

Am. RQ -TU (Ambiti di Riqualficazione del Tessuto Urbano di Noli) n.6 e 7. TAV 1B)

Gennaio 2026

<p>Sigla Ambiti:</p> <p>RQ-TU</p> <p>Ambiti di riqualificazione tessuti urbani (RQ-TU 6 e 7)</p>	<p>1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico</p> <p>Localizzazione territoriale degli ambiti RQ-TU 6 e 7: <i>Gli ambiti RQ-TU comprendono le porzioni del tessuto urbano di più recente edificazione realizzati a monte della linea ferroviaria dismessa, prevalentemente negli anni seguenti al secondo conflitto mondiale.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>RQ-TU 6 (Sup. 109.440 mq; stima della densità territoriale al momento dell'adozione del PUC: 1,34 mq/mq) riguarda il tessuto immediatamente alle spalle del nucleo storico di Noli, sviluppatosi in penetrazione verso la collina, lungo le direttrici delle due strade principali di comunicazione costa – entroterra: via Martiri di Voze a ponente e la SP54 a levante.</i><i>RQ-TU 7 (Sup. 66.146 mq; stima della densità territoriale al momento dell'adozione del PUC: 0,86 mq/mq) riguarda il tessuto urbano lineare che, sempre a monte della linea ferroviaria dismessa, si sviluppa parallelamente alla costa dalle aree di ponente del centro di Noli fino alle propaggini di Capo Noli.</i> <p>Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC <i>La disciplina del PUC è preordinata in via generale a interventi di mantenimento e riqualificazione, rinnovo e possibilità di demolizione e ricostruzioni con ampliamenti anche > 20%, seguendo gli schemi normativi di cui alla DGR 321/2018. Nell'Ambito RQ-TU n 7 è prevista anche una disciplina a carattere puntuale per l'edificio speciale della ex colonia Torino, ubicato a valle della SS1 Aurelia, direttamente sull'arenile demaniale.</i></p> <p>Dimensione dell'alloggio minimo = 39 mq SU Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante <i>Le aree interne all'Ambito ricadono nei regimi di rischio in salvaguardia: P2b e P1.</i></p>	<p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <p>Zona tipo B</p>
---	---	---

2 - Vincoli e servitù operanti negli ambiti RQ-TU 6 e 7:

- ☒ Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico**;
- ☒ Vincolo idrogeologico;
- ☐ Vincolo per aree percorse da fuoco;
- ☐ Vincolo cimiteriale;
- ☒ Vincoli imposti dal PAI e PGRA per aree esondabili ($T \leq 50$ e $T=200$) : per Am **RQ-TU n6 = P1,P2b, P3b –P2.P3; per Am. Rq-TU n.7 = P2b,P3b**
- ☒ Zona 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 DCR n. 32 del 28 marzo 2016.

*Per la puntuale individuazione dei vincoli presenti sul territorio si rimanda alle Tavole dei Vincoli e alle Schede Tecniche nonché ai decreti di vincolo e alle disposizioni di legge.

**** Bellezze di insieme interessano l'ambito RQ-TU-6. Inoltre è presente all'interno dell'ambito l'Oratorio di S. Giovanni (TAV 4. Vincoli MiBact n. 16) sottoposto alle disposizioni di tutela ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 e smi.**

***** Limitatamente a una porzione marginale dell'ambito n. 7 in cui due fabbricati ricadono parzialmente all'interno della ZCS**

3 - Ambito territoriale P.T.C.P. N: 43

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale

RQ-TU n6: TU (prevalente) e per una porzione ridotta in SU e IS MA.

RQ-TU n7: ID CO (prevalente) e per una porzione ridotta in SU.

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: **NO**

Il Piano di bacino relativamente alle fasce fluviali individua all'interno degli ambiti aree inondabili con tempo di ritorno P2b e P3 di 50 e di 200 anni. Invece, per quanto concerne la suscettività al dissesto l'ambito presenta una suscettività molto bassa (P0), bassa (P1) e media (P2b). Fa eccezione una porzione del territorio in riva destra del Rio Noli circostante l'ex Cava Refrattari ove viene indicata una suscettività al dissesto elevata, nonché una classe al dissesto speciale (P3b).

