

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**GEOM. SIMONE LA PLACA**  
Via Pecorina n° 31 :CAP:19038 - Sarzana – SP  
Tel.:0187621955 CELL- 3497359225

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**PERIZIA TECNICO – VALUTATIVA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Immobili siti nel Comune di Arcola (SP)  
Località Romito Magra – via Ragnara snc**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Data**  
**Ottobre 2024**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Geom. Simone La Placa – Via Pecorina n° 31 Sarzana (SP)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto **Geometra Simone La Placa** con studio tecnico in Sarzana (SP) Via Pecorina n° 31 iscritto all'albo dei Geometri e Geometra laureati della provincia di La Spezia al n° 1724 codice fiscale LPLSMN89R31I449X P.IVA 01364310118 in adempimento all'incarico ricevuto al fine di determinare un valore del seguente bene nel comune di Arcola (SP) Località Romito Magra, redige la presente perizia tecnico-valutativa dell'immobile di seguito descritto.

## **CAPITOLO 1**

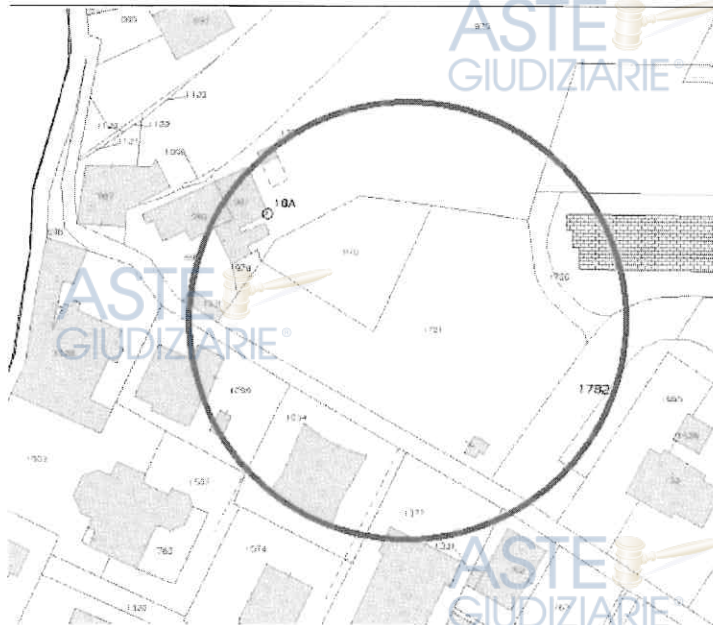
### **Identificazione catastale e consistenza degli immobili**

Siamo in presenza di n° 1 appezzamento di terreno nel Comune di Arcola (SP) Località Romito Magra in prossimità di Via Ragnara, identificato al catasto terreni di Arcola con il mappale 1781 del foglio 12 di mq 1.894,00

seminativo arborato di classe 2, R.D. 14,18 € E R.A. 11,74 €

Il terreno confina

- Nord con mappale 976 e 1788
- Sud Via Ragnara e via mappale 1782
- Est Mappale 1782
- Ovest Mappale 970 e 697



*Estratto di mappa catastale*

*Geom. Simone La Placa – Via Pecorina n° 31 Sarzana (SP)*



**Descrizione del terreno :**

Il lotto di terreno, attualmente incolto, è parzialmente recintato verso la viabilità pubblica e al suo interno è presente piccolo locale ad uso cabina di trasformazione telefonia.

Confina su due lati su viabilità, dalle restanti con altre proprietà private.

Non sono state riscontrare servitù di passo attive sul lotto.

Il terreno, non di conformazione pianeggiante ,presenta dislivelli naturali.



*Riprese fotografiche dal mappale 1782 .*

**Destinazione urbanistica :**

Attualmente nel Comune di Arcola è stato adottato nuovo PUC in sostituzione di precedente PRG.

Il lotto ricade in Ambito RQ-TEE2-8 per il 75,7% della sua superficie totale e per il 24,3 % in P-55-P .

L'ambito in per se edificabile con un indice di edificabilità fondiaria pari a 0,30 mq/mq rientra in un sub ambito dove la densità territoriale media è superiore alla densità media per la nuova costruzione.

*Geom. Simone La Placa – Via Pecorina n° 31 Sarzana (SP)*

## Normativa di PUC

### Ambito RQ-TEE2-8

L'ambito sopra citato prevede un indice edificatorio per la realizzazione di nuove costruzioni solo nei casi in cui la densità territoriale esistente non superi 0,38 mq/mq della densità media dell'ambito per tanto anche avendo indice, ma essendo la densità media esistente del sub ambito pari a 0,48 mq/mq , il lotto risulta inedificabile e riconducibile a un terreno agricolo in quanto non permessa nessun'altra destinazione edificatoria.

Si rimanda alla scheda di ambito parte integrante della perizia.

### Ambito P-55-P

L'ambito dal nuovo PUC è stato destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici e attualmente non si possono realizzare parcheggi privati o altre costruzioni e l'ambito ricopre, sulla superficie totale di mq 1.894,00, il 24,3 % pari a mq 460,24 mq .

#### Piano Urbanistico Comunale

<b>Are di riferimento</b>		
2	2 Romito, Battifollo, Trebbiano, Cerni, Guercio	100.0%
<b>Ambiti</b>		
RQ-TEE2-6	RQ-TEE2 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TESSUTI EDIFICATI ETEROGENEI Loc. Romito , confina con Sub-Ambito RQ-TEE-RA-22	75.7%
<b>Dotazioni territoriali</b>		
P-55-P	PARCHEGGI Romito parcheggio via Ragnara	24.3%

#### Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico

<b>Assetto insediativo</b>		
ID MA	Insediamiento Diffuso a regime normativo di Mantenimento - Art. 44	100.0%

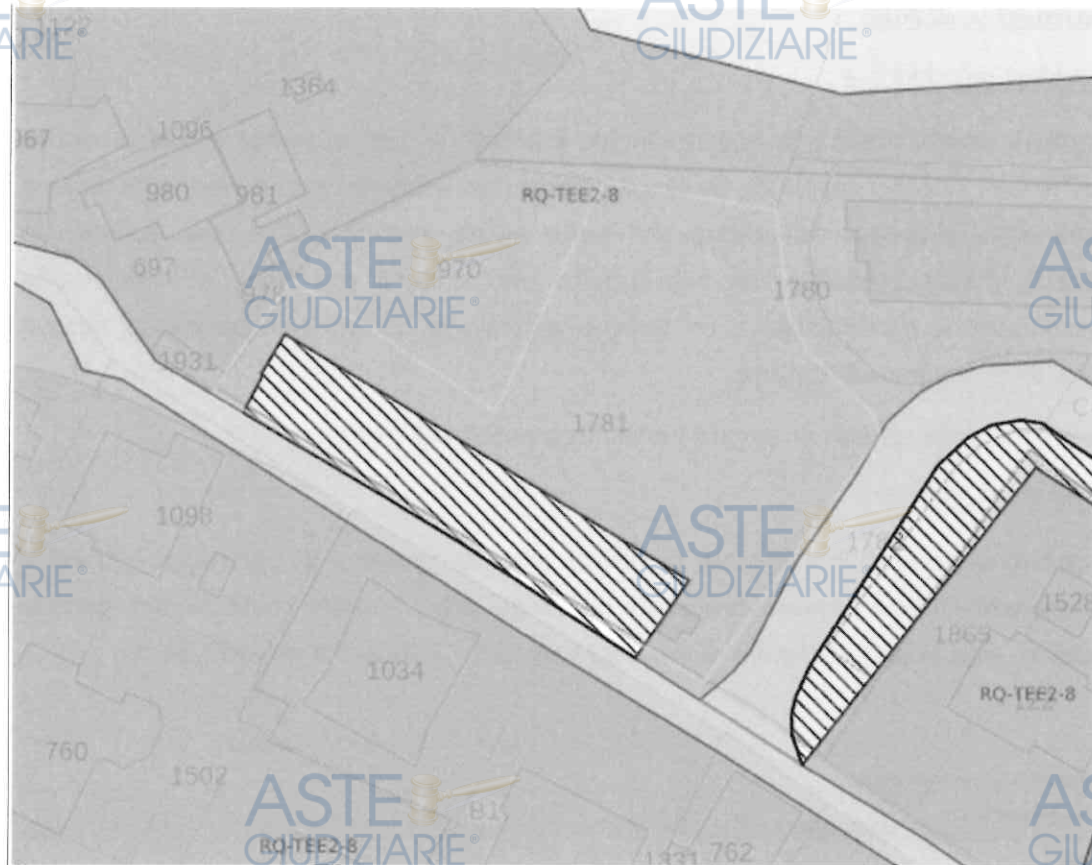
#### Piani di bacino

<b>PdB Fiume Magra - Ambiti Normativi delle aree inondabili</b>		
PI2	Ambito PI2 - Aree inondabili per T=500	88.6%

#### Vincoli sovraordinati

<b>Vincolo idrogeologico</b>		
	Vincolo Idrogeologico	100.0%
<b>Fasce di rispetto</b>		
	Vincolo ex art. 142	77.9%

Geom. Simone La Placa – Via Pecorina n° 31 Sarzana (SP)



Dalla tabella precedente si evidenziano vincoli presenti nell'area in cui ricade l'appezzamento di terreno.

**Considerazione sulle capacità del lotto**

*Nella scheda di ambito nel lotto periziato è prevista la possibilità di realizzare parcheggi privati non pertinenziali nella misura massima di 150 mq che, analizzato l'eventuale costo di costruzione e sistemazione del lotto in rapporto al possibile prezzo di vendita degli stalli, non varia il valore determinato a fine relazione.*

Geom. Simone La Placa – Via Pecorina n° 31 Sarzana (SP)

## **CAPITOLO 2**

### **Determinazione del valore di mercato**

Per stabilire il valore più equo sono state individuate le caratteristiche estrinseche (ubicazione del terreno, qualità dei servizi, collegamenti esistenti in zona, ecc.) ed intrinseche (posizione del fondo, destinazione, stato di conservazione e manutenzione, ecc..) comparando il bene con altri similari e di pertinenza a unità immobiliari che sono state recentemente compravendute.

Il criterio di stima o aspetto economico attribuibile ad un bene immobile è in funzione dello scopo della stima e della destinazione del bene stesso.

Il metodo comparativo, nella valutazione in questione, è quello più attendibile che si avvicina di più alla valutazione dell'affitto o al valore commerciale dell'immobile stesso.

Il terreno oggetto della perizia risulta avere una superficie di mq 1.894,00 ad oggi incolto.

La valutazione del valore di mercato deve tenere conto che il lotto anche se ricadente in zona edificabile, come riportato in capitolo 1, non è edificabile e per tanto si applica valore agricolo.

Si è proceduto di seguito ad un controllo sul sito dell'agenzia dell'Entrate dove dalle tabelle dei valori agricoli medi della Provincia di La Spezia (anno 2012) - zona Agraria n°4 - il valore più elevato è risultato essere di €/mq 11,80.

