

PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) – NORME GENERALI

INDICE

Contenuti, struttura, flessibilità delle previsioni e ambito di applicazione

Art. 1) – Natura e contenuti	pag.	2
Art. 2) – Elementi costitutivi del P.U.C.		2
Art. 3) – Articolazione della struttura del Piano, contenuti e flessibilità delle previsioni		2
Art. 4) – Elaborati della struttura del Piano		2

Gestione e attuazione del Piano

Art. 5) – Sviluppo operativo del Piano		3
Art. 6) – Attuazione del Piano		3
Art. 7) – Urbanizzazioni		3
Art. 8) – Contenuti minimi delle Convenzioni e Atti d'Obbligo		3
Art. 9) – Monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici		4
Art. 10) – Perequazione urbanistica		4

Disciplina tecnica generale

Art. 11) – Parametri urbanistico edilizi		6
Art. 12) – Destinazioni d'uso		10
Art. 13) – Interventi edilizi		13
Art. 14) – Prestazioni di sostenibilità ambientale		14
Art. 15) – Distanze		16
Art. 16) – Parcheggi privati		17
Art. 17) – Discipline di settore e limiti all'attività edilizia		18
Art. 18) – Distretti di trasformazione		22

Disciplina d'uso del territorio

Art. 19) – Articolazione del territorio		24
Art. 20) – Ambiti di conservazione e di riqualificazione		25
Art. 21) – Ambiti complessi		25
Art. 22) – Sistema delle infrastrutture e dei servizi		25
Art. 23) – Distretti di trasformazione		25

Disposizioni finali

Art. 24) – P.U.O. e progetti di attuazione del P.U.C. 2000		26
--	--	----

Contenuti, struttura, flessibilità delle previsioni e ambito di applicazione

Art. 1) - Natura e contenuti

1. Il Piano Urbanistico Comunale (in seguito P.U.C.) disciplina le attività di trasformazione urbanistica dell'intero territorio comunale con l'esclusione delle aree disciplinate dal Piano Regolatore del Porto di Genova.

2. Il P.U.C. si ispira ai principi informatori della pianificazione territoriale definiti dalla Legge urbanistica della Regione Liguria, 4 settembre 1997, n. 36 e s.m. e i. e assume a riferimento il quadro della pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale.

3. In esito alla Descrizione Fondativa, gli obiettivi del Piano si articolano in Obiettivi invariabili e Obiettivi orientabili:

Obiettivi invariabili, quelli che connotano l'impronta politica e ambientale del Piano e rispetto ai quali, nel periodo decennale di validità, le eventuali varianti da introdurre, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997, non sono riconducibili a quelle di cui al comma 2 in quanto, comunque, incidenti sulla Descrizione Fondativa del Piano e, come tali, da sottoporre al procedimento di cui al comma 8 del medesimo art. 44.

Obiettivi orientabili, quelli che in coerenza con la Descrizione Fondativa del Piano, sono suscettibili di introduzione di varianti alla Struttura del Piano ai sensi dell'art. 44, comma 2, della L.R. 36/1997, purché corredate di adeguata dimostrazione delle relative ragioni e della congruità complessiva.

Art. 2) - Elementi costitutivi del P.U.C.

Il P.U.C. è composto dai seguenti atti:

- a) Descrizione Fondativa;
- b) Documento degli Obiettivi;
- c) Struttura del Piano;
- d) Norme di conformità e norme di congruenza.

Art. 3) - Articolazione della struttura del Piano, contenuti e flessibilità delle previsioni

1. La struttura del Piano è organizzata in tre livelli:

- Livello 1, Territoriale di Area Vasta;
- Livello 2, Urbano di Città;
- Livello 3, Locale di Municipio.

2. Come rappresentato nella Relazione descrittiva dell'apparato normativo le previsioni della struttura di Piano hanno differente grado di efficacia:

- propositiva: con valore di indirizzo;
- direttiva: suscettibile di modificazioni debitamente motivate nel rispetto delle originarie finalità;
- prescrittiva: non suscettibile di applicazione diversa da quella indicata.

Art. 4) - Elaborati della struttura del Piano

La struttura del Piano si compone dei seguenti elaborati:

Livello 1 – Livello territoriale di Area Vasta

Tav. 1- Sistema Infrastrutturale scala 1:25.000

Tav. 2- Genova nel Sistema Logistico del Nord-Ovest (tavola a corredo) scala 1:300.000

Livello 2 – Livello urbano di Città

Cartografie in scala 1:25.000

Tav. 1 - Sistema del Verde

Tav. 2 - Sistema Produttivo

Tav. 3 - Aree di Osservazione stabilimenti a rischio incidente rilevante

Tav. 4 - Sistema Infrastrutturale e Insediativo (tavola a corredo)

Tav. 5 - Sistema della Mobilità (tavola a corredo)

Tav. 6 - Sistema dei Servizi Urbani (tavola a corredo)

Tav. 7 - Sistema dei Servizi Socio-Sanitari (tavola a corredo)

Tav. 8 - Sistema Commerciale (tavola a corredo)

Tav. 9 - Sistema Culturale (tavola a corredo)

Tav.10 - Sistema Sport e Tempo libero (tavola a corredo)

Livello 3 – Livello locale di Municipio

- Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano (AC-CS)

scala 1:2.000

- | | |
|--|----------------|
| - Assetto Urbanistico - 9 tavole | scala 1:10.000 |
| - Vincoli Geomorfologici e Idraulici - 9 tavole | scala 1:10.000 |
| - Zonizzazione Geologica del Territorio -9 tavole | scala 1:10.000 |
| - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) - 31 tavole | scala 1:5.000 |
| - Livello Paesaggistico Puntuale – 46 tavole | scala 1:5.000 |

Gestione e attuazione del Piano

Art. 5) - Sviluppo operativo del Piano

1. Lo sviluppo operativo del P.U.C. viene gestito tramite il Programma Attuativo (P.A.), ai sensi dell'art. 55 della L.R. 36/1997 e s.m. che contiene l'esplicitazione delle strategie e delle priorità, nonché la precisazione delle modalità e dei contenuti dell'azione pianificatoria.

2. Il P.A. ha i contenuti di cui al comma 8 dello stesso art. 55 ed è approvato dal Consiglio Comunale ai sensi del comma 4.