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.% 15 rispetto alle funzioni principali	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela

			dell'intervento)		dell'ambiente
	a) residenza	<i>Residenza</i>			
	b) turistico-ricettiva	<i>Turistico-ricettiva</i>			<i>Le funzioni ammesse devono essere compatibili con la residenza sia sotto il profilo della rumorosità, sia del traffico indotto, non devono ingenerare contrasto con il valore dell'edificio e con la tutela della rete commerciale minuta; è espressamente vietata la localizzazione di dancing e discoteche</i>
	c) produttiva e direzionale	<i>direzionale</i>			
	d) commerciale	<i>Commerciale < 150 mq</i>		<i>Esercizi di vicinato</i>	
	e) rurale				
	f) autorimesse/rimessaggi		<i>Autorimesse e rimessaggi</i>		
	g) servizi	<i>Servizi</i>			

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.

<p>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. Allegata al Repertorio ex art.19 delle Norme Tecniche Generali di PUC.)</p>	<p>Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:</p> <p><i>All'interno dell'ambito, sono quelli vincolati ai sensi della parte II del D. Lgs. N. 42/2004 in quanto bene culturale di interesse architettonico, storico, artistico, archeologico. Tali edifici sono puntualmente localizzati nella Tav.4.: n.16 Oratorio di San Giovanni</i></p> <p><i>Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo come disciplinati dall'Art. 3 del D.P.R. 380/2001.</i></p> <p>Modalità di intervento: <i>titolo edilizio diretto.</i></p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: <i>Si rimanda alla localizzazione cartografica Tav 1B.</i></p>	<p>Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: Non Presenti.</p> <p>Modalità di intervento: /</p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: /</p>
<p>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>Prescrizioni generali:</p> <p><i>- Sugli edifici e le aree edificabili <u>NON ricadenti nelle Fasce P3,P2,P1</u> del PGRA sono ammessi TUTTI GLI INTERVENTI COME DI SEGUITO DISCIPLINATI.</i></p> <p><i>- Sugli edifici e le aree edificabili <u>RICADENTI nelle Fasce P3,P2,P1</u> del PGRA, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come di seguito disciplinati PURCHE' NON COMPORTANTI AUMENTO DEL CARICO INSEDIATIVO NE' CAMBIO D'USO PER FUNZIONI RESIDENZIALI NEI LOCALI UBICATI AI PIANI TERRA o seminterrati.</i></p> <p><i>Più in generale e anche sulla viabilità, parcheggi, sottopassi etc..sono comunque da rispettare le disposizioni puntuali di vincolo di cui agli art. 7,8,9,10,11 della Disciplina del PGRA Allegata alle Norme Geologiche.</i></p> <p><i>- Per l'intero Ambito TU, il PUC prescrive che nel caso di edifici od elementi tipologico/architettonici di valore identitario riconducibili a quelli indicati nei Repertori ex art 19 e 20, 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.</i></p> <p>Interventi consentiti</p>	

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità Min. 40%

Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, devono essere contenute entro l'indice di permeabilità, stabilito dal presente strumento, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.

Manutenzione ordinaria: *SI* - Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): *Si, Divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso commerciale e/o turistico-ricettive o a parcheggio in residenze.*

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): *SI*

- 1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: *SI*
- 2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: *SI, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 39 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare.*

Restauro e risanamento conservativo (art. 3, Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1. Senza cambio d'uso: *SI*
2. Con cambio d'uso compatibile: *SI a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 39 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare. E' fatto divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso commerciale e/o turistico-ricettive e/o a parcheggio in residenze.*
3. Senza modifiche alle strutture: *SI*
4. Con modifiche alle strutture: *SI a condizione del rispetto delle prescrizioni generali*

Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.): *SI*

1. Modifiche esterne: *SI sono ammesse modifiche esterne al fabbricato sia per quanto concerne le caratteristiche costruttive, sia i materiali al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. E' altresì consentito il ridisegno delle bucatore per il raggiungimento delle finalità sopradette.*
2. Cambio d'uso con opere edilizie: *SI a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 39 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.*
3. Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: *SI per gli edifici di cui all'art.18 delle Norme Tecniche Generali di PUC*
 - Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m: *SI*
 - a) *E' ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico con mantenimento della sagoma al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico.*
 - b) *La demolizione e ricostruzione non è consentita per quanto concerne i beni vincolati come beni culturali ai sensi della Parte*

Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e s.m.i. o comunque individuati come edifici di pregio dal presente strumento urbanistico nella Tav. 4.

- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **SI**

- a) E' ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico e senza mantenimento della sagoma al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico.*
- b) E' consentita la modifica della sagoma e l'ampliamento planimetrico e altimetrico non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non eccedente i cinque piani fuori terra.*
- c) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): **Non presenti.**

- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Non presenti.**

- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Non presenti.**

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.)

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 destinazioni 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, 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 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 %.

- 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.**

2. **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione di pertinenze** di edifici residenziali: **max. 20 %**, di cui: - proprio 0 %; - da Credito edilizio 0 %: **SI, per le pertinenze non eccedenti i 90 mc e ad esclusione degli edifici già oggetto di ampliamento mediante applicazione del piano casa.**

- Ampliamento planimetrico: *SI, nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate tra gli edifici;*
- Ampliamento planimetrico e altimetrico: *SI. Altezza non superiore a mt.3.50*
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: *SI Altezza non superiore a mt.3.50*

3. **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione di edifici residenziali e non residenziali:** 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

Ampliamento planimetrico:;

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

4. **Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali e non residenziali suscettibili di demolizione:** *SI per gli edifici aventi le caratteristiche di cui all'art.18 delle Norme Tecniche generali di PUC. Anche in questi casi l'incremento di volume è subordinato alla condizione che l'edificio venga ricostruito in modo adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico prescritti per le nuove costruzioni. A tali condizioni è ammesso un incremento max. del 35 % del volume esistente di cui: proprio 20 %; da credito edilizio 15 %, con le seguenti possibili modalità:*

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire (anche con spostamento dell'edificio nel lotto): *Si, con incremento volumetrico max. 35 % di cui: proprio 20%; - da credito edilizio 15 %;*
- Ricostruzione dell'edificio residenziale esistente da demolire in altro lotto nello stesso ambito: *Si, con incremento volumetrico max. 35 % di cui: proprio 20%; - da credito edilizio 15 %;*
- trasferimento di volumetria demolita in altro ambito urbanistico della stessa tipologia RQ-TU: *SI. con incremento max 35 % di cui: proprio 20 %; da credito edilizio 15 %;*

5. **Costruzione di nuovi edifici, (Indicare i parametri urbanistici in funzione delle destinazioni 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.)
- Indice di copertura IC max: (n. 11 RET)
- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max: 60% (n. 10 RET)
- Numero di piani max (n. 25 RET)
- Altezza dell'edificio max (n. 28 RET)

8. **Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali:** NO

9. **Costituzione di credito edilizio per delocalizzazione in altro ambito dell'intera volumetria suscettibile di demolizione:** *Si*

Premialità nei casi di Ampliamento e di Demolizione e ricostruzione

Le percentuali di ampliamento o di incremento volumetrico di cui agli interventi dei precedenti punti n. 3 e 4 sono incrementabili:

- a) **di un ulteriore 5 per cento qualora vengano realizzati almeno due dei seguenti interventi:**
1. **tetto fotovoltaico con potenza di picco non inferiore a Kw 1,00;**
 2. **serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a 5,00 metri cubi ogni 150 metri cubi della costruzione oggetto di intervento;**
 3. **ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, classato agrario al catasto rurale, al 30 giugno 2009, a condizione che venga compreso nell'intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l'area di terreno recuperato sia pari almeno a dieci volte la superficie lorda dell'immobile ampliato e si trovi nell'interno del lotto di pertinenza dell'immobile e comunque all'interno del territorio comunale.**

PROGETTI NORMA:

1.- Progetto norma. Ex Colonia Torino

Localizzazione: SS. 1 Aurelia, n.43

Individuazione catastale NCT: Foglio; mappali

Stato attuale: Il lotto è caratterizzato dalla presenza dell'edificio della ex Colonia Torino, edificio di tre piani (piano terra sotto strada ubicato direttamente su area demaniale, e piani secondo e terzo in spiccatissimo sull'Aurelia, a filo strada, lato mare, con destinazione d'uso a Servizi di interesse collettivo e sociale. Attualmente l'edificio versa in stato di abbandono e pesante degrado. Occupa una significativa porzione di litorale senza assolvere ad alcuna funzione sociale e anzi determina un negativo impatto paesistico in termini di ingombro visivo dalla Statale verso il mare.