*Geom. Simone La Placa – Via Pecorina n° 31 Sarzana (SP)*

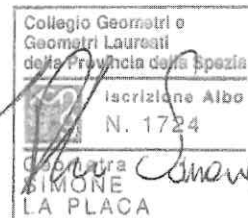
**Valore della proprietà**

sup. commerciale mq 1.894,00 X 11,80 € / mq = 22.349,20 €

Tenuto conto di tutto quanto sopra descritto, si ritiene che il valore di mercato del lotto di terreno in esame debba essere deprezzato in considerazione dell'area destinata a parcheggio pubblico identificata dall'area tratteggiata in giallo nell'estratto di PUC. Si stima cautelativamente il lotto in **€ 20.000,00**

Sarzana 16/10/2024

Geom. Simone La Placa



Geom. Simone La Placa – Via Pecorina n° 31 Sarzana (SP)



## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/10/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/10/2024

Dati identificativi: Comune di **ARCOLA (A373) (SP)**  
Foglio 12 Particella 1781

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 14,18  
agrario Euro 11,74

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 2

Superficie: 1.894 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 17/06/2009 Pratica n. SP0108362 in atti dal 17/06/2009 (n. 108362.1/2009)

### > Dati identificativi

Comune di **ARCOLA (A373) (SP)**  
Foglio 12 Particella 1781

FRAZIONAMENTO del 17/06/2009 Pratica n. SP0108362 in atti dal 17/06/2009 (n. 108362.1/2009)

### > Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 14,18  
agrario Euro 11,74

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 2

Superficie: 1.894 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 17/06/2009 Pratica n. SP0108362 in atti dal 17/06/2009 (n. 108362.1/2009)

### > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

#### > 1.

sede in **LIVORNO (LI)**  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 29/05/2006 Pubblico ufficiale sede **SARZANA (SP)** Repertorio n. 33964 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 3500.1/2006 Reparto PI di LA SPEZIA in atti dal 07/06/2006

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

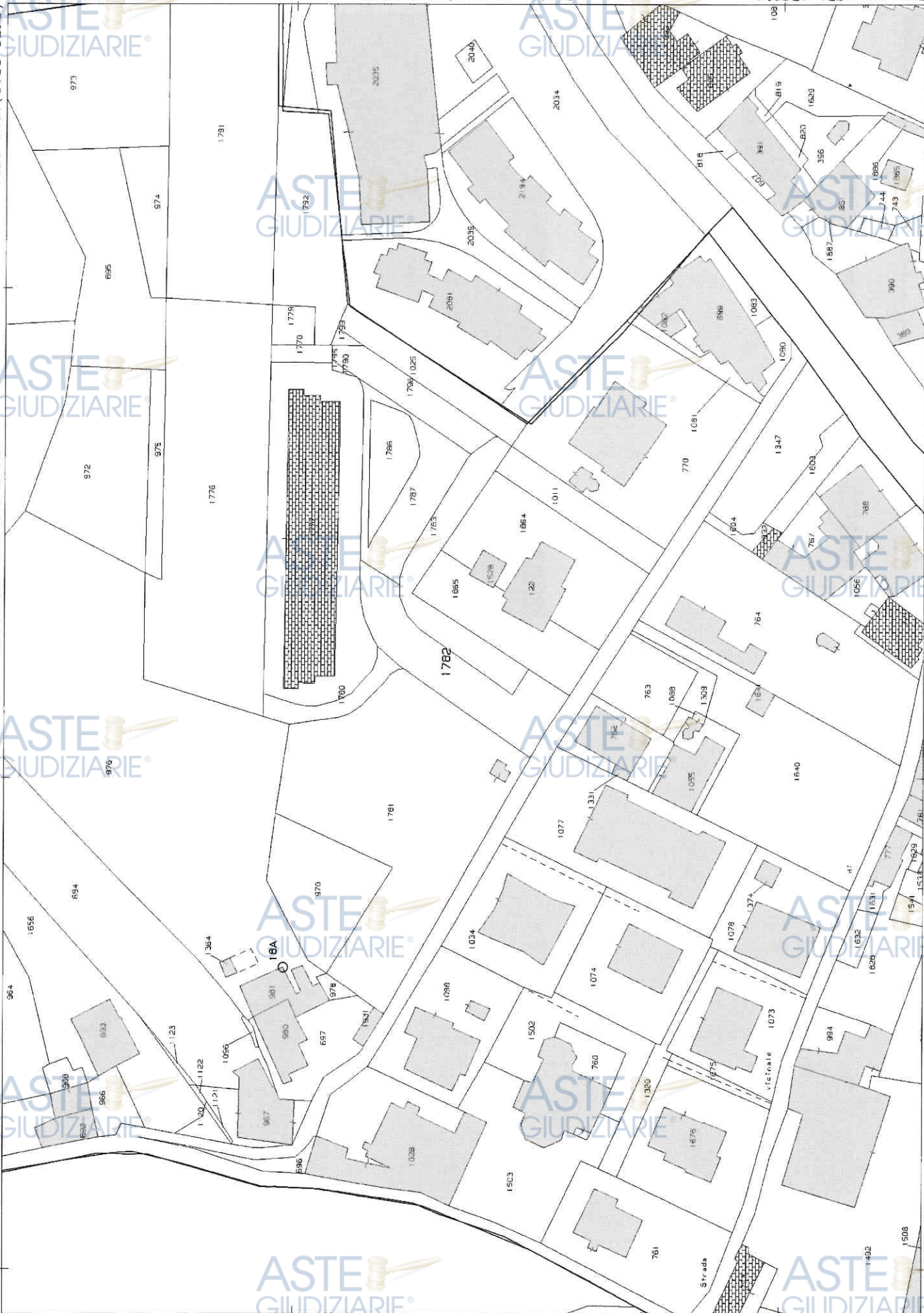
**ARCOLA (A373) (SP)**  
Foglio 12 Particella 929



*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*





RQ-TEE2- Tessuti edificati Eterogenei 2 (Centro Frazioni)

**RQ-TEE2**

**Ambito di  
Riqualificazione  
Tessuti Edificati  
Eterogenei 2**



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

**1.1-Localizzazione territoriale dell'Ambito**

:		Riferimento alle zone omogenee ex art. 2 D.M.2.4.1968 Zona tipo <b>B/C</b>
Codice del sub-Ambito:	Localizzazione del sub-ambito	
RQ-TEE2-1	Loc. Ponte d'Arcola, in adiacenza alla via Luigi Valentini, confina con Sub-Ambito RQ-TA-19	
RQ-TEE2-2	Loc. Ponte d'Arcola, collina della Moruzzola, confina con Sub-Ambiti RQ-TA-1/2/3	
RQ-TEE2-3	Loc. Ponte d'Arcola, adiacente alle vie Gaggiano e via Romana	
RQ-TEE2-4	Loc. Ressora, confina con Sub-Ambito RQ-TEE-RA-2	
RQ-TEE2-5	Loc. Ressora, in adiacenza via Aurelia Sud, confina con RQ-TA-26	
RQ-TEE2-6	Loc. Romito, in adiacenza alla via Provinciale e strada comunale Romito-Trebbiano	
RQ-TEE2-7	Loc. Romito, adiacente alle vie Gaggiola e via Canonica	
RQ-TEE2-8	Loc. Romito, confina con Sub-Ambito RQ-TEE-RA-22	
RQ-TEE2-9	Loc. Guercio confina con comune di Lerici e Sub-Ambito RQ-TEE-RA-20	
RQ-TEE2-10	Loc. Termo, via delle Ville, confina con Sub-Ambito RQ-TA-10	
RQ-TEE2-11	Loc. Termo, via Sommovigo, confina con Sub-Ambito RQ-TA-11 e comune della Spezia	
RQ-TEE2-12	Loc. Pianazze, tra le vie Amoa e Serra di Baccano	
RQ-TEE2-13	Loc. Pianazze, via Soggiano	
RQ-TEE2-14	Loc. Fresonara, in adiacenza a via Fresonara	
RQ-TEE2-15	Loc Romito a confine con Ex cava De Biasi	
RQ-TEE2-16	Romito, in adiacenza fascia di rispetto monte Carpione	

**1.1-Descrizione sintetica**

In Ambito urbano identificano le parti non a Rischio Ambientale. delle frazioni Ponte d'Arcola/Ressora-Romito/Guercio e Termo/Pianazze

**Posizione dei sub-ambiti:**  
Espansioni retrostanti gli insediamenti su asse d'impianto funzionalmente collegati a derivazioni secondarie di valle e colle in alcuni casi ricavate lungo gli affluenti ai canali principali;  
**Principio insediativo** occasionale/seriale su assi di distribuzione secondari e strade private;  
**Tipologie prevalenti** ville, villini, blocchi di derivazione, condomini ecc.;

**Spazio aperto** : orto, giardino, piccoli piazzali asfaltati.

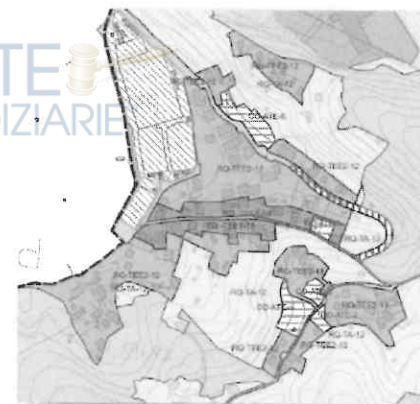
**Obiettivi:**  
Riqualificazione di carattere ecologico/ambientale/energetico ed eliminazione delle carenze infrastrutturali con interventi di consolidamento/ampliamento e meccanismi premiali (cfr.campo 7).  
Con eccezione dei sub-ambiti da 9 a 15 il progetto di riqualificazione è inoltre fondato sulla conversione in senso urbano degli assi viari che attraversano le frazioni.

Posizione dei sub ambiti nella Tavola di Struttura



Ponte d'Arcola/Ressora

Romito/Guercio



Termo

Pianazze

**1.2-Superficie territoriale e stima della densità esistente all'adozione del PUC**

RQ-TEE2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
St. mq	23.625	67.215	15.510	15.069	9.766	23.710	28.491	25.260	14.151	34.412	72.074	55.085	19.383	25.167	13.496	5.906
Dt. Esistente m <sup>2</sup>	0,47	0,39	0,38	0,22	0,20	0,39	0,61	0,45	0,13	0,36	0,55	0,24	0,22	0,23	0,28	0,14
Totale St esistente 448.320m <sup>2</sup>																
Densità media Ambito: 0,38m <sup>2</sup> /																

**1.3-Riferimento tipologie Ambiti**

art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):

Ambito n. 9
-------------

**2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:**

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico	Presenti nei sub-ambiti RQ-TEE2 10/11/14
Vincolo idrogeologico	Presenti nei sub-ambiti RQ-TEE2 1/2/3/4/5/6/7/8/9 e parzialmente nei sub-ambiti RQ-TEE2 10/14
Vincolo per aree percorse da fuoco	Non presenti
Vincolo cimiteriale	Non presenti
Vincoli imposti dai Piani di Bacino per aree esondabili (T<=50 e T=200)	Non presenti
Vincoli imposti dai Piani di Bacino per dissesto di versante (Pg3 e Pg4)	Non presenti
SIC/ZPS	Non presenti
Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003	Non presenti
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.	Non presenti
<b>Per la puntuale individuazione dei vincoli presenti sul territorio si rimanda ai piani urbanistici di riferimento, ai decreti di vincolo e alle disposizioni di legge.</b>	

**3- Ambito territoriale N:**

<p>3-Ambito territoriale P.T.C.P. N: 95-97                  Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Mantenimento                  (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.)</p>																
RQ-TEE2																
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
IDMOA	IDMOA	IDMOA	IDMOA	IDMOA	IDMA	ID-MA	ID-MA	ID-MA	TU	TU	ID-CO	ID-CO	ISMA	ID-MA	ID-MA	

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

NON PRESENTI
--------------

**5 - Disciplina delle destinazioni d'uso**

(Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)

Categorie funzionali	Funzioni principali previste	Funzioni complementari previste	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 es.m.
----------------------	------------------------------	---------------------------------	---

		(max. 15.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento)	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			le nuove destinazioni non devono essere incompatibili con la destinazione Prevalente degli immobili esistenti sotto il profilo sia della rumorosità, sia del traffico indotto, non ingenerino contrasto con il valore dell'edificio, con l'uso residenziale.
b) turistico-ricettiva	Turistico ricettiva	strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della Legge regionale 12 novembre 2014, n. 32		
c) produttiva e direzionale		Attività direzionali Artigianato di servizio		
d) commerciale	attività per la distribuzione al dettaglio attività di servizio alla persona ed all'impresa pubblici esercizi			
e) rurale				
f) autorimesse/rimessaggi		box e magazzini		
g) servizi		Servizi- possibilità di svolgere oltre all'attività commerciale altri servizi di particolare interesse per la collettività (art. 26 c. 2 a) T.U. commercio 1/2007	esercizi di vicinato	
<b>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.</b>				