Art. 6) - Attuazione del Piano

1. Interventi diretti di attuazione del P.U.C.

Si intendono quelli realizzabili sulla base di permesso di costruire convenzionato, il cui schema di convenzione è soggetto all'approvazione della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 49, comma 4, della L.R. 36/1997, ovvero permesso di costruire diretto, denuncia di inizio attività e altre modalità definite dalla normativa nazionale e regionale in materia.

2. Interventi indiretti di attuazione del P.U.C.

Si intendono quelli realizzabili sulla base di Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.), le cui modalità di approvazione sono definite dalla legislazione vigente.

3. Le norme del Piano definiscono i casi nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto e quando è obbligatorio il ricorso al Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.).

Resta ferma la facoltà della Civica Amministrazione di utilizzare il Progetto Urbanistico Operativo o il permesso di costruire convenzionato quando ne ricorrano i presupposti di legge, in particolare con riferimento

all'esigenza di realizzare opere di urbanizzazione o, comunque, di attivare procedure coattive.

4. Studio Organico d'Insieme

Nei casi espressamente indicati dalle presenti norme o da normative sovraordinate l'attuazione delle previsioni è subordinata all'approvazione di uno Studio Organico d'Insieme (S.O.I.), come definito dall'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P..

Art. 7) - Urbanizzazioni

1. Il Piano, fermo restando la necessaria dotazione di urbanizzazione primaria, stabilisce la quantità di aree da destinare o vincolare all'uso pubblico, a fronte dei futuri fabbisogni insediativi.

La quantità di tali aree è da corrispondersi, salvo eventuali diverse prescrizioni contenute nella disciplina degli Ambiti e nelle schede dei Distretti, in relazione alle funzioni da insediare, secondo le modalità di seguito descritte:

a) Negli Ambiti di conservazione e di riqualificazione:

- strutture ricettive alberghiere: 40% della S.A.;
- uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano: 40% della S.A.;
- distribuzione al dettaglio con esclusione degli Esercizi di Vicinato: 80% della S.A.;
- industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci: 10% del lotto asservito;
- residenza: 40% della S.A..

b) Nei Distretti di trasformazione e nei relativi Settori:

- strutture ricettive alberghiere: 40% della S.A.;
- uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano: 40% della S.A.;
- Distribuzione al dettaglio con esclusione degli Esercizi di Vicinato: 80% della S.A.;
- industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci: 10% del lotto asservito;
- residenza: 60% della S.A..

Art. 8) - Contenuti minimi delle Convenzioni e Atti d'Obbligo

1. Permesso di costruire convenzionato ed in attuazione di P.U.O.

Nei casi in cui il permesso di costruire sia subordinato al reperimento e realizzazione di spazi per servizi, ovvero richieda la realizzazione di

opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti, dovrà essere predisposto apposito atto di impegno alla stipula di atto convenzionale, che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale e/o dal Consiglio Comunale, se e in quanto connesso ad atto di competenza di quest'ultimo.

In aggiunta ai contenuti minimi stabiliti dalla legge, ed in base alle specifiche caratteristiche dell'intervento, la convenzione urbanistica potrà altresì prevedere modalità e tempi di attuazione adeguati a garantire lo sviluppo coordinato ed equilibrato tra nuove edificazioni private e spazi pubblici.

Nel caso in cui il soggetto non disponga delle aree sufficienti e/o adeguate per corrispondere alle prestazioni di urbanizzazione obbligatorie stabilite dal piano, trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo art. 9.

2. Interventi di nuova edificazione nel territorio di presidio ambientale

Il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la costruzione di nuovi edifici è subordinato alla sottoscrizione ed alla registrazione, da parte del soggetto attuatore, di un Atto Unilaterale d'Obbligo, secondo lo schema di presidio ambientale da approvare unitamente al progetto, al fine di assicurare l'impegno costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa delle attività di presidio ambientale pertinenti all'ambito, secondo un programma decennale di manutenzione e conservazione.

Per gli interventi di nuova edificazione, afferenti alle sole funzioni non residenziali, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di atto convenzionale da approvarsi dalla Giunta Comunale.

3. Interventi per attività di produzione agricola

Il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la realizzazione di insediamenti per lo svolgimento di attività di produzione agricola è subordinato alla sottoscrizione ed alla registrazione, da parte del soggetto attuatore, di un Atto Unilaterale d'Obbligo che preveda l'esercizio effettivo dell'attività di produzione agricola e/o di allevamento, la conservazione della destinazione agricola produttiva ed eventualmente residenziale, degli edifici da realizzare, le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio nonché le relative modalità e garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

3.1 Interventi di presidio agricolo

Gli interventi di presidio agricolo sono subordinati alla predisposizione di apposito atto di impegno alla stipula dell'atto convenzionale, i cui

contenuti dovranno garantire le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale nel rispetto delle modalità di attuazione previste dalle Norme di conformità per l'Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo, AR-PA.

Art. 9) - Monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici

Il ricorso alla monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici dovuti può avvenire previa dimostrazione, nell'ambito di adeguata istruttoria tecnica, dell'assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi a standard, per effetto della sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- limitata accessibilità alle aree;
- intervento in posizione marginale;
- verde o parcheggi previsti di dimensione esigua/poco significativa;
- verde o parcheggi previsti con caratteristiche tali da generare problemi di gestione e di sicurezza degli spazi urbani;
- verde o parcheggi di uso prevalentemente funzionale all'insediamento privato da realizzarsi, quindi di scarsa utilità collettiva.

Preso atto dei presupposti, come accertati e valutati in fase istruttoria, può essere approvato nelle forme previste dalle vigenti normative il ricorso alla monetizzazione delle aree a standard. In tal caso, gli obblighi relativi alla monetizzazione vengono assunti dal soggetto attuatore dell'intervento mediante Atto Unilaterale d'Obbligo, debitamente registrato e trascritto ai sensi di legge prima del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 10) - Perequazione urbanistica

1. L'istituto della perequazione costituisce strumento di equità fra le parti interessate alle trasformazioni urbanistiche previste dal Piano, in relazione alla distribuzione delle opportunità e degli oneri da esse derivanti. Essa è inoltre finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni comunali di interesse pubblico.

