

Am. RQ -TURA (Ambiti di Riqualficazione del Tessuto Urbano a Rischio Ambientale) n.8. TAV 1B)

Gennaio 2026

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico		
Sigla Ambito: RQ-TURA Ambito di Riqualficazione di tessuto urbano soggetto a rischio ambientale	Localizzazione territoriale dell'Ambito e Descrizione sintetica: <i>Si tratta di una porzione di tessuto urbano facente parte del tessuto urbano TU alle spalle di Noli (Ambito RQ – TU) ubicata in prossimità del Rio Noli. L'Ambito è indicato separatamente rispetto al più grande contesto urbano collocato in Am.RQ-TU n. 6, poiché è interessato dalla realizzazione della nuova viabilità necessaria per il collegamento tra P.zza Aldo Moro e Via Monsignor Poggio e di conseguenza dalla demolizione degli edifici esistenti ubicati lungo l'argine e dalle opere di messa in sicurezza del Rio Noli.</i> Superficie territoriale dell'Ambito: 4.591 mq Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,48 mq SU/mq St Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n.10 Ambiti di Riqualficazione di tessuti urbani e tessuti edificati soggetti a Rischio Ambientale	Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: Zona tipo <u>B</u>
2 - Vincoli e servitù operanti nell' ambito * : <ul style="list-style-type: none">- <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico;- <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo idrogeologico; P1, P2b, P3b- <input type="checkbox"/> Vincolo per aree percorse da fuoco;- <input type="checkbox"/> Vincolo cimiteriale;- <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli imposti dai Piani di Bacino per aree esondabili (T<=50 e T=200): vincolo PAI fascia A (P3)nella parte a valle dell'Ambito- <input type="checkbox"/> Zona SIC/ZPS.- <input type="checkbox"/> Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003;- <input type="checkbox"/> 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. <p>*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.</p>		

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-TURA n8: TU (prevalente) e per una porzione ridotta in IS MA.

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

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.% _____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			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
	c) produttiva e direzionale	direzionale			
	d) commerciale	Commerciale < 150 mq		Esercizi di vicinato	
	e) rurale		Autorimesse e rimessaggi		
Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:					
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. _____di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: NON PRESENTI		Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NON PRESENTI		
	Modalità di intervento:		Modalità di intervento:		
	Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:		Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:		
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.)	Prescrizioni generali: La disciplina del PUC, è in primo luogo condizionata dal recepimento degli interventi di realizzazione del progetto di opere pubbliche citate, al momento in via di ultimazione. Circa gli interventi ammessi sul tessuto edilizio esistente, avuto riguardo ai vincoli idrogeologici esistenti almeno fino alle verifiche successive alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del rio Noli, è volta essenzialmente al mantenimento e alla riqualificazione dell'abitato senza ulteriore aumento dei carichi insediativi in conformità alle norme del PGRA.				
	Interventi consentiti				
	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				

	<p><i>presente strumento, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.</i></p> <p><u>Manutenzione ordinaria</u>: <i>SI</i> - Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): <i>Si,.</i></p> <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): <i>Divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso commerciale e/o turistico-ricettive o a parcheggio in residenze</i></p> <p><u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): <i>SI</i></p> <p>1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: <i>SI</i></p> <p>2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: <i>SI, subordinatamente alle verifiche successive alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del rio Noli e 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.</i></p> <p><u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <p>1. Senza cambio d'uso: <i>SI</i></p> <p>2. Con cambio d'uso compatibile: <i>SI subordinatamente alle verifiche successive alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del rio Noli e 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.</i></p>
	<p><u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.): <i>SI</i></p> <p>1. Modifiche esterne: <i>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.</i></p> <p>2. Cambio d'uso con opere edilizie: <i>SI subordinatamente alle verifiche successive alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del rio Noli e 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</i></p> <p>3. Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: <i>SI</i></p> <p>- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m: <i>SI</i></p> <p>a) <i>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.</i></p>

	<p>- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI</p> <p>a) <i>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.</i></p> <p>b) <i>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 tre piani fuori terra.</i></p> <p>4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): Non presenti.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: - Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:
	<p><u>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.)</u></p> <p>1) <u>Ampliamento volumetrico di edificio esistente</u> (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 10% (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.</p> <p><i>Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 600 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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>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</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Densità fondiaria massima: _____mq/mq <p>2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. _____%, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio _____%</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ampliamento planimetrico: - Ampliamento planimetrico e altimetrico: - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: <p>3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. _____%, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: _____%</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ampliamento planimetrico:

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- Ampliamento planimetrico e altimetrico:- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: <p>4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito</p> |
|--|--|

	<p>edilizio: ____%</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ampliamento planimetrico: - Ampliamento planimetrico e altimetrico: - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: <p>Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densità fondiaria massima: _____mq/mq <p>5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>: NO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. _____% di cui: <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: <ul style="list-style-type: none"> a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max _____% di cui: <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max _____% di cui: <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____% <p>(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)</p> <p>6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: NO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. _____% di cui: <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; -da credito edilizio _____%; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: <ul style="list-style-type: none"> a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max _____% di cui: <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max _____% di cui: <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; <p>(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)</p> <p>7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) _____mq/mq (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)
--	--

	<p>- Altezza dell'edificio max _____ m (n. 28 RET)</p> <p>8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO</p>
<p>8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.).</p> <p><i>La realizzazione di nuove unità immobiliari, comunque di SU min >= 39 mq, E' AMMESSA SOLO subordinatamente alle verifiche successive alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del rio Noli.</i></p>	<p>Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Edifici: Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze.</i> <i>• 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%.</i>
	<p>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: <u>3 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)</u></p>
	<p>Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: NO</p>
	<p>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></p>
	<p>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></p>
	<p>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></p>
	<p>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></p>
	<p>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.</i></p> <p><i>Terrazzi o solarium o balconi oggi non visibili poiché occultati da una copertura a falda eseguita posteriormente, potranno essere riportati allo stato originario</i></p>
	<p>Eventuali requisiti di prestazione energetica: , <i>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></p> <p>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervento ammesso: <i>SÌ nei limiti di cui all'art.5 della L.R. 24/2001 e sm</i>