### 6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare

(Localizzazione sulla Tav. di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)

<p><b>Disciplina degli edifici urbani di pregio:</b> Si</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Si.</p> <p><b>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:</b> Si</p> <p>ME Villa de Biasi RQ-TEE2-15</p>	<p><b>Disciplina degli edifici rurali e di valore testimoniale</b> così come definiti dall'art. 18 delle norme generali se presenti nell'Ambito: ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento vedi campo 7, nel rispetto della tipologia costruttiva e dei materiali tradizionali.</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> titolo edilizio diretto.</p> <p><b>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:</b> In generale si presentano come vani monocellulari a due piani in pietra, con murature a sacco composte da pietre di varia pezzatura a formare il paramento esterno ed interno riempite con malta molto povera. Di solito hanno solai in legno come la copertura a capanna in struttura lignea a laterizio. Sono generalmente composti da un piano terra e da un primo piano accessibile dall'esterno. In collina possono essere appoggiati al pendio ed avere l'accesso al secondo piano dal terrazzamento. Sono prevalentemente in pietra a vista con modeste aperture a causa della povertà dell'impianto strutturale. A Valle sono presenti anche unità con il piano terreno in pietra sopraelevati in mattoni per il fienile e corti agricole intonacate generate da un volume a base rettangolare, con il lato maggiore di solito perpendicolare al percorso in modo da avere la facciata rivolta a sud est. Possono avere scale esterne o interne di accesso al primo piano. Non sono generalmente presenti primi piani con struttura lignea.</p>
--	---

### 7-Disciplinazione degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili

ambiti



(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)

### 7.1-Prescrizioni generali/interventi consentiti

*Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione di edifici o parti di edifici demoliti, interventi di nuova costruzione. Sugli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici come disciplinati dal presente PUC. Gli edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione sono definiti all'art. 18 delle norme generali del presente PUC. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente deve essere salvaguardata l'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di una cultura materiale, tipologia-costruttive tradizionali e manufatti di particolare interesse documentario quali ad esempio mulini e frantoi, fienili, calcinare, essiccatoi, pergoli in muratura, pozzi, non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia.*

### 7.2-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 minimo 30%	ammessa	Non ammessa
<i>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.</i>		

### 7.3-Manutenzione ordinaria

	ammessa	Non ammessa

#### 7.3.1-Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie

art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):

<i>I mutamenti ammessi non devono essere incompatibili con la destinazione prevalente degli immobili esistenti sotto il profilo sia della rumorosità, sia del traffico indotto, non devono ingenerare contrasto con il valore dell'edificio e con l'uso residenziale.</i>	ammessi	Non ammessi

### 7.4-Manutenzione straordinaria

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

<b>a)</b>	ammessi	Non ammessi
<b>1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.</b>		
<b>2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.</b>		
<i>Gli interventi sono ammessi 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. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali 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.</i>		
<b>b) nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:</b>		
- Senza modifiche alle strutture:		

- Con modifiche alle strutture:		
---------------------------------	--	--

### 7.5-Restauro e risanamento conservativo

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

In caso di recupero filologico di edificio testimoniale di cui all'art 18, si ottiene un CREDITO EDILIZIO, con un incremento del 30% del volume geometrico oggetto di restauro filologico, spendibile nello stesso sub-ambito o in ambito agricolo abitato (RQ-TAA,RQ-TCA) o in tessuti eterogenei (RQ-TEE1 eRQ-TEE2) delle zone con densità fondiaria inferiore a 0,42 mq SU/mq St (zone C D.M. 1444/68).	ammessi	non ammessi
<b>1) Senza cambio d'uso</b>		
<b>2) Con cambio d'uso compatibile</b>		
Gli interventi sono ammessi 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. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali 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.		
<b>nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:</b>		
- Senza modifiche alle strutture:		
- Con modifiche alle strutture:		

### 7.6-Ristrutturazione edilizia

(art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)

<b>Modifiche esterne:</b>	ammessi	non ammessi
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 bucaure per il raggiungimento delle finalità sopradette. Inoltre, è consentita la modifica della sagoma e del relativo sedime fermo restando il non superamento delle altezze esistenti.		
<b>Cambio d'uso con opere edilizie</b>		
Ammessi 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. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali 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. E' fatto divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso a parcheggio in residenze.		
<b>3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:</b>		
<b>Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</b>		
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. 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.		
<b>Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</b>		

È 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. E' consentita la modifica della sagoma e l'ampliamento planimetrico e altimetrico non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

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

**Con mantenimento della sagoma 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.:**

La ricostruzione dell'edificio in stato di rudere deve recuperare la sagoma del fabbricato stesso non soltanto rispetto al sedime originario, ma anche per quanto attiene alla relativa altezza e alla relativa pendenza delle falde di copertura del tetto. L'intervento è ammesso soltanto ove sia accertabile e documentata la consistenza volumetrica e la conformazione tipologica dell'edificio preesistente e sempreché non vengano compromesse le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio. Anche gli interventi su edifici in stato di rudere sono assoggettati alla verifica della disponibilità di posti auto pertinenziali e pubblici.

## 7.7-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./volumetria dell'edificio determinata ai sensi del REC.

1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente senza demolizione non superiore al 20% ex art. 14, § 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)	ammessi	non ammessi
<p><b>Indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.</b></p> <p>Ampliamento volto a garantire l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale dell'edificio.</p> <p>Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, a totale o prevalente destinazione residenziale e/o turistico ricettiva, nonché sulle relative pertinenze (pertinenza: manufatto adibito al servizio esclusivo di un fabbricato, avente sedime distinto e non utilizzabile separatamente dall'edificio principale) non eccedenti i 200 mc, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, 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:</p> <p>a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 500 metri cubi e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari al 20%;</p> <p>b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 m<sup>3</sup> e 1000 m<sup>3</sup> per la parte eccedente la soglia di 500 m<sup>3</sup>, entro il limite del 15 per cento;</p> <p>c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 m<sup>3</sup> e 1.500 m<sup>3</sup> per la parte eccedente la soglia di 1000 m<sup>3</sup>, entro il limite del 10 per cento, fino ad un massimo di 225 m<sup>3</sup>.</p> <p>Gli interventi di ampliamento delle costruzioni che non siano pertinenze devono essere realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e determinare per l'intero edificio interessato dall'ampliamento il miglioramento della sua efficienza energetica attestato dal progettista.</p> <p>Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 m<sup>3</sup>, a totale o prevalente destinazione produttiva e direzionale, commerciale, servizi, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e 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:</p> <p>a) per edifici con volumetria esistente non superiore a 500 m<sup>3</sup> un incremento pari al 20%;</p> <p>b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 m<sup>3</sup> e 1000 m<sup>3</sup> per la parte eccedente la soglia di 500 m<sup>3</sup>, entro il limite del 15 per cento;</p> <p>c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 m<sup>3</sup> e 1.500 m<sup>3</sup> per la parte eccedente la soglia di 1000 m<sup>3</sup>, entro il limite del 10 per cento, fino ad un massimo di 225 m<sup>3</sup>.</p> <p>Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente e delle pertinenze.</p> <p>E' fatto divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso commerciale e/o turistico-ricettive e a parcheggio in residenze.</p> <p>L'ampliamento è ammesso anche per edifici destinati ad uso socioassistenziale e socioeducativo.</p> <p>Sulle volumetrie esistenti eccedenti i 1500 m<sup>3</sup> è ammesso un ampliamento del 10% per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico fino ad un massimo di 100 m<sup>3</sup>.</p>		
<b>Ampliamento planimetrico</b> per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici.	ammesso	non ammesso

<b>Ampliamento planimetrico e altimetrico</b> per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici.		
<b>Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani</b> per tutte le destinazioni d'uso ammesse. Non superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti.		
<u>Premialità</u> Le percentuali di ampliamento sono incrementate: a) di un ulteriore 15 per cento qualora l'intero edificio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni; b) di un ulteriore 5 per cento per gli ampliamenti degli edifici rurali (ad esclusione degli edifici esistenti di volumetria superiore ai 1500 metri cubi) di valore testimoniale a destinazione residenziale, ivi compresi quelli parzialmente diruti, come premialità in relazione all'obbligo, da assumersi da parte del proprietario o dell'avente titolo, di realizzare i relativi interventi di ampliamento nel rispetto della tipologia, dei materiali locali tradizionali tipici liguri e delle tecniche costruttive caratterizzanti l'edificio esistente, come da attestazione del progettista da prodursi a corredo del permesso di costruire; c) 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; 4. La cessione/destinazione d'uso pubblico riguarda le aree private in margine alla viabilità pubblica finalizzata al miglioramento delle condizioni di circolazione tramite arretramento delle recinzioni di proprietà, creazione di piazzole di manovra/sosta temporanea, eliminazione di ostacoli visuali ecc; la cessione minima è pari a 10 mq. d) di ulteriori quindici metri cubi una tantum qualora si tratti di realizzazione di un servizio igienico attrezzato per persone affette da difficoltà motoria e persone disabili. Ampliamento volto a garantire l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale dell'edificio nonché l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficienza energetica e/o adeguamento sismico, per gli edifici definiti all'art. 18 delle norme generali.		
<b>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:</b>	<b>ammessi</b>	<b>non ammessi</b>
Nei Sub-Ambiti RQ-TEE2 con densità territoriale esistente non superiore a 0,38 mq/mq (pari alla densità media dell'ambito) sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, a totale o prevalente destinazione residenziale e/o turistico ricettiva, è consentito un ampliamento volumetrico fino al 35% da realizzarsi esclusivamente mediante credito edilizio, volto a garantire l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale dell'edificio.		
<b>Densità fondiaria max.: 0,45mq./mq.</b>		
<b>2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali =</b>		
	<b>proprio</b>	<b>Credito edilizio</b>
- Ampliamento planimetrico: / per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici.	0%	35%
- Ampliamento planimetrico e altimetrico: / per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici	0%	35%
- Solo sopraelevazione: h. max numero di piani: / per tutte le destinazioni d'uso ammesse. Non superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti	0%	35%
<b>3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali=0%</b>		
- Ampliamento planimetrico: /		
-Ampliamento planimetrico e altimetrico: /		
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: /		
<b>4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 0 %, di cui: - proprio 0 %; - da credito edilizio: 0 %</b>		
- Ampliamento planimetrico: /		
- Ampliamento planimetrico e altimetrico: /		
- Solo sopraelevazione: h. max numero di piani: /		
<b>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:</b>		

ambiti

Densità fondiaria max. 0,40 mq./mq		
5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:	ammessi	non ammessi
<p>All'interno del sub-ambito i singoli edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, ai sensi dell'articolo 18 §3 delle norme generali possono essere demoliti e ricostruiti con incremento fino al 35 per cento del volume esistente, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio da demolire.</p> <p>Più edifici, ubicati nell'ambito e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare i 2.500 metri cubi con incremento fino al 35 per cento della sommatoria dei volumi esistenti mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.</p> <p>Gli interventi di ricostruzione possono avvenire nel sito (porzione di terreno circostante l'edificio e in proprietà del proponente, di estensione non superiore a 50 metri rispetto al sedime originario dell'edificio), ovvero in altra area compresa nel sub-ambito idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ed i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.</p> <p>Gli interventi sono assentibili:</p> <p>a) nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti e nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali;</p> <p>b) in conformità alle previsioni del piano territoriale di coordinamento paesistico e dei piani di bacino nonché alle norme antisismiche ed alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici.</p>		
Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto)		
Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente con volumetria non superiore a 2.500 m <sup>3</sup> da demolire con incremento volumetrico max. 35%	proprio	Credito e.
Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire con volumetria non superiore a 2.500 m <sup>3</sup> in altro lotto nello stesso sub-ambito	0%	35%
a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 35%	0%	35%
b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico (RQ-TEE-RA, RQ-TAA-RA) con incremento max 35%	0%	35%
6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione. Si, se rientranti tra quelli definiti dall'art 18 §3.4 delle norme		
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. 0%	proprio	Credito e.
Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso sub-ambito		
a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 0%		
b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 0%		