Intervento consentito: Per queste ragioni il PUC prevede una duplice possibilità:

- a) **la possibilità di applicare all'edificio interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e ricostruzione per Riqualificazione senza aumento di volume, senza modifica della sagoma e senza cambio della destinazione d'uso pur consentendo la più ampia diversificazione della tipologia di servizi di interesse pubblico allocabili.**
- b) **la possibilità, in alternativa, di intervenire mediante Demolizione dei due piani oltre quota Aurelia e loro ricostruzione in altro sito all'interno dell'Ambito di appartenenza ovvero dell' Ambito RQ-TU n 6 o degli Ambiti RQ/CO – TCE con un incremento volumetrico max del 30% del volume demolito e possibile cambio di destinazione d'uso al 50% in turistico/ricettivo o commerciale. Il Primo piano a partire dalla quota demaniale fino a quota Aurelia può essere oggetto di ristrutturazione per riqualificazione senza aumento di volume ma con possibile cambio d'uso totale o parziale in funzioni commerciali e di servizio per la balneazione. La copertura a quota Aurelia deve essere sistemata e attrezzata sia come spazio pubblico libero accessibile per la sosta pedonale ad uso di belvedere, sia per una quota non maggiore del 50% come spazio di pertinenza per le attività commerciali e di servizio ubicate al piano terra.**
- c) **ulteriore possibilità che l'intero edificio sia Demolito e ricostruito in altro sito (all'interno dell'Ambito di appartenenza ovvero dell' Ambito RQ-TU n 6 o degli Ambiti CO – TCE) con un incremento volumetrico pari al 20% del volume demolito e cambio di destinazione d'uso al 50% in residenziale e al 50% in turistico/ricettivo o commerciale e per servizi, e l'intera area venga lasciata libera da ingombri volumetrici e**

8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)\

destinata ad area libera attrezzata per la balneazione e il tempo libero con le possibilità d'uso consentite dal PUD.

Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:

- *Edifici: Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze.*
- *Coperture: Nei tetti a falde, la pendenza delle falde del tetto, qualora interessate dall' intervento non potrà superare la pendenza già esistente, comunque non oltre il 35%.*

SALVAGUARDIA DEI CHIROTTERI

Negli interventi di recupero dei sottotetti di edifici che possono ospitare esemplari, singoli o in colonie, di chiroterofauna protetta (pipistrelli) ai sensi della L. n. 104 del 27 maggio 2005, preventivamente si dovrà provvedere alla verifica circa l'assenza di chiroteri; nel caso venisse accertata la presenza di un rifugio, un tecnico del settore dovrà attestare e garantire l'idonea conservazione del patrimonio faunistico presente secondo la "Guida alla conoscenza delle specie liguri della Rete Natura 2000", che prevede, in presenza di colonie riproduttive, l'esclusione dei mesi da maggio a settembre, per effettuare eventuali lavori di ristrutturazione. Dovranno in particolare essere previsti accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia, con particolare riferimento alle indicazioni operative emesse al proposito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con il supporto tecnico dell'ISPRA, contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chiroteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".

Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 3 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)

Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: NO

Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: <i>Ove necessario ai fini del conseguimento delle condizioni di abitabilità, è ammesso modificare le quote di gronda e colmo nella misura necessaria al conseguimento dei parametri minimi di altezza stabiliti dall'art.2, comma 2 della LR 24/2001 e s.m.</i>
Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: : <i>nella misura necessaria al conseguimento dei parametri minimi di altezza stabiliti dall'art.2, comma 2 della LR 24/2001 e s.m.</i>
Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: <i>Ammesse finestre a tetto tipo velux la cui ampiezza non dovrà risultare maggiore rispetto alle bucatore presenti sul prospetto.</i>
Dimensione degli abbaini: <i>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..</i>
Tipologia costruttiva dei terrazzi: <i>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 bucatore presenti nella facciata al fine di non alterare la composizione originaria del fronte; anche l'ampiezza della bucatore 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</i>

Eventuali requisiti di prestazione energetica: <i>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..</i>
Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - Intervento ammesso: <i>Sì nei limiti di cui all'art.5 della L.R. 24/2001 e sm</i>
Superficie accessoria realizzabile 60 % della SU (superficie utile)

9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria

(Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)

10 – Disciplina delle pertinenze
(staccate dall'edificio principale ai sensi
dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)