2. L'istituto perequativo previsto dal Piano si applica attraverso i meccanismi e le modalità di seguito definite.

2.1 Trasferimento di Superficie Agibile derivante da interventi di demolizione e contestuale cessione al Comune delle aree liberate

In caso di demolizione di edifici e contestuale cessione gratuita delle aree liberate al Comune o imposizione di vincolo di uso pubblico, è prevista la conservazione della capacità edificatoria da parte del titolare, il quale potrà utilizzare in altri Ambiti di conservazione e di riqualificazione del territorio comunale la S.A. demolita, con il mantenimento della destinazione d'uso, nel rispetto delle discipline urbanistiche dei singoli ambiti e limitatamente alle modalità di cui alla successiva tavola sinottica dei trasferimenti.

Tavola sinottica della disciplina del trasferimento di S.A.									
percentuali di utilizzo della S.A. per gli interventi di nuova costruzione									
Sito ricostruzione	Municipio I	Municipio II	Municipio III	Municipio IV	Municipio V	Municipio VI	Municipio VII	Municipio VIII	Municipio IX
Sito demolizione									
Municipio I	120%	100%	100%						
Municipio II	100%	120%	100%						
Municipio III	100%	100%	120%	100%					
Municipio IV			100%	120%	100%				
Municipio V				100%	120%	100%			
Municipio VI					100%	120%	100%		
Municipio VII					100%	100%	120%		
Municipio VIII								100%	100%
Municipio IX								100%	100%

Ciò al fine di favorire le trasformazioni urbanistico-edilizie, volte alla riqualificazione urbana, paesaggistica, ambientale ed edilizia del territorio comunale e alla realizzazione di spazi pubblici nella città consolidata.

Il trasferimento della S.A. degli edifici demoliti è condizionato alla verifica dell'interesse pubblico e all'approvazione di un progetto di demolizione con sistemazione a servizi o parcheggi pubblici delle aree liberate, previa stipula di apposito atto convenzionale.

L'iscrizione della Superficie Agibile demolita nell'apposito registro della S.A., di cui al successivo punto 3, è subordinata al collaudo delle opere pubbliche.

2.2 Attribuzione di Superficie Agibile finalizzata all'acquisizione di aree per la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici

Qualora, per la realizzazione di infrastrutture o servizi pubblici, sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di immobili di proprietà privata è ammessa, in alternativa alla acquisizione bonaria o all'eventuale procedimento espropriativo, su istanza dell'avente titolo, la cessione senza corrispettivo economico dei beni per ragioni di pubblica utilità mediante la stipula di Convenzione, nella quale viene determinata la quantità di S.A. e le relative destinazioni d'uso da riconoscere al soggetto cedente, nel limite del giusto controvalore economico dell'immobile ceduto, e la relativa iscrizione della stessa nell'apposito Registro della S.A.. La S.A. così accantonata potrà essere utilizzata esclusivamente nei Distretti o nei Settori di trasformazione in essi compresi, nelle modalità definite al successivo comma 2.4 e nei limiti indicati nelle singole schede normative dei Distretti di trasformazione.

2.3 Modalità di utilizzazione della S.A. già accantonata nella vigenza del precedente P.U.C.

Dalla data di approvazione del P.U.C. la S.A. già iscritta nell'apposito registro nella vigenza del precedente P.U.C., potrà essere utilizzata, con la stessa destinazione d'uso, esclusivamente nei Distretti o nei Settori di trasformazione in essi compresi, nelle modalità definite al successivo comma 2.4 e nei limiti indicati nelle singole schede normative dei Distretti di trasformazione.

2.4 Acquisizione di ulteriore capacità edificatoria insediabile nei Distretti di Trasformazione o nei singoli Settori in essi compresi

Al fine di perequare le opportunità di sviluppo nei Distretti di trasformazione o nei singoli Settori in essi compresi, in relazione ai

differenti livelli di accessibilità e gradi di infrastrutturazione dell'ambito territoriale in cui ricadono, in alcuni casi è prevista l'applicazione di un Indice di Massima Densificazione (I.M.D.).

Tale indice, superiore all'Indice di Utilizzazione di pertinenza dei singoli Distretti o Settori, incrementa il potenziale carico urbanistico insediabile all'interno degli stessi, in rapporto al particolare livello di infrastrutturazione esistente e previsto, alla qualità ed alle limitazioni ambientali del contesto territoriale di riferimento.

La potenziale edificabilità aggiuntiva, determinata dalla differenza fra l'Indice di Massima Densificazione e l'Indice di Utilizzazione Insediativa dei Distretti o dei Settori ai quali l'I.M.D. è attribuito, può essere acquisita dai titolari delle aree, salvo particolari diverse prescrizioni contenute nelle singole schede normative secondo le seguenti modalità:

- acquisizione di S.A. destinata a industria, artigianato e logistica accantonata negli appositi registri e maturata in altri Distretti o Settori di trasformazione;
- acquisizione di S.A. accantonata negli appositi registri e maturata dalla cessione di immobili al Comune per la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici;
- acquisizione di S.A. già accantonata nella vigenza del precedente P.U.C..

3. Nel Registro della Superficie Agibile, già accantonata nella vigenza del precedente P.U.C. e accantonabile in applicazione dei previsti meccanismi perequativi, istituito presso il competente ufficio, sono annotati, su istanza del soggetto titolare della S.A., gli estremi del titolo di acquisizione della S.A.; la quantità di S.A. che viene accantonata e le relative destinazioni d'uso; il soggetto divenuto titolare della S.A. per effetto di atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto ai sensi di legge, gli estremi del titolo abilitativo per la ricostruzione e le eventuali vulture dello stesso.

Disciplina tecnica generale

Art. 11) - Parametri urbanistico edilizi

Le disposizioni del P.U.C. si attuano mediante l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

1. Superficie Agibile (S.A.) e Superficie Accessoria (S.Acc.)

Art. 67 della L.R. 16/2008 e s.m. e i..