### 7.7.1-Costruzione di nuovi edifici

Ammissa esclusivamente nei Sub-Ambiti RQ-TEE2 con densità territoriale esistente non superiore a 0,38 mq/mq (pari alla densità media dell'ambito) e con Lotto minimo contiguo pari a 500 mq		
7) parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.	ammessi	non ammessi
<p>Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0,30mq/mq mq/mq di cui 0,15 proprio e 0,15 per credito edilizio (n. 4 e 14 RET):</p> <p>-Indice di copertura IC max 35% (n. 11 RET)</p> <p>-Indice di permeabilità territoriale/fondario IP max 30% (n. 10 RET)</p> <p>-Numero di piani max 2 (n. 25 RET)</p> <p>-Altezza dell'edificio max 7,50 (n. 28 RET)</p>		

### 7.8-Ristrutturazione urbanistica

8) indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali:	ammessi	non ammessi

## 8 - Disciplina recupero sottotetti

Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:	ammessi	non ammessi
<p><i>in ampliamento di unità abitative esistenti oppure per realizzare nuove unità abitative, se ciascuna nuova unità raggiunge almeno la SU di mq. 39. Sono ammesse sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC, linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno. Detta sopraelevazione dovrà avvenire sulla proiezione totale dei muri perimetrali; dovranno inoltre essere rispettate le geometrie originarie delle falde esistenti. Le nuove aperture dovranno garantire solamente il rispetto del rapporto aeroilluminante ammesso. Ove i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali e/o turistico-ricettive autonome, il rilascio del relativo titolo edilizio è anche subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 15,00 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 15,00 metri quadrati, secondo i parametri e le regole della DCC. n. 23/2007, quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe.</i></p> <p><b>- Edifici:</b> Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze.</p> <p><b>- Coperture:</b> La pendenza delle falde del tetto, qualora interessate dall'intervento, non potrà superare la pendenza già esistente, comunque non oltre il 33%.</p> <p><b>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti:</b> 18 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)</p> <p><b>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:</b> No</p> <p><b>Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:</b> 1,00mt</p> <p><b>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda:</b> 20%.</p> <p><b>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:</b> Ammesse finestre a tetto tipo velux la cui ampiezza non dovrà risultare maggiore rispetto alle bucatore presenti sul prospetto.</p> <p><b>Dimensione degli abbaini:</b> non ammessi</p> <p><b>Tipologia costruttiva dei terrazzi:</b> La realizzazione di terrazzi a "a tasca" è consentita solo se l'intervento risulta essere scarsamente percepibile e paesaggisticamente irrilevante e se la superficie non supera il 10% del piano dell'intera copertura. L'intervento non dovrà essere percepibile dalla strada. Dimensione massimo netta 2,40X2,40 mt. Il suo collocamento è da realizzare all'interno della sagoma del tetto contenendo il parapetto entro la pendenza della falda. Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze.</p> <p><i>Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a sbalzo.</i></p> <p><b>Eventuali requisiti di prestazione energetica:</b> Si rimanda al R.E.C.</p> <p><b>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Intervento ammesso:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) per l'ampliamento di altre unità abitative, turistico-ricettive (alberghi, pensioni, residence, ecc.), pubblici esercizi (ristoranti, bar, ecc.) fermo restando la destinazione d'uso preesistente;</li> <li>b) per la realizzazione di nuove unità abitative che raggiungano almeno la superficie utile minima SU di mq. 39 <u>ad esclusione degli immobili attualmente destinati ad attività commerciali, turistico-ricettive, pubblici esercizi e parcheggio b)</u></li> </ul> </li> <li>- <b>Intervento non ammesso:</b> per immobili attualmente destinati ad attività commerciali, turistico-ricettive, pubblici esercizi e parcheggio</li> </ul>		

## 9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)

Superficie accessoria realizzabile 30% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 30% 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.)

**Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)**

**Parametri edilizi:**

**Altezza max. 3,50 m;**

**Superficie coperta max. 20 mq;**

ambiti

**Distanza max. dall'edificio principale 3 m;**

**Caratteristiche costruttive:** dovranno essere non direttamente collegate con le unità immobiliari ma ad esse strumentali; dovranno essere posti fuori terra, ovvero sotterranee, in tal caso saranno interrato sui quattro 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, tipologiche e di finitura dell'edificio principale, anche per quanto riguarda la copertura.

**Piscine:** La realizzazione di Piscine è consentita unicamente per le destinazioni di cui all'art.21 delle Norme Generali per le Strutture Ricettive Alberghiere, per le Strutture Ricettive all'aria Aperta (b2) e per le categorie b3.2 (ostelli) e b3.9 (agriturismo) cfr. campo 17 per le specifiche parametriche e qualitative...

## 11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici

negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)

Tipo di impianto	Dimensioni max (mq.o mc.)	Indice di copertura max% superficie di insediamento.	H.max (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	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.):**

**Per gli interventi che comportino:**

- 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 S.U. e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali 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 pertinenziale di una superficie pari a mq. 12,50 predeterminato dal comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
  - **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 35mq 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. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali 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.
  - **Sostituzione edilizia dell'immobile originario:** 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. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali 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 interrate e miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura unicamente fuori terra (per un massimo di un piano e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. 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.

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

- 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile), all'aperto

• **Caratteristiche costruttive:** le aree specificamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrato e miste. È consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati (per un massimo di un piano e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). 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. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno.

La pavimentazione dovrà assicurare il 40% di permeabilità.

**Parcheggi privati non pertinenziali:**

- **Parametri dimensionali:**

È consentita la realizzazione di parcheggi a raso con una superficie non superiore a 150 mq e che non devono comportare rilevanti alterazioni della morfologia del territorio.

• **Caratteristiche costruttive:** le aree specificamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso. È consentita la realizzazione di parcheggi in struttura (per un massimo di un piano e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). 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. La pavimentazione dovrà assicurare il 40% di permeabilità.

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.

**Box in lamiera, in plastica e comunque in materiali precari già esistenti all'interno dei sub-ambiti.**

Tali manufatti, anche se regolarmente autorizzati, debbono essere gradualmente sostituiti sulla base dei criteri prescritti nelle presenti norme; il Sindaco provvede con propria ordinanza a obbligare i privati alla rimozione dei fattori di degrado, con intervento sostitutivo e diritto di rivalsa contro gli inadempienti, a seguito di criteri espressi dalla Giunta comunale.

**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**

- Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 5 %
- ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 5%

**14 - Distanze tra gli edifici**

(art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)

**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti**

**incremento volumetrico e nuova costruzione:** si applicano le disposizioni del Codice civile, dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 18 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i.

**Distanze dai confini**

Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione dovranno mantenere distanza minima di: - m. 5,00 dai confini di proprietà.

**Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore piani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale: No**



### 15 – Distanze delle costruzioni dalle strade

(art. 12 R.R. 2/2017)

*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.*

### 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.):** È consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni nel caso in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore. È ammesso l'asservimento di lotti non contigui all'interno del sub-ambito e la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area.

### 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:**

**-Forma dell'edificio**

*Sedime di forma rettangolare*

*Sono consentiti nella fascia di ampliamento del corpo di fabbrica ispessimenti di profondità massima 3,60 mt. e limitati a 1 piano con lunghezza massima non superiore al 50% dei lati maggiori Rapporto edificio/ suolo.*

*Le nuove costruzioni e/o ricollocazione di volumi esistenti dovranno disporsi parallelamente alle strade di accesso.*

*L'eventuale piano interrato non potrà, in alcun modo, superare di 2,40 mt. il perimetro della superficie coperta del fabbricato;*

*la quota d'imposta del solaio del piano terra delle nuove costruzioni non potrà superare la misura di ml. 1,50 dal piano di campagna reale, senza riporti artificiali di terreno.*

**Composizione**

*Indipendentemente dalla tecnologia costruttiva prevista (muratura portante in pietra a vista, muratura portante in laterizio intonacato, pilastri e tamponamenti intonacati, altre tecniche eco-compatibili quali legno e pannelli) il riferimento compositivo è quello della parete intonacata con prevalenza dei pieni sui vuoti.*

**Scale.**

*Le scale di distribuzione degli edifici devono preferibilmente essere inglobate all'interno delle costruzioni.*

*Le scale esterne sono ammesse con le seguenti prescrizioni:*

*non dovranno superare più di un livello a partire dalla quota del 1°solaio fuori terra.*

*La struttura delle scale, nel caso di realizzazione in c.a. e/o ferro, acciaio ecc. non potrà essere a vista e/o a sbalzo ma dovrà essere tamponata fino a terra con muratura intonacata.; il sottoscala dovrà costituirsi come vano chiuso.*

*Restano escluse dalla precedente prescrizione le scale di sicurezza delle persone nei fabbricati pubblici od in quelli privati aperti all'uso pubblico.*

**Porticati.**

*La costruzione di porticati può essere eseguita alle seguenti condizioni:*

*Il porticato dovrà essere addossato al fabbricato e potrà essere utilizzato come terrazzo scoperto al piano superiore.*

*Un solo fronte dell'edificio potrà essere interessato dalla struttura porticata.*

*La lunghezza del porticato non potrà superare la metà del lato maggiore del corpo di fabbrica.*

*Al fine di raggiungere corretti rapporti dimensionali è prescrittivo per i pilastri del portico, laddove si utilizza il c.a. o la struttura metallica il rivestimento in muratura intonacata.*

*la dimensione minima della sezione in pianta di quest'ultimo componente è stabilita nella misura di 50X50 cm.*

*La profondità massima dei porticati è stabilita in 3,00 mt.*

**Terrazze e pensiline.**

*È ammessa la realizzazione di terrazzi a sbalzo (1,20mt.X2,40mt.) in misura di 1 per ogni unità immobiliare ad eccezione degli edifici classificati come testimoniali e di derivazione testimoniale di*

*cui all'art.18 delle Norme Generali*

*È sempre consentita la realizzazione di loggia, inserita nel corpo dell'edificio.*

*Le pensiline di ingresso dell'alloggio dovranno essere realizzate con struttura metallica e copertura in vetro retinato o similare con dimensione massima di 1,50 cm. di larghezza per 1,20 di profondità.*

*Per i "terrazzi a tasca" cfr. campo 8*

**Parapetti.**

*I parapetti dei terrazzi ricavati sui portici dovranno essere realizzati in muratura piena intonacata, protetti da copertura in pietra o laterizio.*

*In tutti gli altri casi dovranno essere realizzati parapetti in muratura o ringhiere in ferro di tradizione ligure (barre in tondini/quadrelli pieni verticali con piattina di contenimento)*

**Sporti di gronda**

*Lo sporto di gronda dovrà essere contenuto in un aggetto massimo di cm. 20 e può essere raccordato con elemento a "guscia" alla parete verticale;*

*La sporgenza totale comprensiva della "canala" non dovrà superare i 40 cm.*

*La sporgenza della falda sul fianco della copertura non dovrà superare, di norma, i 20 cm.*

**Elementi di finitura.**

*La finitura dell'edificio dovrà essere realizzata ad intonaco liscio a grana sottile con possibilità per la parte basamentale di rivestimento in lastre di pietra grigia di forma regolare h. massima 1,00 mt.*

*Sono vietati gli intonaci plastici, al quarzo, bucciati o spatolati in genere.*

*In relazione agli edifici esistenti in pietra naturale a vista, con pezzature omogenee, assenza di estese porzioni in laterizio, con corsi sufficientemente regolari, è prescritto il mantenimento.*

*Gli elementi strutturali a vista in pietra arenaria quali architravi, stipiti e portali, nelle dimensioni e nelle forme tipiche del luogo, sono assoggettati al regime di conservazione ed è comunque sempre ammessa la loro riproposizione*

**Coloriture delle facciate.**

*I colori dovranno riferirsi alla tradizione locale (tonalità derivate dalle terre quali, rosa, color mattone e rosso).*