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

Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)				
Parametri edilizi:				
<ul style="list-style-type: none">- Altezza max. 3,50 m;- Superficie coperta max. 20 mq;- Distanza max. dall'edificio principale all'interno del lotto di pertinenza;- Distanza minima: Anche adiacenti all'edificio principale purché strutturalmente separate				
Caratteristiche costruttive: dovranno essere non direttamente collegate con le unità immobiliari ma ad esse strumentali; dovranno essere poste fuori terra, ovvero sotterranee, in tal caso saranno interrato sui tre lati, tollerandosi solo su un lato un fuori terra per consentire ventilazione e luce ma non veduta ovvero una superficie libera strettamente necessaria agli eventuali accessi; dovranno essere armonicamente integrate alle caratteristiche costruttive e di finitura del contesto anche per quanto riguarda la copertura.				
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	NO	NO	NO	NO
Impianto di depurazione	NO	NO	NO	NO
Camini e filtri Tralicci e condutture	NO	NO	NO	NO
Tralicci e condutture aeree	NO	NO	NO	NO
Serbatoi e silos	NO	NO	NO	NO
Altri impianti	NO	NO	NO	NO

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

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

- 1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: *nel caso di aumento di superficie utile maggiore di 25 mq. comportante aumento del carico urbanistico si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da quantificare con un minimo di mq. 12,5 e fino al parametro di 35 mq ogni 100 mq di SU e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare.*
- 2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: *nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 39 mq di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare.*
- 3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: *idem come sopra.*
- 4) *Laddove gli interventi di aumento di superficie utile, mutamento di destinazione d'uso, sostituzione edilizia dell'immobile originario riguardino funzioni turistico/ricettive è previsto l'obbligo di un posto auto per ogni nuova camera ovvero per ogni nuovo locale destinato al pernottamento.*
Laddove riguardino funzioni commerciali è previsto l'obbligo di un posto auto per ogni nuovo addetto ovvero per ogni incremento di SU => 100 mq

Clausola di tipo generale: *Resta fermo che laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.*

Caratteristiche costruttive: *le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrato o in elevazione e miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati e in elevazione (per un massimo di due piani e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora almeno 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno*

Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio.

Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, 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 ¼ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato.

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: *SI*

- 1) *35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)*

2) Caratteristiche costruttive: *sono da applicare le indicazioni di cui sopra.*

Parcheggi privati non pertinenziali: *SI*

1) Parametri dimensionali: *E' consentita, in deroga alla disciplina sulle distanze legali, la realizzazione di parcheggi completamente interrati ossia effettuati totalmente al di sotto del piano di campagna naturale. I parcheggi e le autorimesse in tutto od in parte fuori terra sono soggetti alla disciplina urbanistica (anche in materia di distanze) dettata per le ordinarie nuove costruzioni fuori terra.*

E' consentita la realizzazione di parcheggi a raso, in struttura in elevazione e in interrato ove compatibili con le norme geologiche e subordinati alla stipula di convenzione ove vengono identificate:

- le modalità tecniche e temporali di esecuzione delle opere in progetto;*
- le modalità di cessione all'A.C. o di iscrizione di apposito vincolo ad uso pubblico delle aree in superficie e di un'eventuale quota parte delle opere in struttura interrata, ivi comprese le necessarie sistemazioni per la realizzazione di spazi pubblici;*
- le modalità di conservazione delle opere nel tempo;*
- le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.*

2) Caratteristiche costruttive:

Le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate e miste.

E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati (per un massimo di due piani e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC).

Parcheggi in elevazione: massimo 2 piani fuori terra e con altezza non superiore a 6 m. compatibili con le distanze previste dal presente Piano.

Parcheggi a raso.

Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno. Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio.

Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, 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 ¼ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato.

