazione e ricollocazione di volumetrie non più funzionali al nuovo status nonché in funzione di una utile riqualificazione architettonico/tipologica dell'edificio esistente, sono ammessi i seguenti correlati interventi : modifica della sagoma, modifica del sedime nel raggio di 10 metri dalle estremità del sedime esistente; modifica delle altezze esistenti , rimanendo tuttavia nel limite massimo di tre piani fuori terra + eventuale piano seminterrato; aumento della volumetria entro un massimo del 20 % della volumetria esistente.*** ***L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione finalizzata alla identificazione degli oneri e delle opere od aree di interesse pubblico da realizzare e/o cedere al Comune a carico del soggetto attuatore in adeguata compensazione dello svincolo e del cambio d'uso ammessi dal PUC.***
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **Edifici*: *tutte le tipologie, nel rispetto delle caratteristiche architettonico/tipologiche di cui al Repertorio ex art. 20 delle Norme Tecniche Generali.*** - **Coperture*: *a falda in cotto e/o ardesia con Mantenimento sostanziale della inclinazione esistente, comunque non oltre il 35%.. Mantenimento delle caratteristiche tipologiche e strutturali della falda (delle falde) esistente(i) quali: numero delle falde, orientamento. Coperture piane compreso eventuale tetto a giardino.***
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 18 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: *ai fini del conseguimento delle condizioni di abitabilità, è ammesso modificare le quote di gronda e colmo nella misura strettamente necessaria al conseguimento dei parametri minimi di altezza stabiliti dall'art.2, comma 2 della LR 24/2001 e s.m.*
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: *quanto necessario al conseguimento dei parametri minimi di altezza stabiliti dall'art.2, comma 2 della LR 24/2001 e s.m.*
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: *Ammesse finestre a tetto filo falda, tipo velux , da realizzarsi prevalentemente in asse con le bucature presenti sul prospetto e con ampiezza non superiore alle stesse.*
	Dimensione degli abbaini: *Dovranno essere prevalentemente realizzati in asse con le aperture presenti in facciata. La finestra o apertura dell'abbaino potrà essere delle dimensioni pari a quelle preesistenti su eventuale altri abbaini dello stesso tetto (se già esistenti) o, in mancanza, pari alle citate aperture al piano sottostante. La dimensione massima del fronte dell'abbaino non può in ogni caso essere superiore a m.1.20 con l'aggiunta di mt. 0,35 per le murature laterali. Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. Non saranno ammessi abbaini con l'intero fronte vetrato se non in particolari casi e per motivate ragioni estetico-architettoniche.*

	Tipologia costruttiva dei terrazzi: *È ammesso l'uso di una quota del sottotetto (max 20% della sup. totale) per la realizzazione di terrazzi o solarium da realizzare o con parapetto rigorosamente in muratura in continuità della facciata ed esclusione di porzioni sporgenti oltre il perimetro dell'edificio o, in alternativa, a pozzetto all'interno della sagoma del tetto contenendo il parapetto entro la pendenza della falda .La disposizione del pozzetto dovrà seguire gli assi delle bucature presenti nella facciata al fine di non alterare la composizione originaria del fronte; anche l'ampiezza della bucatura di accesso dovrà risultare uguale a quelle già esistenti nel prospetto. Per edifici con caratteristiche edilizie contemporanee sono ammesse anche soluzioni alternative coerenti con l'edificio con possibile interruzione delle linee di gronda, perché documentate da ragioni estetico-architettoniche fondate.* *Terrazzi o solarium o balconi oggi non visibili poiché occultati da una copertura a falda eseguita posteriormente, potranno essere riportati allo stato originario*
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: *Fermo il rimando al R.E.C, per il miglioramento delle prestazioni energetiche sono ammessi soltanto impianti integrati nella struttura o adagiati sulla copertura con obbligo di coibentazione delle falde e/o delle coperture piane..*
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso:** *SÌ nei limiti di cui all'art.5 della L.R. 24/2001 e sm* -
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile 60% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.**
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Sono ammesse pertinenze con volume chiuso, staccate dall'edificio principale,** *di nuova realizzazione o di ampliamento con volume complessivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale esistente e comunque non eccedente 45 mc.* **Parametri edilizi:** - **Altezza max.:** ***3.50*** **m (n. 28 RET)** - **Superficie coperta max.** ***20*** **mq;** **Distanza max. dall'edificio principale** *all'interno del lotto di pertinenza* **; Distanza Minima =** *Anche adiacenti all'edifico principale purché strutturalmente separate* **Distanza min.da strade pubbliche:** *5 m.* - **Caratteristiche costruttive***:: in pietra faccia a vista, con tetto a capanna o a falda inclinata, in tegole o ciappe, senza sporto di gronda. Ovvero in muratura e intonaco o in legno. Sono in ogni caso esclusi manufatti con componenti in lamiera, plastica e altri materiali estranei alla tradizione locale*