*In relazione ai criteri di intervento per la coloritura, risulterà necessario predisporre apposita documentazione atta a dimostrare la coerenza dell'intervento proposto con l'intl'Ambito.*

**strade**

*Con riferimento agli obiettivi di riqualificazione della rete pubblica d'Ambito il PUC promuove miglorie e azioni di consolidamento della rete d'impianto; sono pertanto consentiti:*

*Allargamento della carreggiata in punti di strozzatura per creazione di piazzole di scambio o manovra ottenuta anche con arretramento dal ciglio stradale della recinzione di proprietà e relativa cessione o apposizione di vincolo di destinazione d'uso pubblica della tratta corrispondente;*

*Regimazione delle acque con particolare riguardo ai tratti a forte pendenza e alle connessioni con gli entratori privati;*

*Realizzazione e/o ripristino di tratte per i PFA (Percorsi di Fruizione Attiva)*

*Segnaletica finalizzata ai PFA*

*Ripristino e consolidamento di eventuali elementi testimoniali e/o muretti a secco bordo strada.*

*La realizzazione di nuove strade di accesso ai fondi e alle abitazioni è ammessa a condizione sia oggettivamente dimostrata l'assenza di altre strade di accesso esistenti o possibilità di accesso alternative.*

**Reti di servizio ed impianti tecnologici**

*a) Le opere infrastrutturali quali cavidotti, reti di trasporto energetico, dovranno essere interrare.*

*Dopo l'esecuzione delle opere si dovrà provvedere alla piantumazione con specie idonee di tipo locale al fine di prevenire erosioni o situazioni di degrado.*

*I serbatoi per il combustibile (gas o liquido) devono essere, di norma, interrati. Dove questo non risulti possibile il contenitore dovrà essere opportunamente mascherato con siepi di vegetazione locale.*

*b) impianti tecnologici a risparmio energetico*

*È consentita l'installazione di pannelli/solari e/o fotovoltaici per una quantità non superiore al 50% della superficie totale delle coperture dei manufatti edilizi.;*

*Per le coperture dell'unità destinata ad abitazione e dei suoi accessori è preferibile l'uso di "marsigliesi solari/fotovoltaiche" o, in alternativa, il posizionamento di pannelli su pergolati o a terra.*

*Per gli edifici di qualsivoglia destinazione esistenti, in ristrutturazione e di nuova edificazione non convenzionati. è consentito l'utilizzo di marsigliesi solari/fotovoltaiche nella misura del 50%;*

*L'uso delle marsigliesi è prescrittivo per i manufatti testimoniali.*

**ambiti**

**Recinzioni delle proprietà (aree libere)**

*Per le recinzioni delle proprietà, ossia di superfici estese di terreno non collegate direttamente con l'abitazione, si dovranno tenere presenti le seguenti prescrizioni paesistiche puntuali: in tutti gli Ambiti, dovrà essere mantenuta la continuità ecologica dell'ambiente, ossia non dovranno, a meno di dimostrata impossibilità tecnica, essere creati impedimenti al passaggio della fauna; per gli stessi motivi è fatto divieto di creare continuità di recinzione tra proprietà adiacenti. È sempre consentita la realizzazione di siepi vive, di bordo, con essenze arbustive di cui all'all.a. sono prescrittive le recinzioni formate con pali in legno/ferro e rete senza cordolo di base;*

**Recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici**

*In ogni intervento di recupero o di nuova edificazione, quando si preveda la messa in opera e/o la sostituzione delle recinzioni esistenti dell'area di pertinenza dei fabbricati, valgono le seguenti tipologie e condizioni:*

- a) muro con finitura intonaco al civile e colori della tradizione locale e copertina in mattoni pieni in costa o pietra di colore grigio o elementi in cotto di h. max. 1 e sovrastante cancellata di disegno semplice (elementi verticali in ferro) per una altezza totale di 2,20 mt.*
  - b) muro in pietra naturale faccia a vista, con pezzature omogenee e stilatura profonda dei giunti e copertina in pietra naturale o mattoni pieni in costa di h. max. 1 e sovrastante cancellata di disegno semplice (elementi verticali in ferro) per una altezza totale di 2,20 mt.*
  - c) muro in pietra naturale faccia a vista, con pezzature omogenee, stilatura profonda dei giunti e copertina in pietra naturale o mattoni pieni in costa di altezza massima 2,00 mt.*
  - d) rete metallica e pali in ferro o legno dotati o meno di cordolo di fondazione (sporgenza massima di 15 cm. rispetto al terreno sistemato);*
- Sui fronti strada pubblici è prescrittiva l'adozione delle tipologie murarie; nella restante parte della proprietà si consiglia l'adozione della rete metallica. Sono vietate le recinzioni in cemento a vista, quelle prefabbricate in cemento con stampi a modello geometrico, le forme ondegianti dei coronamenti dei muri;*

**Piscine**

*La realizzazione di Piscine è consentita unicamente per le destinazioni di cui all'art.21 delle Norme Generali per le Strutture Ricettive Alberghiere, per le Strutture Ricettive all'aria Aperta(b2)e per le categorie b3.2 (ostelli) e b3.9 (agriturismo).*

*In ogni caso le dimensioni della pertinenza non dovranno superare i 50 m<sup>2</sup> di superficie.*

*Forma: rettangolare*

*La piscina deve rispettare colori e morfologia d'ambito (colori pastello tonalità delle terre) evitando il più possibile trasformazioni dell'andamento del suolo;*

*È ammessa la tipologia certificata "biolago" con dimensioni dello specchio acqueo max.100mq.*

**Locali interrati**

*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 dell'esistente, 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.*

*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.*

*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.A.*

**18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica**

*Si rimanda alle norme geologiche.*

**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. (Retec 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)**

*I rapporti non indicano misure o regole di attenzione relative all'ambito e non vi sono state pronunce ambientali.*

- Dovrà essere assicurata la pulizia e manutenzione delle canalette di scolo e raccolta delle acque superficiali. Tombini, fossi e scarichi dovranno essere liberi da qualsiasi otturazione ed è fatto divieto di scaricare liquidi di qualsiasi natura o materiali che impediscano il regolare deflusso delle acque superficiali.

- Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che integrino la realizzazione di comignoli, di fori di aereazione o di scarico, di aperture necessario al ricambio dell'aria nelle intercapedini, ovvero di ogni altra apertura che si possa prestare ad accogliere uccelli o animali di piccola taglia, dovranno essere adottate, nel rispetto delle altre eventuali normative di settore, grate o reti antintrusione atte ad evitare il loro intrappolamento.

- si raccomanda di salvaguardare i filari di siepi esistenti, le alberature o le singole piante autoctone e/o naturalizzate esistenti, salvo le inderogabili esigenze di incolumità pubblica e/o per esigenze fitosanitarie;

- i giardini e le corti interne dovranno assicurare una permeabilità del suolo almeno del 20% salvaguardando le pavimentazioni antiche, i selciati e gli acciottolati ma, se possibile, riducendo le aree cementate per ripristinare il corretto processo di assorbimento naturale.

## 20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)

*Dall'analisi della documentazione regionale analizzata non è stata evidenziata presenza di stabilimenti a rischio di incidenti.*

## 21 – Modalità di attuazione degli interventi

(artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)

**Tipo di intervento:** Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'esistenza, in sito, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'intervento. Nel caso l'area risulti sprovvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'A.C. nella quale venga garantita l'esecuzione delle opere mancanti e le modalità di cessione delle stesse al Comune, oltreché le modalità di manutenzione dei relativi manufatti nel tempo.

1) **Titolo abilitativo diretto:** manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in assenza di aumento del carico insediativo.

2) **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.

Il titolo edilizio diretto convenzionato conterrà il progetto unitario comprensivo delle opere di riassetto dell'area. Nel caso di demolizione di edifici incongrui il progetto dovrà altresì prevedere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

## 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 sarà riferita all'aumento del carico urbanistico a seguito di incremento del volume originario e/o cambio d'uso.*

*Standard aree e attrezzature di interesse comune 7,5 mq/abitante (1 ab.= 25 mq) Standard aree con funzione ludico sportiva 8 mq/abitante (1 ab.= 25 mq) Standard parcheggio pari 2,5 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)*

## 23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie

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)

*Al momento della redazione del P.U.C. non risultano in essere interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatori o aggiuntive.*

## 24– Quota di fabbisogno abitativo di ERS

di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS

*Non prevista*

## 25 – Elementi di flessibilità

ambiti

**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:**

- **perimetro dell'Ambito:** *In sede di elaborazione dei progetti edilizi, qualora le linee grafiche, che sugli elaborati di P.U.C. delimitano e suddividono le aree, non coincidano con gli elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappa in scala maggiore (confini catastali di proprietà, fossati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie), le linee grafiche di delimitazione o di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore.*
- **disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** *flessibilità nel limite di 100 mt. dei collegamenti viari rispetto alla strada principale per accedere al lotto;*
- **caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** /
- **disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** /
- **fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** /
- **localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** *La localizzazione potrà essere modificata in sede di formazione del progetto nel rispetto, comunque, delle quantità indicate e preferibilmente in maniera da dare continuità alla fruizione pubblica dei servizi, privilegiando l'accessibilità e la concentrazione con quelli circostanti*
- **aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** /

**26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti**

**ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)**

*Non previsti*

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

(art.32e34l.r.36/1997es.m.)

**SSI**

**Sistema  
dei  
Servizi  
e delle  
Infrastrutture**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PARTE1-Parametri di riferimento**

1 – Localizzazione delle dotazioni obbligatorie del PUC(art.34, comma1, lett. d), l.r.36/1997 e s.m.)

1.1.Piste ciclabili (compatibilmente con la morfologia del territorio):

ID	Descrizione Sintetica	Cod. Dot	Cod. Stato	Superficie	PTCP
238	Piana D'Arcola pista ciclabile XXIV aprile	PC-P	2	8230	ID MOA/IS MA

1.2. Parcheggi di quartiere/frazione

	Ponte D'Arcola, parcheggio Piazza Il Giugno	P-18	1	263	
	Romito, parcheggio strada comunale Romito	P-45	1	103	
	Romito, parcheggio via Calesana	P-36	1	263	
	Romito, parcheggio via Calesana	P-39	1	308	
	Romito, parcheggio via Calesana	P-38	1	150	
	Romito, parcheggio via Calesana	P-37	1	152	
	Ponte d'Arcola, parcheggio via Aurelia	P-65	1	174	
	Romito, parcheggio via Calesana case popolari	P-34	1	1556	
	Ponte d'Arcola, parcheggio via Valentini	P-12	1	615	
	Ponte d'Arcola, parcheggio Stazione	P-64	1	737	
	Romito, parcheggio via Calesana case popolari	P-35	1	132	
	Romito, parcheggio strada comunale Romito	P-47	1	538	
	Romito, parcheggio strada comunale Romito	P-46	1	323	
	Romito, parcheggio rotatoria	P-41	1	175	
	Romito, parcheggio via Canonica	P-50	1	151	
	Romito, parcheggio via Ragnara	P-54	1	398	
	Romito, parcheggio via Ragnara	P-53	1	187	
	Ponte D'Arcola, parcheggio via Valentini	P-11	1	641	
	Romito, parcheggio in adiacenza Pubblica Assistenza	P-44	1	393	
	Romito, parcheggio in adiacenza ufficio postale	P-48	1	771	
	Termo, parcheggio via delle Ville	P-71	1	863	
	Ponte D'Arcola, parcheggio Asilo Comunale	P-14	1	706	
	Ponte D'Arcola, parcheggio Piazza Il Giugno	P-16	1	333	
	Romito, parcheggio via Provinciale	P-42	1	155	
	Romito, parcheggio in adiacenza COOP	P-43	1	160	
	Ponte D'Arcola, parcheggio via Morucciola	P-13	1	365	
	Pianazze, parcheggio via Amoa	P-78	1	68	
	Ponte D'Arcola, parcheggio via dellaRepubblica	P-9	1	2579	
	Ressora, parcheggio via Aurelia	P-5	1	318	
	Romito, parcheggio via Gaggiola	P-51	1	332	
	Ponte D'Arcola, parcheggio via dellaRepubblica	P-10	1	651	