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***

	<p><i>bonus volumetrico del 10% rispetto agli aumenti di volume ammessi dal PUC per gli interventi di :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1) Nuova costruzione, che assicurino copertura superiore di almeno il 50 % rispetto ai valori minimi obbligatori di legge</i> <i>2) ristrutturazione edilizia integrale: che assicurino copertura superiore di almeno il 30 % rispetto ai valori minimi obbligatori di legge</i>
<p>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</p> <p>Distanza dai confini</p>	<p>Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale:</p> <p><i>La distanza minima fra edifici oggetto di interventi <u>NON comportanti</u> 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.</i></p> <p><i>La distanza minima fra edifici di nuova costruzione o oggetto di interventi <u>comportanti modifica</u> 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Distanza dai confini</p> <p><i>La distanza minima dai confini di edifici oggetto di interventi <u>NON comportanti</u> 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.</i></p> <p><i>La distanza minima dai confini di edifici di nuova costruzione o oggetto di interventi <u>comportanti modifica</u> della sagoma dell'altezza dell'ingombro o del sedime originari = metri 5, salvo diversa pattuizione fra le parti nel rispetto del codice Civile.</i></p>
<p>15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)</p>	<p><i>Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione devono rispettare la distanza dalle strade veicolari pubbliche pari a 5,00 m. e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali. oppure non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada, fatto salvo comunque il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.</i></p>
<p>16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): SI</p>
<p>17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</p>	<p>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:</p> <p><i>Nei casi di demolizione e ricostruzione o di ampliamento degli edifici esistenti il progetto dovrà essere volto a migliorare oltrechè le caratteristiche dell'edificio oggetto dell'intervento anche quelle dell'impianto urbano circostante in coerenza con le caratteristiche esistenti. Laddove necessario è auspicabile una riorganizzazione planimetrica dei corpi di fabbrica presenti all'interno di RQ-TU. Gli interventi edilizi dovranno essere rivolti a fornire una definizione di compiutezza ai manufatti che hanno sia forme</i></p>

planimetriche non definite, sia prospetti mancanti di caratteristiche compositive chiaramente riconoscibili. In particolare, nei casi di demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti, l'intervento dovrà essere volto a migliorare il rapporto tra la costruzione e gli spazi pubblici (piazze e strade), allo scopo i nuovi edifici dovranno di norma attestarsi in modo parallelo allo spazio pubblico della strada/piazza. In Via Monastero dovrà prevedersi l'edificazione del porticato avente profondità, altezza e intercolumnio analogo a quella degli edifici presenti lungo l'asse viario. Altresì dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento idonea al contesto urbano del sub-ambito. Si prevedono edifici residenziali a blocco o in linea; la tipologia a schiera potrà essere impiegata ai margini dell'area e/o dove già risultano presenti manufatti con altezze limitate (due piani).

Gli eventuali interventi edilizi da realizzarsi lungo il margine del sub-ambito RQ-TU 6 posto in affaccio sul centro antico della città (CE-TSU) dovranno adottare soluzioni planimetriche e architettoniche coerenti con gli elementi compositivi degli edifici e degli spazi storici vicini. Pertanto la presentazione dei progetti, anche di proposte architettoniche contemporanee, deve fornire una adeguata documentazione al riguardo.

Il progetto potrà prevedere la realizzazione del piano terra rialzato rispetto alla linea di terra. Non sono ammessi fabbricati su pilotis.

L'intervento dovrà prevedere anche la realizzazione di orti urbani / aree verdi pertinenziali da inframezzare alle costruzioni architettoniche.

Le nuove edificazioni non dovranno comportare opere di sbancamento o riporti di entità apprezzabile né la realizzazione di muri di contenimento in sequenza ravvicinata.

I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere:

- tetto a quattro falde o coperture piane;
- scuri alla genovese e/o persiane e/o avvolgibili;
- aggetti ridotti. Eventuali terrazzi potranno avere uno sporto non superiore a 1,20 m rispetto al filo facciata. Il parapetto non potrà essere realizzato in muratura e/o balaustrine;
- le logge con una profondità non superiore a 1,70 m. Esse possono essere collocate solo sul prospetto principale e non in corrispondenza degli angoli del fronte. La bucatina della loggia – qualora abbia dimensione superiore al doppio della finestra di accesso - dovrà essere ripartita nel rispetto della logica e degli elementi compositivi della facciata;
- inferriate a disegno semplice;
- materiali tipici quali tegole marsigliesi da impiegarsi per le coperture a falde. E' sempre esclusa la realizzazione di coperture in lastre di materiale ferroso o di lastre ondulate prefabbricate in genere. Inoltre, non è consentito l'uso in prospetto di rivestimenti ceramici o di rivestimenti lapidei tipo "opus incertum";
- i muri di contenimento devono essere debitamente rivestiti in pietra locale, evitando la proposizione di cemento armato a vista;
- i camminamenti pedonali non devono essere asfaltati.

L'intervento dovrà prevedere anche una riqualificazione dei terreni asserviti.