11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)

(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella) ***NO***

Tipo di impianto	Dimensioni max. (mq o mc)	Indice di copertura max. (% superficie insediamento)	Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)	Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)
Centrale termica/ cogenerazione/elettrica				
Impianto di depurazione				
Camini e filtri				
Tralicci e condutture aeree				
Serbatoi e silos				
Altri impianti				

12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)

A) Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici residenziali esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.), che comportino:

1) **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:** ***12,5 mq (1 posto auto) per ogni nuova unità immobiliare residenziale.***
2) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:** ***12,5 mq (1 posto auto) per ogni nuova unità immobiliare residenziale***
3) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario:** ***12,5 mq (1 posto auto) per ogni nuova unità immobiliare residenziale.***
4) **Caratteristiche costruttive:** ***all'interno del sedime dell'edificio o delle pertinenze o a raso con superficie in masselli in pietra drenate o terreno stabilizzato drenante ; interrati o semi interrati. Eventuali muri di contenimento in pietra a vista in coerenza e possibile continuità con manufatti preesistenti.***

Gli interrati o semi interrati non compresi nel sedime dell'edificio o pertinenza, devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 50. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ della superficie di copertura.

1) ***Sono in ogni caso esclusi box esterni con componenti in lamiera, plastica e altri materiali estranei alla tradizione locale.***

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: ***NO***

1) **35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)**
2) **Caratteristiche costruttive:**

Parcheggi privati non pertinenziali: ***NO***

1) **Parametri dimensionali:**
2) **Caratteristiche costruttive:**

13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)

Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444 ***SI. Riconosciuto un bonus volumetrico del 10% rispetto agli aumenti di volume o alla quantità di SU ammessi dal PUC per gli interventi di :***

1) **Nuova costruzione*: NON prevista***
2) **ristrutturazione edilizia integrale:** ***che assicurino copertura superiore di almeno il 30 % rispetto ai valori minimi obbligatori di legge***