Punti aggiuntivi:

non sono inoltre da ricomprendere nella S.A.:

- per tutte le funzioni private: le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, e i passaggi di uso comune con esclusione delle gallerie commerciali;
- le autorimesse interrato o in struttura fuori terra negli edifici destinati alle funzioni della categoria industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci;
- i servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso;
- i parcheggi con vincolo permanente di pertinenzialità realizzati a norma del successivo art. 16;
- le pertinenze e i manufatti di servizio di cui ai successivi punti 23 e 24, i manufatti privi dei parametri dimensionali e dei requisiti richiesti per l'agibilità, o quelli costituiti da strutture e materiali eterogenei o precari (quali "baracche" e "ricoveri occasionali");
- la verifica della Superficie accessoria si applica ai nuovi edifici a destinazione residenziale, uffici e alberghi escludendo i terrazzi non pavimentati e sistemati a verde pensile;
- la superficie dei parcheggi si calcola al netto dei muri perimetrali e delle rampe di accesso e di comunicazione tra i piani.

2. Superficie Agibile disponibile

Laddove le norme degli Ambiti e dei Distretti fanno riferimento alla Superficie Agibile disponibile, al fine dell'applicazione delle relative prescrizioni, per disponibile si intende la S.A. prevista dal progetto da assentire con il relativo titolo abilitativo.

3. Volume virtuale

Art. 70 della L.R. 16/2008 e s.m. e i..

4. Volume geometrico

Esclusivamente al fine di interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia, per volume geometrico di un fabbricato esistente si intende il volume del fabbricato misurato vuoto per pieno, con l'esclusione di qualsiasi spazio aperto su più di una faccia.

5. Lotto asservibile / Superficie asservita

Art. 71 e 73 della L.R. 16/2008 e s.m. e i..

Punti aggiuntivi:

- la definizione di lotto asservibile o di intervento corrisponde anche alla nozione di sito di intervento ove contenuta nelle presenti Norme ed in altre disposizioni di legge.
- nel caso di interventi su edifici esistenti, ferma restando la limitazione di cui all'art. 13, punto 2.1, il lotto, ovvero il sito di intervento, è la porzione di terreno nella disponibilità del proponente che può essere costituita alternativamente:
 - dal mappale dell'edificio come risultante alla data di adozione del Piano;
 - dalla fascia di 25 metri attorno al perimetro dell'edificio, non oltre il confine di proprietà, nel caso in cui il mappale dell'edificio abbia dimensione inferiore.
- nel caso di edifici realizzati in precedenza per funzioni di pubblico servizio e quindi non in applicazione di indici fondiari, ma in base alle esigenze d'uso, per i quali non è stato effettuato il relativo atto di asservimento del terreno, si intende asservito il lotto di terreno entro il quale è collocato l'edificio;
- per i lotti già asserviti è consentita la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area, senza possibili incrementi delle superfici agibili e nel rispetto della disciplina prevista dai singoli Ambiti;
- il Comune può richiedere la cessione di porzioni di superficie asservita ai fini dell'indice che, pur non essendo destinate a infrastrutture o a servizi pubblici, possono risultare funzionali alla realizzazione degli stessi.

6. Fondo agricolo

Si definisce fondo agricolo la porzione di terreno nella proprietà o giuridica disponibilità del proponente, necessaria sia al fine dell'applicazione dell'Indice di Utilizzazione Insediativa che per determinare le superfici minime colturali o di allevamento obbligatorie per l'insediamento di aziende.

Il fondo agricolo si intende contiguo anche nel caso di interposizione di strade o corsi d'acqua.

Per i Fondi agricoli già asserviti è consentita la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area, senza possibili incrementi delle superfici agibili e nel rispetto della disciplina prevista dai singoli Ambiti.

7. Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.)

Art. 72 della L.R. 16/2008 e s.m. e i..

Punti aggiuntivi:

7.1 Indice di Utilizzazione Insediativa Base (I.U.I. Base)

E' l'Indice di Utilizzazione Insediativa proprio dei Distretti e dei Settori, utilizzabile da parte dei soggetti che attuano le trasformazioni a condizione che vengano corrisposte le dotazioni di servizi e infrastrutture obbligatorie.

7.2 Indice di Utilizzazione Insediativa Massimo (I.U.I. Massimo)

E' un Indice di Utilizzazione Insediativa, previsto per alcuni Distretti o Settori, maggiore dell'I.U.I. Base; l'impiego complessivo o parziale della maggiore capacità edificatoria da esso espressa, rispetto all'edificabilità derivante dall'I.U.I. Base, è ammesso da parte dei soggetti che attuano le trasformazioni, nei limiti e nelle modalità da convenirsi con la C.A. in sede di convenzionamento, solo a condizione che vengano corrisposte, oltre alle dotazioni di servizi e infrastrutture base, in tutto o in parte anche le dotazioni di servizi e infrastrutture aggiuntive, individuate nelle schede normative delle norme di congruenza.

7.3 Indice di Massima Densificazione (I.M.D.)

E' un indice di utilizzazione insediativa, previsto per alcuni Distretti o Settori, maggiore dell'I.U.I. Base e Massimo, che esprime la capacità delle singole unità minime di intervento di ospitare ulteriori quote di edificabilità importabili dall'esterno, attraverso trasferimenti di S.A., in applicazione dei previsti meccanismi perequativi; lo sfruttamento dell'I.M.D. nei Distretti e nei Settori, nei limiti della maggiore capacità edificatoria che lo stesso esprime rispetto alle capacità determinate dall' I.U.I. Base e Massimo, è condizionata al complessivo sfruttamento dell'I.U.I. Massimo, quando previsto, ed alla realizzazione delle corrispondenti dotazioni di servizi e infrastrutture aggiuntive previste.

L'I.M.D. non è in nessun caso superabile neanche attraverso l'impiego delle eventuali premialità aggiuntive previste dalle normative di Piano.

8. Superficie coperta

Art. 74 della L.R. 16/2008 e s.m. e i.

9. Rapporto di copertura

Art. 75 della L.R. 16/2008 e s.m. e i.

10. Distanze

Art. 76 della L.R. 16/2008 e s.m. e i.

11. Altezza

Art. 77 della L.R. 16/2008 e s.m. e i.

12. Linea di gronda

Art. 79 della L.R. 16/2008 e s.m. e i.

13. Numero dei piani

Art. 80 della L.R. 16/2008 e s.m. e i.