Romito, parcheggio via Provinciale	P-52	1	664	
Termo, parcheggio in adiacenza rotatoria	P-70	1	1694	
Termo, parcheggio in adiacenza ferrovia	P-69	1	1865	
Romito, parcheggio via Provinciale	P-49	1	206	
Termo, parcheggio via delle Ville	P-72	1	158	
Ressora, parcheggio via Porcareda	P-2	1	375	
Ressora, parcheggio via Aurelia	P-1	1	649	
Ressora, parcheggio via Porcareda	P-7	1	444	
Ressora, parcheggio via Martiri	P-8	1	391	
Ressora, parcheggio via Nuova	P-4	1	463	
Ponte D'Arcola, parcheggio via Aurelia	P-68	1	79	
Ponte D'Arcola, parcheggio scuola	P-15	1	925	
Ressora, parcheggio via Porcareda	P-6	1	925	
Ponte D'Arcola, parcheggio Piazza Il Giugno	P-17	1	193	
Piana D'Arcola parcheggio via Amendola	P-62P	2	1353	ID MO-A
Romito, parcheggio via Calesana	P-40P	2	666	ID MA
Ressora, parcheggio via Porcareda	P-3P	2	509	ID MO-A
Ressora, parcheggio via Martiri	P-8P	2	875	ID MO-A
Romito, parcheggio via Ragnara	P-55-P	2	465	ID MA
Ponte D'Arcola, parcheggio via Romana	P-19P	2	633	ID MO-A
Ponte D'Arcola, parcheggio via Aurelia	P-66P	2	95	ID MO-A
Fresonara, parcheggio via Sommovigo	P-74P	2	1119	ID MO-A
Termo, parcheggio via Sommovigo	P-73P	2	488	TU
Pietralba, parcheggio via Fosella	P-33P	2	150	IS MA
Piana D'Arcola parcheggio via Monte sagro	P-63P	2	1738	ID MO-A
Ponte D'Arcola, parcheggio via Aurelia	P-67P	2	69	ID MO-A
DT1-		2	3.929	TRZ
DT-2			169	ID-MOa
DT-3			245	ID-MA
DTpc-1-			2.746	ID-MOa
DTpc-2			274	ID-MOa
DTpc-3			97	ID-MOa
DTpc-4			449	ID-MA/IS-Ma
DTpc-5			397	ID-MA
DTc-1			454	ID-MA
DTc-2			363	ID-MA
DTc-3			183	ID-MA/IS-MA sat

1=ESISTENTE, 2=PREVISIONE



**1.3. Parcheggi a servizio di ambiti storici ed urbani pedonali:**

Arcola, parcheggio via Valentini	P-20	1	568	
Cerri, parcheggio via S.Anna	P-58	1	452	
Trebbiano, parcheggio adiacente chiesa San Michele	P-61	1	489	
Fresonara, parcheggio via Fresonara	P-75	1	183	
Baccano, parcheggio via Gordesco	P-28	1	780	
Trebbiano, parcheggio chiesa San Michele	P-60	1	354	
Arcola, parcheggio via Gordesco	P-24	1	264	
Baccano, parcheggio Pieve dei Santi Stefano Margherita	P-30	1	465	
Arcola, parcheggio multipiano, via Valentini	P-23	1	1560	
Arcola, parcheggio via Valentini	P-22	1	253	
Cerri, parcheggio piazza I Maggio	P-56	1	916	
Baccano, parcheggio via Sommovigo	P-29	1	588	
Monti, parcheggio via Andreoni	P-77	1	492	
Arcola, parcheggio via Gordesco	P-25P	2	912	ID MA
Arcola, parcheggio via Gordesco	P-26P	2	347	ID MA
Cerri, parcheggio piazza I Maggio	P-57P	2	484	NI MA
Baccano, parcheggio via Gordesco	P-27P	2	1264	IS MA sat
Monti, parcheggio via Andreoni	P-76P	2	265	NI MA
Cerri, parcheggio via S.Anna	P-59P	2	631	NI MA
Baccano, parcheggio viale Fossella	P-31P	2	323	ID MA
Baccano, parcheggio viale Fosella	P-32P	2	236	ID MA

1=ESISTENTE, 2=PREVISIONE

**1.4. Aree pubbliche riservate alla distribuzione delle merci a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali:**

NO

**1.-.5. Viabilità di livello locale:**

Esistente:	Previsione:		
	ID (Qgis)	Descrizione	PTCP
strade comunali	1012	Nuova Bretella di Romito, rotatoria	IS MA sat
	1016	Nuova Bretella di Romito, rotatoria	ID MA
	1032	Nuova Bretella di Romito, rotatoria	IS MA sat
	1291	Nuova Bretella di Romito	IS MA sat
	1024	Nuovo collegamento via XXV Aprile-bretella Pedemonti (intervento condizionato)	ID MA
	1028	Nuova Bretella di Pedemonti, rotatoria	TRZ
	1035	Nuova Bretella di Pedemonti (intervento condizionato)	TRZ/ID MOA
	1017	Nuovo collegamento via Aurelia sud, via Ressora	ID MOA/ANI MA
	1018	Nuovo collegamento via Porcareda-via Nuova	ID MOA

	1020	Nuovo collegamento via Martiri-via Nuova	ID MOA
	1286	Nuovo collegamento, Via Nuova, ex Anguillara- via Aurelia sud	ID MOA
	1013	Nuovo collegamento via Amoa-via Serra di Baccano	IS MA/ID CO
	1023	Nuovo collegamento via Vissano via Luschiato	IS MA
	1033	Nuovo collegamento via Canonica-via Provinciale	ID MA

**1.6. Viabilità di livello sovracomunale:**

Esistente:		Previsione:	
Area autostradale Pianazze(A15)	1022	Sottopasso Ferroviario tra via Giovato e strada Aurelia Sud, rotatoria	IS MA
Area autostradale Prati di Vezzano(A15)	1014	Sottopasso Ferroviario tra via Giovato e strada Aurelia Sud	IS CE/IS MA
Aurelia Nord, SS1, Ponte d'Arcola			
Aurelia Sud, SS1, Ressora			
Via Provinciale, SS331, Romito			

**1.7. Altre infrastrutture per la mobilità previste dal Piano:**

NO
----

**2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC (art.34,comma2,lett.d),l.r.36/1997 e s.m.)**

dotazioni aggiuntive del PUC (da numerare ed indicare sulla tav. 3 di Struttura del Piano comprensivo del Regime normativo PTCP (Assetto insediativo))		
Tipo	Cod. num.	PTCP
Impianti per la mobilità urbana in sede propria (in presenza dei relativi fabbisogni ed anche a servizio di più Comuni):NO		
Mercati annonari comunali a servizio di vasti ambiti territoriali: NO		
Parcheggi pubblici di interscambio (nei Comuni ove sono presenti differenti sistemi di trasporto pubblico): NO		

**3 – Dotazione minima per unità di carico urbanistico prevista dal PUC art. 3 del RR n. 2/2017 (classificazione del Comune)**

Classificazione del Comune	Dotazione minima per infrastrutture per la mobilità e i parcheggi:	Dotazione minima complessiva prevista dal PUC, mq/U.C.U. per infrastrutture mobilità e parcheggi (art. 3, comma 2, lett. d), RR n. 2/2017)
Comune di retrocosta/urbano interno	2,50 mq/U.C.U	3,1 mq/U.C.U

**4 – Disciplina delle destinazioni d'uso complementari eventualmente ammesse negli ambiti riservati alle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi.**

Funzioni complementari ammesse (max./50%)	Eventualilimitazionidicuall' art.13, §2, l.r.36/1997es.m.:
1) <b>Produttivadirezionale:</b> NO	In caso d'intervento nelle aree a parcheggio pubblico dovrà essere assicurata la permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli di cui all'art. 30 delle Norme generali del PUC al punto 3) almeno del :20% negli ambiti TSI, 30% negli ambiti RQ-TEE1,RQ-TEE2,RQ-TP,RQ-TAA,RQ-TCA , RQ-Tlvp 40% negli ambiti agricoli RQ-TA, di presidio RQ-TPA e territori naturali TBPN.
2) <b>Commerciale:</b> NO	
3) <b>Autorimessee rimessaggi:</b> SI solo pubblici	
4) <b>Servizi:</b> NO	

7) <b>Parcheggi privati:</b> NO
---------------------------------

**5- Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi**

**Prescrizioni generali per gli interventi sulle infrastrutture per la mobilità e parcheggi pubblici esistenti:**

Sono sempre consentiti interventi per la conservazione in efficienza delle infrastrutture esistenti, mediante opere di modifica o integrazione, finalizzati all'adeguamento normativo, sulla base di progettazione definitiva, approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

Sugli edifici esistenti funzionali all'esercizio dell'infrastruttura sono consentiti tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia.

Sugli edifici esistenti che interferiscono con le infrastrutture di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo.

Negli immobili, o porzioni immobiliari, funzionalmente indipendenti dall'infrastruttura e nelle aree e negli immobili regolarmente esistenti eventualmente sottostanti a viadotti, si applica la disciplina dell'Ambito di Conservazione o di Riqualficazione prevalente al contorno dell'infrastruttura.

**Demolizione con ricostruzione:**

Consentita solo per gli edifici funzionali all'esercizio dell'infrastruttura, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico o documentario.

Non consentita nelle aree a rischio ambientale PI4a(T=30 a maggior pericolosità relativa) e PI3a(T=200 a maggior pericolosità relativa), ambiti normativi Piano di Bacino Fiume Magra

**Nuova costruzione:**

- La realizzazione di grandi infrastrutture di interesse generale è soggetta alla specifica disciplina di settore ed il dimensionamento è definito in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno, per quanto necessario all'inserimento di tali funzioni.

Nel rispetto della specifica normativa di settore sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione delle infrastrutture generali pubbliche esistenti, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità, tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

- La realizzazione di infrastrutture di interesse locale, anche se non espressamente indicate nella pertinente cartografia del Piano, deve risultare conforme alle caratteristiche tecniche di seguito indicate.

- Nel caso di opere pubbliche, oltre all'osservanza della disciplina di carattere generale relativa alle caratteristiche tecniche, il dimensionamento è definito in sede di progetto, in ragione delle esigenze funzionali e del contenimento dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi ove prescritto con i relativi studi; con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno per quanto necessario all'inserimento di tali funzioni.

- E' inoltre consentita la realizzazione di parcheggi interrati, sottostanti alle infrastrutture esistenti e di previsione a condizione della contestuale esecuzione delle infrastrutture previste o del rinnovamento di quelle esistenti.

- Nelle aree funzionalmente connesse alle infrastrutture di interesse generale e locale, la nuova costruzione è inoltre consentita per realizzare: impianti di distribuzione di carburanti, nel rispetto della disciplina e delle caratteristiche previste dalla normativa regionale vigente in materia; servizi pubblici compatibili con la tipologia di infrastruttura; parcheggi pubblici.

La nuova costruzione, non è ammessa nelle aree a rischio ambientale PI4a(T=30 a maggior pericolosità relativa) e PI3a(T=200 a maggior pericolosità relativa), ambiti normativi Piano di Bacino Fiume Magra

**6- Sistemazione degli spazi liberi nelle infrastrutture per la mobilità**

Nelle aree libere delle infrastrutture per la mobilità sono consentite le seguenti sistemazioni: parcheggi a raso esclusivamente pubblici; manufatti limitatamente a pensiline funzionali all'infrastruttura.

**7 – Disciplina delle distanze, fasce di rispetto e deroghe per le infrastrutture per la mobilità**

I nuovi edifici funzionali all'esercizio delle infrastrutture di interesse generale e quelli destinati alle funzioni ammesse, devono rispettare le seguenti distanze:

m. 5,00 dai confini di proprietà;

il progetto dell'opera pubblica stabilisce le adeguate distanze dall'infrastruttura da realizzare o esistenti.