Inoltre, il progetto dovrà prevedere la piantumazione di ulivi e/o specie a macchia mediterranea attraverso una attenta valutazione, mediante specifica progettazione, del loro corretto inserimento nel paesaggio. Il verde privato è da tutelare secondo i seguenti criteri:

- le pavimentazioni lastricate devono essere limitate ai percorsi indispensabili;
- è vietato l'abbattimento delle piante d'alto fusto;
- nel caso si debbano sostituire alcuni elementi vegetali, è obbligatorio l'uso di essenze locali;
- i percorsi interni e gli arredi urbani devono essere posizionati, secondo un progetto complessivo che permetta una lettura coordinata

	<p><i>dell'assetto urbano e territoriale percepibile.</i></p> <p>LOCALI INTERRATI</p> <p><i>Sono ammessi locali interrati, come definiti dalla tabella delle definizioni uniformi. Rispetto agli edifici esistenti, alla data di entrata in vigore del P.U.C., sono ammessi nuovi locali interrati sottostanti fisicamente al perimetro del sedime degli edifici esistenti, salvo l'apertura per consentire l'accesso che dovrà avere tipologia congruente con la destinazione d'uso del volume principale. La superficie coperta del nuovo locale interrato non potrà comunque superare la superficie coperta della parte fuori terra (compreso parti porticate e tettoie), sia di edifici esistenti che di edifici di nuova costruzione, di più del 20%, la parte eccedente viene computata ai fini della volumetria. Non sono ammessi locali interrati non connessi con volumi fuori terra (fisicamente indipendenti), ad esclusione dei parcheggi. La relativa destinazione d'uso sia, senza eccezione alcuna: centrale termica e locali per l'installazione di impianti tecnologici, autorimesse e cantine, queste ultime se di superficie non superiore a mq 8 per singola unità immobiliare; i volumi adibiti ad altre destinazioni d'uso e/o la superficie eccedente tali misure vengono computati ai fini della volumetria.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Le eventuali aperture di accesso devono avere tipologia congruente con la destinazione d'uso del volume principale, di cui l'interrato costituisce un accessorio. La superficie interrata non dovrà diminuire la percentuale di superficie permeabile prevista.</i> <i>- Il muro verticale dovrà essere raccordato senza soluzione di continuità con i muri costruendi e/o esistenti al fine di ricostruire l'orografia originaria dei luoghi. Le distanze dai confini e dai fabbricati non possono risultare inferiori alle distanze prescritte dal Codice Civile e, per la parte emergente dallo spiccatto del terreno naturale o sistemato se a quota inferiore, non possono risultare inferiori alle distanze prescritte dalle presenti N.T.Generali</i>
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	<p><i>vedi riferimento alle Norme geologiche in corrispondenza delle analoghe classi di suscettività d'uso.</i></p> <p><i>In particolare per gli interventi che ricadono in aree con classe P3b 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.</i></p>
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	<p>(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).</p> <p>Vedi Art. 30 delle Norme Tecniche Generali di PUC</p>

<p>20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</p>	<p><i>Dall'analisi della documentazione regionale analizzata non è stata evidenziata presenza di stabilimenti a rischio di incidenti.</i></p>
<p>21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</p>	<p>Tipo di Intervento: Titolo abilitativo diretto: <i>manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in assenza di aumento del carico insediativo</i></p> <p>1) <i>Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): per gli interventi di nuova costruzione di cui al campo 7 che determinano aumento del carico insediativo. Nel titolo diretto convenzionato il richiedente si impegna a monetizzare ovvero a realizzare su aree da lui reperite e successivamente cedute al comune le opere di urbanizzazione primaria ed i servizi nella misura prevista dalla convenzione stessa nonché le dotazioni territoriali obbligatorie di cui al campo 22.</i></p> <p><i>Il titolo edilizio diretto convenzionato conterrà il progetto unitario comprensivo delle opere di riassetto dell'area e nel caso di demolizione di edifici incongrui il progetto dovrà altresì prevedere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.</i></p>
<p>22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)</p>	<p><i>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 .</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p>23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Costruzione nuova palestra Complesso Scolastico Gandoglia;</i> - <i>Delocalizzazione strada Luminella ed interventi mitigazione rischio idraulico;</i> - <i>Consolidamento statico e adeguamento normativa antisismica scuole medie.</i>
<p>24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS</p>	<p>- <i>Non previsto.</i></p>

<p>25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)</p>	<p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. perimetro dell'Ambito: SI, nel rispetto delle disposizioni dell'art.11.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
<p>26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)</p>	<p>NO</p>