Punto aggiuntivo:

- laddove le norme degli ambiti fanno riferimento al concetto di piano per regolare gli interventi ivi ammessi, per piano si intende una superficie avente altezza interna fino a m 3,50.

14. Locali tecnici

Art. 81 della L.R. 16/2008 e s.m. e i.

15. Sagoma

Art. 82 della L.R. 16/2008 e s.m. e i.

16. Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

Art. 83 della L.R. 16/2008 e s.m. e i.

17. Piani seminterrati e piani fondi

Si definiscono piani seminterrati i piani che emergono per più di un metro rispetto al terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, per almeno la metà del perimetro.

Si considerano piani fondi i piani posti in tutto o in parte al di sotto del livello della strada di accesso.

18. Superfetazioni

Si definiscono superfetazioni le aggiunte a edifici non autorizzate o non costituenti ampliamenti organici degli edifici stessi, gli ampliamenti e le sopraelevazioni eseguiti con materiali disomogenei rispetto alla costruzioni principale.

19. Edificio esistente

Si definisce esistente, con riferimento alla data di adozione del P.U.C., l'edificio censito a catasto o munito di titolo edilizio abilitativo, anche in sanatoria.

Si definisce altresì esistente l'edificio che presenta tutte le murature perimetrali, leggibile la conformazione della copertura, il numero dei piani e le partiture dei prospetti ancorché mancante di parti dei solai interni.

20. Edificio preesistente

Si definisce edificio preesistente l'edificio che risulti da atti pubblici o da adeguata documentazione probante essere stato esistente.

21. Manufatti tecnici per attività di produzione agricola e di allevamento

Manufatti connessi allo svolgimento delle attività agricole e di allevamento per:

- a) produzione;
- b) stoccaggio;
- c) fienili e depositi di mangimi;
- d) ricoveri per animali;
- e) locali accessori;
- f) trasformazione;
- g) serra;
- h) tettoia.

I manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, realizzati ai sensi delle presenti norme, non possono essere oggetto di successivo cambio d'uso.

22. Pertinenze in Ambiti esterni all'area urbana

Manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato, aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che non costituiscono Superficie Agibile, la cui realizzazione è ammessa esclusivamente negli Ambiti AR-PR, AR-PA, AC-NI e AC-VP quali:

a) cantine, ripostigli, legnaie, depositi attrezzi e ricoveri per animali: - superficie coperta max. 12 mq; - locale chiuso; - altezza massima interna 2,30 m.; - in aderenza ad edifici, con unica falda, oppure isolate con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; - struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno o in muratura, copertura e serramenti esterni con materiali specificati nella disciplina di Ambito;

b) rimesse per mezzi agricoli: - superficie coperta max. 20 mq; - locale chiuso per ricovero macchine agricole; - altezza massima interna 4,00 m.; - in aderenza ad edifici di altezza maggiore, con unica falda, oppure isolati con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; - struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno o in muratura, copertura e serramenti esterni con materiali specificati nella disciplina di Ambito;

c) piccole serre domestiche: - superficie coperta max. 9,00 mq; - locale chiuso che determina un ambiente artificiale idoneo per le coltivazioni agro-floro-vivaistiche; - altezza massima interna 2,30 m.; - in aderenza ad edifici e con falda unica o isolate con copertura a due falde; - struttura metallica e tamponamenti, compresa la copertura, in vetro o policarbonato alveolare;

d) tettoie: - larghezza massima 2,50 m. e lunghezza massima 5,00 m.; - spazio coperto privo di tamponamenti perimetrali, salva la parete cui viene addossata; - altezza massima interna 2,30 m.; - in aderenza a pareti di edifici o a muri di altezza maggiore, con una sola falda, oppure isolata con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; - struttura portante verticale e orizzontale in legno, copertura con materiali specificati nella disciplina di Ambito;

Le pertinenze non possono eccedere il 20% della Superficie Agibile dell'edificio principale né, comunque, risultare superiori a mq 20 di superficie complessiva escluse le tettoie.

Per gli edifici esistenti dotati di pertinenze con dimensioni inferiori al limite di cui sopra, realizzate prima dell'adozione del P.U.C., è ammesso l'ampliamento delle medesime pertinenze o la realizzazione di nuove, sino alla concorrenza del limite complessivo di cui sopra.

Le pertinenze non possono essere oggetto di successivo cambio d'uso.

23. Manufatti di servizio

Manufatti adibiti a specifiche funzioni proprie o a servizio esclusivo di un fabbricato, aventi sedime distinto da esso, che non costituiscono Superficie Agibile, la cui realizzazione è disciplinata nelle norme dei singoli Ambiti, quali:

a) pergole e gazebo: strutture di arredo per il soggiorno all'esterno all'ombra di piante rampicanti; possono essere inserite su terrazze, terrazzi d'attico, coperture piane e terreni adiacenti agli immobili, in sintonia per tipologia e colore con i caratteri architettonici dell'edificio e inserirsi armonicamente nel contesto urbano o rurale di appartenenza;

b) deposito utensili agricoli: manufatto in legno o in muratura a ciò adibito; le dimensioni massime ammesse sono di mq 4 di superficie e m. 2,00 di altezza;

c) chiosco: manufatto posto su suolo privato o in concessione su suolo pubblico con funzione di servizio commerciale o di pubblico esercizio. La collocazione non deve essere episodica o disordinata e deve rispettare le visuali panoramiche percepibili dalle pubbliche vie;

d) veranda per pubblici esercizi: manufatto pertinente a un pubblico esercizio, eventualmente perimetrato da semplici vetri e coperto con materiale leggero non calpestabile, posto su suolo privato o in concessione su suolo pubblico; la collocazione non deve essere episodica o disordinata e deve rispettare le visuali panoramiche percepibili dalle pubbliche vie;

e) piscina e invaso d'acqua: manufatto inserito nel terreno, realizzato nel rispetto della morfologia del terreno evitando il più possibile trasformazioni dell'andamento del suolo; la vasca deve avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia; nella categoria sono altresì compresi piccoli invasi per la raccolta d'acqua a fini agricoli e bio laghi per la depurazione delle acque;

f) tettoia per attività produttive: spazio coperto privo di tamponamenti perimetrali, salva la parete cui viene addossata, funzionale allo svolgimento dell'attività.