Le fasce di rispetto previste dalla legislazione vigente a protezione delle infrastrutture non sono riportate cartograficamente nel PUC, trattandosi di parametri stabiliti dalla vigente legislazione in materia.

**8 – Caratteristiche tecniche dei parcheggi pubblici**

Nella progettazione e nell'esecuzione di tali infrastrutture si dovrà privilegiare il mantenimento della permeabilità del terreno, con utilizzo di materiali adeguati al contesto, con inserimento di diaframmi vegetali specie in presenza di edifici dove si richiede di evitare inquinamento acustico ed atmosferico, ma anche in aree più isolate per il maggior decoro urbano o per un migliore inserimento nel paesaggio, tali aree dovranno essere illuminate senza creare squilibri luminosi rispetto al contesto (contenimento inquinamento luminoso art. 15 L.R. 29.05.2007 n. 22).

**9 – Norme di progettazione per l'inserimento delle opere nel territorio**

Gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture, nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato.

A tal fine, ove possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate e ardate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore o altri dispositivi atti all'attenuazione dei fattori di scarsa compatibilità.

Il progetto esecutivo delle strade pubbliche e di uso pubblico deve riservare una sede apposita per ospitare piste ciclabili e le connessioni con percorsi limitrofi di caratteristiche adeguate al transito ciclistico ove non sia possibile riservare una sede apposita.

L'andamento dei tracciati infrastrutturali deve essere definito al fine di attenuare l'entità delle opere di sostegno e contenimento.

La dimensione dei muri di sostegno necessari deve essere, ove possibile, contenuta, anche mediante il ricorso a gradinature o al trattamento e rivestimento delle superfici che debbono, preferibilmente, essere rivestite e trattate con vegetazione.

**10-Modalità di attuazione**

Per la realizzazione di interventi da parte del Comune ed altri Enti pubblici o concessionari di pubblici servizi si applicano le vigenti disposizioni in materia di esecuzione di opere pubbliche.

Permessodicostruireconvenzionatoperinterventirelativiallarealizzazionedapartedisoggettprivatidiparcheggi pubblici.

**11 –Margini di flessibilità nella realizzazione di infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi pubblici**

La progettazione esecutiva delle infrastrutture di previsione e l'adeguamento tecnico funzionale di quelle esistenti, possono discostarsi dal tracciato o dal perimetro indicati, entro un margine massimo di m. 15, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale e della corrispondenza a specifiche esigenze riscontrate all'atto della progettazione.

In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale, dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse

**12- Eventuali previsioni specifiche per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità locale e sovralocale**

NO

**PARTE2**

**1 – Localizzazione delle dotazioni obbligatorie del PUC**

(art.34, comma1, lett.a), b), c), l.r. 36/1997 e s.m. (da numerare ed indicare sulla tav. 3 di Struttura del Piano comprensivo del Regime normativo PTCP(Assetto insediativo))

Istruzione interesse comune ludiche previsti dal PUC

**a) aree ed edifici per l'istruzione:**

1) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, anche a servizio di più comuni:

Descrizione Sintetica-	Parametri di riferimento-Disciplina del sistema delle dotazioni territoriali previste dal PUC			
	Cod. Dot	Cod. Stato	Superficie	PTCP
Ressora, scuola primaria via Cafaggio	I-4	1	855	
Baccano, scuola primaria via Castellini	I-6	1	1037	
Monti, scuola primaria	I-7	1	1113	
Cerri, scuola primaria	I-8	1	802	
Ressora scuola secondaria, loc. Porcareda	I-1	1	11485	
Ponte D'Arcola, asilo via Morucciola	I-1	1	1526	
Ponte D'Arcola, scuola primaria via Morucciola	I-3	1	2218	
Romito scuola primaria/secondaria	I-5	1	5235	

2). Istruzione superiore dell'obbligo, in presenza dei relativi fabbisogni:

Non Presente

3). strutture sportive da riservare all'utilizzo dei complessi per l'istruzione, ove non già presenti negli stessi complessi, anche a servizio di più comuni:

Gia' inseriti nel punto a1

**b). aree ed attrezzature di interesse comune:**

1). edilizia edifici per le funzioni amministrative, sanitarie di base, culturali, religiose, in funzione dei relativi fabbisogni:

Romito, attività varie pubblica assistenza	IC-31	1	1513
Ponte D'Arcola, ufficio postale	IC-2	1	2475
Ponte D'Arcola, stazione Carabinieri	IC-2	1	1313
Stazione ferroviaria Ponte d'Arcola	IC-6	1	5166
Baccano, Chiesa Santi Stefano e Margherita	IC-20	1	5166
Termo, sede ANPI	IC-26	1	820
Arcola, Santuario nostra Signora degli Angeli	IC-18	1	581
Arcola, chiesa di San Nicolo'	IC-15	1	453
Arcola, ex asilo	IC-16	1	204
Arcola, Castello, sede comunale	IC-17	1	223
Termo, edificio per funzioni amministrative	IC-25	1	1389
Baccano, circolo ARCI	IC-19	1	254
Ponte D'Arcola, chiesa San Rocco	IC-3	1	2797
Ponte D' Arcola, biblioteca comunale	IC-8	1	542

Trebbiano, castello	IC-35	1	703	
Trebbiano, chiesa San Michele	IC-34	1	771	
Romito, ufficio postale	IC-29	1	1286	
Ponte D'Arcola, uffici comunali, piazza Il Giugno	IC-9	1	574	
Ponte D'Arcola, Pubblica Assistenza via Romana	IC-10	1	489	
Ponte D'Arcola, chiesa via Valentini	IC-7	1	1865	
Romito, ex scuola	IC-7	1	959	
Romito, chiesa Immacolata Concezione	IC-28	1	4510	
Cerri, chiesa	IC-37	1	234	
Ponte D'Arcola, area Piersanti Mattarella uffici comunali	IC-4P	2	10524	ID MO-A
Termo, centro sociale	IC-24P	2	854	TU
1=ESISTENTE, 2=PREVISIONE				

2). Residenziale pubblica, in funzione dei relativi fabbisogni:

Esistente=12.060mq	Previsione=3.623mq
--------------------	--------------------

3). Mercati comunali di quartiere e/o mercati a "km0":

Non Presenti
--------------

4). Residenze socioassistenziali e protette, infunzione dei relativi fabbisogni e d anche a servizio di più comuni:

Non Presenti
--------------

5). Spazi pubblici dotati di wi-fi con libero accesso:

Non Presenti
--------------

6). Impianti per la raccolta differenziata ed il trattamento dei rifiuti, anche a servizio di più comuni:

Esistenti	Previsione:
Impianto loc. Boscalino (codice IC-39)	non previsti
Area Loc Giovato (codice IC-14)	

7). Cimiteri e relativi servizi:

Baccano, cimitero	IC-22	1	6322	
Romito, cimitero	IC-27	1	4194	
Cimitero, via Castellaro	IC-38	1	1438	
Trebbiano, cimitero	IC-36	1	1954	
Baccano, cimitero	IC-23P	2	1743	
1=ESISTENTE, 2=PREVISIONE				

8). Impianti di protezione civile per le situazioni di soccorso ed emergenza, anche a servizio di più comuni:

Esistente	Previsione
presente presso servizio con codice IC-8	Non previsti

9). Impianti per l'approvvigionamento, la depurazione e la distribuzione idrica anche a servizio di più Comuni:

Loc. Giovato, pozzi acquedotto	IC-12	1	1957
Loc. Giovato, pozzi acquedotto	IC-13	1	16607
Loc. Battifollo, pozzi acquedotto	IC-32	1	13000
Ponte D'Arcola, pozzi acquedotto	IC-5	1	8946

c) aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva:

1). passeggiate ed aree pedonali per l'aggregazione sociale e manifestazioni:

Ressora, area pedonale	FLRS-1	1	1672	
Termo, adiacenza autostrada, area pedonale edifici ERS	FLRS-51	1	1087	
Arcola, Piazza Ugo Muccini	FLRS-37	1	1562	
Arcola, piazzetta antistante Santuario Nostro Signore degli Angeli	FLRS-39	1	76	
Arcola, piazza d'attestazione al centro storico	FLRS-38	1	352	
Romito, via Gaggiola, area pedonale, piazza Walter Tobagi	FLRS-27	1	2597	
Loc. Pedemonti, area pedonale, piazza	FLRS-15P	2	2581	ID MA
Baccano, piazza d'attestazione al centro storico	FLRS-41	2	291	NI MA
Percorso Lungofiume Romito	SD1	1		
Percorso longitudinale di sponda destra	SD	1		
Percorso longitudinale di sponda sinistra	SS	1		
Alta Via del Golfo	AVG	1		
Romito-San Lorenzo-Alta Via del Golfo (AVG)	11	1		
Ponte Vecchio-Trebbiano-Alta Via del Golfo (AVG)	12	1		
Pitelli-Ressora	12a	1		
Piano d'Arcola-Baccano	15	1		
Ponte d'Arcola-cimitero di Baccano-percorso AVG	a	1		
Percorso AVG-Termo	a.1	1		
Percorso AVG-Pianazze	a.2	1		
Arcola (centro storico)-Cafaggio	b	1		
Cafaggio-Ponte d'Arcola	b.1	1		
Cafaggio-Ressora	b.2	1		
Arcola (centro storico) -corridoio 12-Cerri	c	1		
Ponte d'Arcola-La Pieve	d	1		
La Pieve.Monti-Fresonara-percorso AVG-Termo	d.1	1		
La Pieve-Montale-Masignano-Vezzano	d.2	1		
Montale-Morucciola	d.3	1		
Baccano-Pian di Ponzano	e	1		

Arcola (centro storico) -Varisella-Vissano-Petralba-percorso AVG-Pian di Ponzano	f	1		
Romito-corradoio 12-Trebbiano	g	1		
Trebbiano-San Genesio	g1	1		
Trebbiano-Ressora	g2	1		
Trebbiano-Cerri	g3	1		
Cerri-Guercio	g4	1		
Cerri-Canarbino	g5	1		
Canarbino-Guercio	g6	1		
Lunghezza totale dei percorsi di fruizione Attiva = 77,50 Km.				
1=ESISTENTE, 2=PREVISIONE				

2). aree di tutela del verde urbano e reti ecologiche:

Piana d'Arcola, parco Montemarcello Magra, area perifluviale	FLRS-17	1	71075	
Romito, parco Montemarcello Magra,area perifluviale	FLRS-24	1	6850	
Romito, parco Montemarcello Magra,area perifluviale	FLRS-23	1	7951	
1=ESISTENTE, 2=PREVISIONE				

3). aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere:

Romito,adiacente parco Montemarcello Magra,parco attrezzato	FLRS-55P	2	11963	ID MA
Pianazze, area sistemata a parco attrezzato	FLRS-54P	2	24169	ID MO-A
Piana D'Arcola, area sistemata a giardino	FLRS-14	1	765	
Ressora, via Porcareda, area sistemata a giardino	FLRS-4	1	2222	
Ressora, via Porcareda, area sistemata a giardino	FLRS-3P	2	1671	ID MO-A
Ressora, via Porcareda, area sistemata a parco attrezzato	FLRS-8P	2	3216	ID MO-A
Romito, adiacenza area De Biasi, area sistemata a giardino	FLRS-32	1	1458	
Termo, adiacenza autostrada, area sistemata a giardino	FLRS-52	1	1604	
Termo,adiacenza via Banzola, area sistemata a parco attrezzato di quartiere	FLRS-50P	2	14793	TU
Loc.Canarbino, area sistemata a parco attrezzato	FLRS-36P	2	115765	IS MA
Termo,adiacenza via delle Ville, area sistemata a giardino	FLRS-49	1	2497	
Ressora, area sistemata a giardino	FLRS-46	1	2241	
Piana D'Arcola, area parco Montemarcello Magra,parco attrezzato	FLRS-18P	2	55764	IS CE
Piana D'Arcola, area parco Montemarcello Magra,parco attrezzato(riconversione frantoio)	FLRS-21P	2	65973	IS CE
Loc.Giovato, area parco Montemarcello Magra,parco attrezzato(riconversione frantoio)	FLRS-16P	2	16779	IS CE
Baccano, via Picedi, area sistemata a giardino	FLRS-43P	2	2953	NI MA
Baccano, via Picedi, area sistemata a giardino	FLRS-42	1	1833	
Baccano, in adiacenza alla scuola, , area sistemata a giardino	FLRS-40	1	1067	
Battifollo area parco Montemarcello Magra,parco attrezzato	FLRS-33P	2	23670	IS MA
Cerri, area sistemata a giardino	FLRS-34P	2	444	NI MA