14 - Distanze tra gli edifici (art. 2bis, comma 1ter, D.P.R. 380/2001, art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017) Distanza dai confini	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale:** *La distanza minima fra edifici* ***oggetto di interventi non comportanti modifica*** *della sagoma dell'altezza dell'ingombro o del sedime originari (quali interventi di Demolizione e fedele ricostruzione) = alla distanza legittimamente preesistente, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 11, comma 1, lettera a) del RR2 /2017.* *La distanza minima fra edifici* ***oggetto di interventi comportanti modifica*** *della sagoma, dell'altezza, dell'ingombro o del sedime originari = -* ***10 metri sempre, sia*** *in caso di* ***pareti finestrate fronti stanti che in assenza delle stesse.*** *L' innalzamento del colmo e/o della gronda in applicazione della disciplina del recupero dei sottotetti rientra nella facoltà di mantenere il rispetto della distanza legittimamente preesistente, salvo in presenza di pareti finestrate fronti stanti, caso in cui si applica la distanza minima =10 metri.* Distanza dai confini *La distanza minima dai confini di edifici oggetto di interventi* ***non comportanti modifica*** *della sagoma, dell'altezza, dell'ingombro o del sedime originari = alla distanza legittimamente preesistente, salvo diversa pattuizione fra le parti nel rispetto del codice Civile.* *La distanza minima dai confini di edifici* ***oggetto di interventi comportanti modifica*** *della sagoma dell'altezza dell'ingombro o del sedime originari = metri 5, salvo diversa pattuizione fra le parti nel rispetto del codice Civile.*
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	*Gli edifici* ***oggetto di interventi comportanti modifica*** *della sagoma dell'altezza dell'ingombro o del sedime originari devono rispettare una distanza minima dalle strade veicolari pubbliche pari a 5,00 metri e 3,5 metri dalle strade interpoderali e pedonali, oppure una distanza non*
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.):** ***SI***
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** *Ad integrazione delle Prescrizioni Generali è previsto che:Le nuove edificazioni non comportino opere di sbancamento o riporti di entità apprezzabile (> 1,50 m) né la realizzazione di muri di contenimento in sequenza ravvicinata*
	E' vietato l'uso di rivestimenti ceramici o di rivestimenti lapidei tipo opus incertum
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**(Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, <u>in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito</u>) :** *Si rimanda alle norme geologiche con riferimento al regime normativo gravante sull'area/edificio di intervento in relazione alla Classe di Suscettività. In particolare per gli interventi che ricadono in aree con classe Pg3b si precisa che in conformità con la D.G.R. n. 1745 del 27 dicembre 2013, che recepisce la pianificazione sovraordinata, la disciplina geologica prevede la modulazione dei gradi di approfondimento in funzione della rilevanza degli impatti determinati dagli interventi previsti (a partire dalle nuove costruzioni fino a comprendere l'individuazione di interventi minimi per i quali è prevista la semplificazione della documentazione specialistica richiesta), del livello di accuratezza dell'indagine geologica e geotecnica e del grado di pericolosità derivato dalla Carta della Suscettività d'Uso. La normativa geologica riporta inoltre le indicazioni prescrittive inerenti alle modalità realizzative meno impattanti e maggiormente sicure, oltre alle eventuali opere di mitigazione a corredo dell'intervento.*

19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza) :** ***Non ci sono specifiche indicazioni al riguardo***
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR):** ***Non ci sono casi al riguardo***
21 – Modalità di attuazione (artt. 48,49, 50 l.r.36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** 1) **Titolo abilitativo diretto:** ***SI*** ***2)*** **Permesso di costruire convenzionato :** ***SI da applicarsi per interventi di nuova edificazione o che comportino aumento del carico insediativo e/o aumento delle unità immobiliari nei casi indicati nel campo 7 ai fini della correlata convenzione atta a disciplinare quantità e modalità di realizzazione dei parcheggi pertinenziali (come da campo 12), delle dotazioni territoriali obbligatorie (come da campo 22) e di ogni altro requisito stabilito dal Comune per la migliore qualità dell'intervento.***
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	***La quantificazione delle dotazioni territoriali obbligatorie riferita all' aumento del carico urbanistico nei casi indicati nel campo 7 , deve rispettare i parametri di cui alla Tabella D2 – Ambiti di Riqualificazione. del R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 7 .*** ***Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali aree nell'ambito oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato.***
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	**(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti):** ***NO***
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	***NO***

25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito: *SI, nel rispetto delle disposizioni delle Norme Tecniche Generali di PUC*** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: *NO*** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: *NO*** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): *SI*** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: *NO*** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: *NO*** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: *NO***
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	**(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località; - le destinazioni d'uso previste; - la nuova edificazione complessiva prevista e quella realizzata; - le previsioni infrastrutturali e le dotazioni territoriali previste e lo stato di attuazione; - la data di sottoscrizione delle convenzioni attuative; - gli estremi dei titoli abilitativi rilasciati; - i termini massimi di attuazione stabiliti nelle convenzioni): *NO***