I manufatti di servizio non possono essere oggetto di successivo cambio d'uso.

24. Attrezzature balneari

Edifici e manufatti funzionali alla fruizione delle spiagge e per il rimessaggio delle relative imbarcazioni e attrezzature, da realizzarsi esclusivamente mediante rilascio del permesso di costruire.

25. Impianti tecnologici a rete e puntuali locali

Installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative alla distribuzione dell'acqua ed alla successiva raccolta e depurazione, dell'energia elettrica comprese le relative cabine di trasformazione, gli impianti della pubblica illuminazione, del gas compresi i relativi eventuali serbatoi di

stoccaggio locale, delle telecomunicazioni, della raccolta e smaltimento dei rifiuti, destinate a servire a livello locale il territorio comunale.

Le relative opere edilizie ed impianti sono ammesse su tutto il territorio comunale nel rispetto delle norme progettuali e di livello puntuale del P.U.C., relative agli interventi di sistemazione degli spazi liberi, dell'Ambito in cui ricadono.

26. Verde pensile

Il verde pensile può avere caratteristiche diverse a seconda della natura del luogo e delle finalità della realizzazione, comunque deve essere costituito da una serie di elementi che collaborano al fine di garantire le condizioni ambientali idonee alla presenza di vegetazione.

27. Settore

All'interno dei Distretti di trasformazione il Settore definisce l'unità minima di intervento per l'attuazione della trasformazione, assumendo pertanto la valenza di comparto.

28. Superficie fondiaria

La Superficie fondiaria, utile alla definizione del Rapporto di permeabilità, è costituita dal lotto asservito o di intervento detratta le eventuali superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

29. Superficie permeabile

Si definisce Superficie permeabile la porzione della superficie fondiaria, non impegnata da manufatti fuori terra o interrati, lasciata a terreno naturale e in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche e il raggiungimento del sottosuolo per via naturale e diretta.

30. Rapporto di permeabilità

Si definisce Rapporto di permeabilità la proporzione, espressa in percentuale, tra la Superficie permeabile e la Superficie fondiaria.

Art. 12) - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso del P.U.C., fatte salve eventuali limitazioni o prescrizioni di carattere qualitativo e quantitativo per le funzioni insediabili previste dalle norme dei singoli Ambiti e Distretti, sono articolate nelle categorie e funzioni di seguito elencate.

1. SERVIZI

1.1 Servizi pubblici

Spazi pubblici, di interesse generale e locale, riservati alle attività collettive per istruzione, interesse comune, verde pubblico e strutture pubbliche di interesse generale.

Tali spazi possono essere pubblici, realizzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, ovvero di uso pubblico, realizzati da parte di enti e associazioni che ne assicurino tale uso; possono essere altresì realizzati da parte di soggetti privati che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione che ne disciplini il vincolo permanente di destinazione d'uso, trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

1.2 Parcheggi pubblici

Parcheggi pubblici o di uso pubblico con funzioni di interscambio e di relazione, destinati a qualsiasi tipo di automezzi e veicoli.

Tali spazi possono essere pubblici, attrezzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, ovvero di uso pubblico, attrezzati da parte di soggetti privati, che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione che ne disciplini il vincolo permanente di destinazione d'uso, trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

1.3 Servizi speciali

Installazioni logistiche del trasporto pubblico, mercati annonari all'ingrosso e macelli.

1.4 Servizi privati (art. 7 lett. g) L.R. 25/95)

Spazi destinati alle stesse attività comprese nella funzione servizi pubblici, ma attuate da soggetti privati al di fuori del regime convenzionale ai fini della fruizione pubblica e non concorrono alla determinazione degli standard urbanistici.

2. INFRASTRUTTURE

2.1 Infrastrutture pubbliche di interesse generale

Strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale, reti ferroviarie, metropolitane e altre reti principali di

trasporto in sede propria, compresi i relativi impianti ed insediamenti funzionali, le infrastrutture marittime portuali ed aeroportuali, ancorché ricadenti in ambiti sottoposti a specifica pianificazione di settore, nonché le strutture nautiche per i collegamenti urbani via mare, compresi gli immobili accessori e le relative aree di servizio.

2.2 Infrastrutture di interesse locale

Strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete secondaria e locale, compresi i parcheggi, i distributori di carburanti, i percorsi pedonali e le piste ciclabili, posti a margine delle stesse, i percorsi di risalita meccanizzati, pubblici e di uso pubblico, nonché gli impianti per la nautica da diporto.

3. RESIDENZA (art. 7 lett. a) L.R. 25/95)

Comprende le funzioni proprie dell'abitare in luoghi e strutture qualitativamente adeguati; comprende quindi le residenze di civile abitazione e quelle di tipo specialistico quali alloggi protetti per anziani, studenti e disabili, convitti, alloggi riservati a particolari categorie di utenti, le foresterie e gli alloggi funzionali ai servizi privati, nonché strutture ricettive a conduzione familiare, con carattere occasionale o saltuario, quali affittacamere e bed & breakfast, case e appartamenti per vacanze o appartamenti ammobiliati ad uso turistico.

La residenza con funzione di custodia, dove necessaria, è assimilata alla funzione principale ed è limitata a singoli alloggi.

4. OSPITALITA' RICETTIVA (art. 7 lett. b) L.R. 25/95)

Le funzioni di ospitalità ricettiva sono definite nella Programmazione dell'offerta turistico ricettiva allegata alle presenti norme, ai sensi della legge regionale n. 2/2008, secondo la seguente classificazione.

4.1 Strutture ricettive alberghiere

- Alberghi
- Residenze turistico-alberghiere
- Locande
- Residenze d'epoca

4.2 Strutture ricettive all'aria aperta

- Villaggi turistici
- Campeggi

4.3 Altre strutture ricettive

- Case per ferie
- Aree di sosta
- Agriturismo

4.4 Strutture balneari

- Stabilimenti balneari
- Spiagge libere attrezzate
- Spiagge libere
- Spiagge asservite

5. DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO E CONNETTIVO URBANO

(art.7 lett. c) L.R. 25/95)

5.1 Distribuzione al dettaglio

Gli interventi relativi alle funzioni di distribuzione al dettaglio devono rispettare la normativa di settore di cui al successivo art. 17 punto 3 "Disciplina urbanistico-commerciale", che definisce le attività, con riferimento alla classificazione merceologica relativa ai generi alimentari e non alimentari, secondo la seguente classificazione tipologica e dimensionale:

- Esercizi di Vicinato: singoli o organizzati in aggregazione funzionali di nuovi esercizi singoli;
- Medie Strutture di Vendita: singole o costituite da più esercizi organizzati in centro commerciale;
- Grandi Strutture di Vendita: singole o costituite da più esercizi organizzati in centro commerciale;
- Distretto Commerciale Tematico;
- Polo Enogastronomico.