<p>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</p>	<p>Superficie accessoria realizzabile = 60% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.</p>
<p>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)</p> <p>Parametri edilizi:</p> <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. Dovranno essere armonicamente integrate alle caratteristiche costruttive del contesto anche per quanto riguarda la copertura. <p>Subordinatamente alle verifiche successive alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del rio Noli, le pertinenze potranno essere anche sotterranee e, 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;</p>

11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	<p>(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella) NO</p> <table><tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni</th><th>Indice di copertura max.</th><th>Altezza massima</th><th>Caratteristiche costruttive per la</th></tr><tr><td>Centrale termica/</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Impianto di</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Camini e filtri</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Tralicci e condutture</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Serbatoi e silos</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Altri impianti</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Tipo di impianto	Dimensioni	Indice di copertura max.	Altezza massima	Caratteristiche costruttive per la	Centrale termica/					Impianto di					Camini e filtri					Tralicci e condutture					Serbatoi e silos					Altri impianti				
Tipo di impianto	Dimensioni	Indice di copertura max.	Altezza massima	Caratteristiche costruttive per la																																
Centrale termica/																																				
Impianto di																																				
Camini e filtri																																				
Tralicci e condutture																																				
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.)	<p>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): Per gli interventi che, subordinatamente alle verifiche successive alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del rio Noli comportino:</p> <p>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 unità immobiliare.</p> <p>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 unità immobiliare.</p> <p>3) Sostituzione edilizia dell’immobile originario: idem come sopra.</p> <p>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.</p> <p>Clausola di valenza 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.</p> <p>Caratteristiche costruttive: le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o con strutture edilizie in elevazione e miste. E’ consentita la realizzazione di parcheggi in struttura 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. 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.</p>																																			

	<p>Parcheeggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: NO</p> <p>1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)</p> <p>2) Caratteristiche costruttive:</p> <hr/> <p>Parcheeggi privati non pertinenziali: NO</p> <p>1) Parametri dimensionali:</p> <p>2) Caratteristiche costruttive:</p>
<p>13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>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 ammessi dal PUC per gli interventi di :</p> <p>2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari al 30%</p>
<p>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</p>	<p>Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale:</p> <p>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.</p> <p>La distanza minima fra edifici di nuova costruzione o oggetto di interventi <u>comportanti</u> 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.</p> <p>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.</p> <p>Distanza dai confini</p> <p>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.</p> <p>La distanza minima dai confini di edifici di nuova costruzione o oggetto di interventi <u>comportanti</u> modifica della sagoma dell'altezza dell'ingombro o del sedime originari = metri 5, salvo diversa pattuizione fra le parti nel rispetto del codice Civile.</p>

15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	<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>
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:
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 interesseranno l'Ambito</u>) : <i>vedi riferimento alle Norme geologiche in corrispondenza delle analoghe classi di suscettività d'uso.</i> <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> <i>E' esclusa la nuova edificazione nelle aree interessate da pericolosità elevata P3</i>
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 di R.E.L. (Rete Ecologica Locale) su cui si è intervenuto, la valutazione di incidenza deve essere condotta con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza e alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione d'Incidenza) Am.RQ-TURA (Ambiti di Riqualificazione del tessuto urbano a rischio ambientale) n.8. TAV 1B) <i>Vigono le limitazioni di cui alle fasce A e B del PAI nelle aree interessate</i>
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 di aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 15, comma 7, del D.Lgs. 30 giugno 2005, n. 105 (cd. "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) <i>Dall'analisi della documentazione regionale analizzata non è stata evidenziata presenza di stabilimenti a rischio di incidenti.</i> 1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:
RQ-TURA Ambito di Riqualificazione di tessuto urbano soggetto a rischio ambientale

Localizzazione territoriale dell'Ambito e Descrizione sintetica: *Si tratta di una porzione di tessuto urbano facente parte del tessuto urbano TU alle spalle di Noli (Ambito RQ – TU) ubicata in prossimità del Rio Noli. L'Ambito è indicato separatamente rispetto al più grande contesto urbano collocato in Am.RQ-TU n. 6, poiché è interessato dalla realizzazione dell'opera di viabilità necessaria per il collegamento tra P.zza Aldo Moro e Via Monsignor Poggio e di conseguenza dalla demolizione degli edifici esistenti ubicati lungo l'argine e dalle opere di messa in sicurezza del Rio Noli.*

Superficie territoriale dell'Ambito: **4.591 mq**

Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: **0,48 mq SU/mq St**
Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):
Ambito n.10 Ambiti di Riqualificazione di tessuti urbani e tessuti edificati soggetti a Rischio Ambientale

<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) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): <i>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>	<p>(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)</p> <p><i>Citare l'intervento in corso di realizzazione</i></p>
<p>24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS</p>	<p><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: <i>SI, nel rispetto delle disposizioni dell'art.11.delle Norme Tecniche Generali di PUC</i> 2. disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: <i>NO</i> 3. caratteristiche tipologico, formali e costruttive: <i>NO</i> 4. disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): <i>SI</i> 5. fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: <i>NO</i> 6. localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: <i>NO</i> 7. aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: <i>NO</i>

26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	<i>NO</i>
--	-----------