Ponte D'Arcola, via Valentini, area sistemata a parco attrezzato	FLRS-13	1	5474	
Ressora, via Porcareda, area sistemata a parco attrezzato	FLRS-6P	2	2683	ID MO-A
Ressora, via Porcareda, area sistemata a parco attrezzato	FLRS-7P	2	9453	ID MO-A
Ressora, area adiacente ferrovia, area sistemata a parco attrezzato	FLRS-5P	2	9251	ID MO-A
Romito, area sistemata a giardino	FLRS-30	1	623	
Ressora, via Porcareda, area sistemata a parco attrezzato	FLRS-9	1	10914	
Romito, via Gaggiola, area sistemata a giardino	FLRS-31	1	2134	
Romito, via Calesana, area sistemata a giardino	FLRS-26	1	1985	
Ponte D'Arcola, via Valentini, area sistemata a giardino	FLRS-12P	2	1154	ID MO-A
Romito, via Calesana, area sistemata a giardino	FLRS-25	1	2321	
Romito, in adiacenza scuola media, area sistemata a giardino	FLRS-29	1	1534	
Ponte D'Arcola, via Valentini, area sistemata a giardino	FLRS-48	1	1492	
Ponte D'Arcola, via Valentini, area sistemata a giardino	FLRS-10	1	1341	
Baccano, via Sommovigo, area sistemata a parco attrezzato	FLRS-45	1	4385	
Termo, adiacenza via delle Ville, area sistemata a parco attrezzato	FLRS-47P	2	5086	TU
Trebbiano, area castello, giardino	FLRS-35p	2	4562	NI CE
Baccano, via Sommovigo, area sistemata a giardino	FLRS-44P	2	1398	IS MA sat
Ressora, area sistemata a giardino	FLRS-2	1	639	
DT1-			1.611	
DT-2			262	
DT-3			1519	
DTpc-1-			1870	
DTpc-2			425	
DTpc-3			151	
DTpc-4			2783	
DTpc-5			2459	
DTc-1			2814	
DTc-2			2252	
DTc-3			1136	
1=ESISTENTE, 2=PREVISIONE				

4). impianti sportivi locali o di quartiere, in funzione dei relativi fabbisogni:

Piana D'Arcola, area adiacente Parco, Montemarcello Magra, impianti sportivi	FLRS-20	1	18622	
Piana D'Arcola, area adiacente Parco, Montemarcello Magra, impianti sportivi	FLRS-19P	2	9806	ID MO-A/TRZ
Romito, campo sportivo Biggi, impianti sportivi	FLRS-22	1	35257	
Romito, via Gaggiola, impianti sportivi, palestra	FLRS-28	1	2563	
Pianazze, impianti sportivi, campi di calcio	FLRS-53	1	24348	
1=ESISTENTE, 2=PREVISIONE				

5). spiagge libere / libere attrezzate nei comuni costieri ed aree riservate alla balneazione lungo corsi o specchi d'acqua dotate di regolamentazione:

Romito area spondale del fiume Magra			
--------------------------------------	--	--	--

**2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC**  
(art.34, comma1,lett.a), b), c), l.r. 36/1997 e s.m.

dotazioni aggiuntive del PUC (da numerare ed indicare sulla tav. 3 di Struttura del Piano comprensivo del Regime normativo PTCP (Aspetto insediativo))	
<b>Tipo</b>	
<b>a) aree ed edifici per l'istruzione:</b>	Non presenti
1) istruzione universitaria e relativi servizi residenziali e funzionali, anche a servizio di più comuni:	
2) centri per la formazione professionale, anche a servizio di più comuni:	
3) strutture pubbliche per la ricerca e l'innovazione tecnologica:	
<b>b) aree ed edifici d'interesse comune:</b>	Non presenti
1) assistenza sanitaria ospedaliera:	
2) grandi impianti per lo spettacolo e ricreativi:	
3) centri fieristici ed espositivi:	
4) rifugi escursionistici:	
5) accoglienza per senza dimora e comunità nomadi:	
6) impianti per lo smaltimento di rifiuti:	
7) servizi delle Amministrazioni dello Stato:	
<b>c) impianti per lo sport ed aree naturali attrezzate a parco:</b>	
1) grandi impianti sportivi:	
2) parchi pubblici urbani e territoriali naturali ed attrezzati:	

**3 - Dotazione minima per unità di carico urbanistico prevista dal PUC**  
art. 3delRR n.2/2017 (classificazione del Comune)

Classificazione del Comune	dotazione minima per dotazioni territoriali obbligatorie:	Dotazione minima complessiva prevista dal PUC, mq/U.C.U. per le dotazioni obbligatorie(art. 3, comma 2, lett. a),b), c), RR n. 2/2017)
Comuni di retro-costa e urbani interni	18 mq/U.C.U	49 mq/U.C.U

**4 - Disciplina delle destinazioni d'uso complementari eventualmente ammesse negli ambiti riservati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.**

Funzioni complementari ammesse (max. 15/%)	Dotazioni territoriali obbligatorie	Dotazioni territoriali aggiuntive	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 36/1997 e s.m.:
8) <b>Residenza:</b>	NO	NO	
9) <b>Commercio:</b>	Si, con architetture temporanee di ridotte dimensioni	NO	
10) <b>Servizi private e convenzionati:</b>	SI	NO	
11) <b>Parcheggi privati:</b>	NO	NO	

**5 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.**

**Prescrizioni generali per gli interventi sugli edifici e relative aree di pertinenza destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive esistenti:** Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno; Con i progetti delle opere pubbliche è definito il dimensionamento delle funzioni complementari, Sugli edifici esistenti che interferiscono con i servizi di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo. I giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati esistenti, devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altri tipi di servizi, ancorché pubblici. La dimensione dei nuovi edifici o dell'ampliamento volumetrico di servizi pubblici esistenti è definita, in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.

**Ristrutturazione edilizia consentita**, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali:

- per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi pubblici;

La ristrutturazione edilizia non è consentita nelle aree a rischio ambientale PI4a (T=30 a maggior pericolosità relativa) e PI3a(T=200 a maggior pericolosità relativa), ambiti normativi Piano di Bacino Fiume Magra

**Demolizione e ricostruzione consentita**, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto, limitatamente alla realizzazione di edifici destinati a servizi pubblici; nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, la sostituzione edilizia di edifici esistenti deve essere effettuata soltanto sul relativo sedime e non deve comportare la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.

La demolizione e ricostruzione non è consentita nelle aree a rischio ambientale PI4a (T=30 a maggior pericolosità relativa) e PI3a(T=200 a maggior pericolosità relativa), ambiti normativi Piano di Bacino Fiume Magra

**Nuova costruzione**, non consentita nei giardini, parchi e aree verdi strutturate, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e nei servizi individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC.

Consentita per realizzare servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività;

Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità

Tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

La nuova costruzione non è consentita nelle aree a rischio ambientale PI4a (T=30 a maggior pericolosità relativa) e PI3a(T=200 a maggior pericolosità relativa), ambiti normativi Piano di Bacino Fiume Magra.

**6 – Sistemazione degli spazi liberi negli edifici destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.**

Nelle aree libere di pertinenza degli edifici destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive previste dal Piano, sono consentite le seguenti sistemazioni:

Le pertinenze sono consentite limitatamente a ripostigli e impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno;

Nelle aree dei parchi urbani è consentita la realizzazione di viabilità interna di servizio, piccole serre di servizio e parcheggi a raso funzionali al parco di piccole dimensioni e compatibili sotto il profilo ambientale, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.

**7–Disciplina delle distanze**

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione per le dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive devono rispettare le seguenti distanze: m. 1,50 dai confini di proprietà; m. 5,00 da strade veicolari pubbliche fatto salvo l'allineamento degli edifici esistenti.

**8–Norme di progettazione per l'inserimento delle opere nel territorio**

Per gli interventi edilizi consentiti negli edifici esistenti si rimanda alle norme stabilite negli artt. 102 e 103 del R.E.C.

Nelle aree sistemate a giardino, o a parco attrezzato locale, o pedonali per l'aggregazione sociale dovrà essere tutelata la presenza della vegetazione arborea come parte integrante della percezione del paesaggio. In caso di sostituzione per motivate ragioni giustificate da perizia agronomica, si dovrà provvedere con la messa a dimora, di esemplari della stessa specie, se possibile di dimensioni adeguate, per compensare la percezione dell'immagine alterata.

La progettazione dei giardini e degli spazi verdi pubblici previsti dal PUC dovrà tenere conto della libera fruizione dello spazio senza costituire barriere architettoniche, utilizzando materiali e strutture, possibilmente appartenenti al patrimonio culturale locale, e materiali vegetali a bassa manutenzione, appartenenti anch'essi, all'orizzonte climatico del territorio comunale. L'uso di essenze particolari è ammesso qualora l'impiego sia motivato da particolari esigenze progettuali (segnalazione di assi visivi, gruppi polarizzanti, etc.). Si porrà particolare cura nella scelta delle pavimentazioni, che dovranno, in ogni caso, essere drenanti, nelle percentuali previste per l'ambito, e nello studio della regimazione della rete delle acque superficiali.

#### 9 – Margini di flessibilità nella realizzazione delle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.

La progettazione definitiva delle dotazioni territoriali, sia obbligatorie che aggiuntive, determina la destinazione d'uso dell'ambito riservato a tali funzioni rispetto alle indicazioni del Piano, fermo restando il vincolo di appartenenza ad una delle categorie di dotazioni territoriali.

In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale, dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse

#### 10 – Eventuali previsioni specifiche per la realizzazione di dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive

E' sempre consentita la realizzazione di parcheggi pubblici a raso, anche se non previsti nella struttura del PUC, per migliorare l'accessibilità dei centri edificati ed in particolare dei centri storici.

Annualità 2018

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
 n. del

Pubblicazione sul BUR  
 n. del

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA 3 COLLINE LITORANEE DI LEVANTO Comuni di: BONASSOLA, DEIVA MARINA, FRAMURA, LEVANTO, MONTEROSSO AL MARE, RIOMAGGIORE, VERNAZZA				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA 4 COLLINE LITORANEE DELLA SPEZIA Comuni di: AMEGLIA, ARCOLA, CASTELNUOVO MAGRA, LA SPEZIA, LERICI, LUNI, PORTOVENERE, SANTO STEFANO DI MAGRA, SARZANA, VEZZANO LIGURE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	147000							
BOSCO CEDUO	5900				5900			
BOSCO D'ALTO FUSTO	8800				8800			
BOSCO MISTO	5900				5900			
CANNETO					13000			
FRUTTETO					73000			
INCOLTO PRODUTTIVO	2000				2000			
ORTO ARBORATO IRRIGUO	118000							
ORTO IRRIGUO	118000				118000			
PASCOLO	2500				2500			
PASCOLO ARBORATO	2500				2500			
PASCOLO CESPUGLIATO	2500							
PRATO	6000				12000			
SEMINATIVO	23000				38000			
SEMINATIVO ARBORATO	26000				40000			
SEMINATIVO IRRIGUO	27000				57000			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	27000				64000	SI	SI	
ULIVETO	35000				38000			
ULIVETO VIGNETO	35000				32000			
VIGNETO	110000	SI	SI		92000			
VIGNETO IRRIGUO	110000							