5.2 Connettivo Urbano

Connettivo di servizio: attività di servizio alla persona e all'impresa.

Pubblici esercizi: attività di ristorazione e di somministrazione, edicole, rivendite di generi di monopolio e farmacie, locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo, locali da gioco, sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

6. UFFICI (art. 7 lett. d) L.R. 25/95)

6.1 Direzionale

Attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese.
Gli uffici delle attività produttive sono assimilati alla relativa funzione.

6.2 Terziario avanzato

Imprese che operano nei settori della progettazione, ricerca e sviluppo, comunicazione, compatibili con le funzioni urbane.

7. INDUSTRIA, ARTIGIANATO, MOVIMENTAZIONE E DISTRIBUZIONE ALL'INGROSSO DELLE MERCI (art. 7 lett. e) L.R. 25/95)

7.1 Artigianato minuto

Attività artigianali non insalubri di I classe e con emissioni inquinanti trascurabili, sulla base di appositi elenchi predisposti dai competenti uffici comunali, approvati con deliberazione della Giunta Comunale.

7.2 Commercio all'ingrosso

Attività connesse con il deposito, il confezionamento, la distribuzione e la commercializzazione all'ingrosso delle merci, ivi compresi i corrieri.

7.3 Industria, artigianato e logistica

Attività produttive artigianali e industriali, autotrasportatori, autoparchi, attività di servizio ai vettori alle merci e all'industria e attività di deposito.

Sulla base di appositi elenchi predisposti dai competenti uffici comunali, approvati con deliberazione della Giunta Comunale, le attività produttive artigianali e industriali sono ulteriormente suddivise come segue:

- a) non insalubri di I classe e con emissioni inquinanti trascurabili;
- b) compatibili con gli ambiti produttivi urbani e ad emissioni inquinanti limitate;
- c) compatibili con gli ambiti produttivi industriali e ad emissioni inquinanti significative.

7.4 Impianti produttivi speciali e tecnologici

Attività produttive classificate a rischio di incidente rilevante, depositi e aree di manipolazione e riparazione dei container, impianti per trattamento, smaltimento e recupero di rifiuti urbani e speciali, impianti speciali e installazioni tecnologiche non a carattere locale.

7.5 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Impianti e installazioni tecnologiche per la produzione e la trasformazione energetica da fonti rinnovabili.

8. AUTORIMESSE RIMESSAGGI E DEPOSITI (art. 7 lett. f) L.R. 25/95)

8.1 Parcheggi privati

Autorimesse comuni, box, parcheggi all'aperto e parcheggi c.d. "fai da te".

8.2 Rimessaggi

Locali o aree destinate al ricovero di veicoli o rimorchi ad uso privato o di imbarcazioni e attrezzature per la nautica.

8.3 Depositi

Piccoli magazzini ad uso privato non funzionali ad attività commerciali o artigianali.

9. ATTIVITA' AGRICOLE (art. 7 lett. e) L.R. 25/95)

Agricoltura e allevamento

Attività agricole, serre, allevamento di bestiame e custodia di animali con le relative attività artigianali di trasformazione e commercializzazione dei prodotti e la residenza dell'imprenditore agricolo.

10. Funzioni ammesse in tutti gli ambiti

Sono sempre ammesse nei singoli Ambiti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, nel rispetto delle relative norme progettuali di livello puntuale del P.U.C., delle ulteriori limitazioni dei piani territoriali sovracomunali e delle normative di settore:

- a) infrastrutture di interesse locale con l'esclusione dei distributori di carburanti negli ambiti di conservazione e con l'esclusione degli impianti per la nautica da diporto;
- b) servizi e parcheggi pubblici.

11. Funzioni ammesse e vietate

Le funzioni ammesse nei singoli Ambiti e Distretti sono indicate, nelle norme del P.U.C., distinte tra funzioni principali e funzioni complementari, sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

Ove indicata solo la categoria generale o la denominazione di un gruppo di funzioni, sono di conseguenza ammesse tutte le specifiche funzioni in essi comprese.

Devono considerarsi comprese nella funzione le attività pertinenziali alla stessa in quanto la integrano, contribuendo al suo svolgimento.

Le funzioni complementari, fatte salve differenti previsioni contenute nelle singole discipline degli Ambiti, sono in essi insediabili, in sede di attuazione degli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, fino alla concorrenza massima del 30% della S.A. complessivamente realizzabile.

Le funzioni complementari, fatte salve differenti previsioni contenute nelle singole schede dei Distretti, sono in essi insediabili, in sede di attuazione degli interventi, fino alla concorrenza massima del 30% della S.A. complessivamente realizzabile.

Le funzioni non ammesse già insediate alla data di adozione del P.U.C., possono essere adeguate sotto il profilo tecnologico, funzionale e igienico-sanitario, fino alla cessazione dell'attività anche mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo.

Art. 13) - Interventi edilizi

Gli interventi ammessi devono rispettare i limiti all'attività edilizia e la disciplina prevista per specifici settori; le norme del P.U.C., a livello di Ambiti o Distretti, possono inoltre prevedere limitazioni e prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo per i tipi di intervento previsti.

In sede di progettazione ogni intervento di trasformazione territoriale ammesso dal P.U.C. dovrà inoltre tener conto anche delle indicazioni relative alle criticità ed alle opportunità territoriali di cui alle relative carte annesse alla Descrizione Fondativa.

Vigono inoltre le precisazioni e le limitazioni di seguito indicate con riferimento agli interventi edilizi definiti dalla legislazione regionale.

1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per la conservazione del patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi fino al risanamento conservativo, compresi i relativi cambi d'uso per le funzioni ammesse.

1.1 Manutenzione ordinaria Art. 6 della L.R. 16/2008

1.2 Manutenzione straordinaria Art. 7 della L.R. 16/2008

1.3 Restauro Art. 8 della L.R. 16/2008

1.4 Risanamento conservativo Art. 9 della L.R. 16/2008

1.5 Ristrutturazione edilizia

Art. 10 della L.R. 16/2008 e s.m. e i..

Punti aggiuntivi:

- fatte salve diverse prescrizioni contenute nella disciplina dei singoli ambiti del P.U.C. sono inoltre definiti interventi di ristrutturazione edilizia:

- l'ampliamento esterno degli edifici mediante l'incremento della S.A. entro il limite massimo del 20% della S.A. esistente, consentito una sola volta ancorché attuato per singole unità immobiliari, a condizione che non abbiano già usufruito dell'incremento esterno ai sensi del precedente P.U.C.;
- la saturazione della percentuale sopra indicata nel caso sia stato sfruttato parzialmente l'incremento ai sensi del precedente P.U.C.;
- l'incremento della S.A. senza limitazioni rispetto alla S.A. esistente esclusivamente se realizzato all'interno del volume geometrico.

1.6 Mutamento di destinazione d'uso senza opere

Art. 13 della L.R. 16/2008 e s.m. e i.

Punti aggiuntivi:

- fatte salve diverse prescrizioni contenute nella disciplina dei singoli ambiti è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso senza opere per le funzioni ammesse.
- per le funzioni vietate non costituisce cambio d'uso il subentro senza interruzione dell'attività.

2. Interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

Gli interventi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica devono garantire la sistemazione idrogeologica del lotto asservibile o del relativo fondo agricolo, ivi compresi i corsi d'acqua interni o posti lungo il confine.

2.1 Sostituzione edilizia

L'art. 14 della L.R. 16/2008 è integrato come segue:

Art. 14 della L.R. 16/2008 e s.m. e i..

Punti aggiuntivi:

- la sostituzione edilizia può avvenire esclusivamente all'interno del lotto di intervento, come definito al precedente art. 11, punto 5;
- l'ampliamento esterno mediante l'incremento di S.A. è ammesso nei limiti previsti dalle norme dei singoli Ambiti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

2.2 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale

Art. 15 della L.R. 16/2008 e s.m. e i..

Punti aggiuntivi:

- si definiscono inoltre di nuova costruzione i seguenti interventi:
- la realizzazione di nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto con l'incremento di S.A., eventualmente previsto dalle norme dei singoli ambiti;
- l'ampliamento esterno degli edifici esistenti eccedente il limite previsto in caso di ristrutturazione edilizia che, ove ammesso, è consentito per una sola volta in alternativa all'eventuale ampliamento ammesso in caso di ristrutturazione edilizia, non essendo consentita la sommatoria degli ampliamenti.

2.3 Ristrutturazione urbanistica Art. 16 della L.R. 16/2008 e s.m. e i..

3. Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi, anche a seguito di interventi di demolizione senza ricostruzione, comprendono:

- sistemazione a verde;
- riassetto idrogeologico;
- modellazione dei versanti, sistemazione, arredo e recinzione di aree scoperte;
- realizzazione di viabilità secondaria, di parcheggi a raso, di percorsi pedonali e ciclabili, di impianti tecnologici a rete o diffusi;
- installazione di piccoli manufatti accessori alla viabilità, agli impianti tecnologici a rete o funzionali all'utilizzo delle aree;
- installazione di impianti montauto di accesso ai parcheggi;
- realizzazione di manufatti di servizio e pertinenze;

4. Interventi ammessi in tutti gli Ambiti e Distretti

Sono sempre consentiti nei singoli Ambiti e Distretti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, nel rispetto delle relative norme progettuali di livello puntuale del P.U.C.:

- a) interventi di nuova realizzazione e di modifica della viabilità pubblica, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di aree pedonali e ciclabili o di parcheggi pubblici in fregio alla strada;
- b) realizzazione di servizi pubblici senza specifici limiti dimensionali, da definire in sede di progetto coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni.

5. Interventi di carattere straordinario

A seguito di eventi di carattere accidentale in relazione ai quali non sussistono o siano state rimosse eventuali situazioni di pericolo imminente per persone o cose, documentati da apposita perizia tecnica, potrà essere rilasciato il prescritto titolo abilitativo per la ricostruzione dell'edificio preesistente nella forma e consistenza originaria, anche in deroga alle presenti norme; è fatta salva la facoltà della Civica Amministrazione, di prescrivere migliorie di carattere igienico e funzionale sull'edificio e sulle sue pertinenze.

Qualora la realizzazione di opere pubbliche determini la necessità di trasferire funzioni insediate sul territorio, le stesse possono essere ricollocate anche in deroga alle norme del P.U.C..

Art. 14) - Prestazioni di sostenibilità ambientale

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare la funzione "industria artigianato e logistica", devono configurarsi come "aree produttive ecologicamente attrezzate" (APEA art 26 del D. Lgs 112/1981) progettate, realizzate e gestite sulla base di criteri di ecoefficienza. Ciò al fine di privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico e garantire un sistema di gestione integrato degli aspetti ambientali, tale da ridurre e prevenire l'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, favorire la tutela della salute e della sicurezza.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare le funzioni uffici, alberghi residenze turistico-alberghiere, devono utilizzare corpi illuminanti caratterizzati da maggiore efficienza, anche con tecnologie a LED e utilizzare sistemi domotici, al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi e privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare Medie e Grandi strutture di vendita di generi alimentari, devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché perseguire la riduzione degli apporti energetici per il riscaldamento invernale attraverso il vettoriamento del calore smaltito all'esterno dai gruppi frigo, utilizzare sistemi domotici, al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione all'interno del tessuto urbano compatto, devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché prevedere l'utilizzo di materiali fotocatalitici per abbattere gli inquinanti.

5. Permeabilità e efficienza idraulica dei suoli

Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di sistemazione superficiale delle aree, devono garantire il miglioramento dell'efficienza idraulica, nel rispetto delle disposizioni di seguito definite. L'efficienza idraulica delle aree è garantita dal rispetto del Rapporto di permeabilità e attraverso l'impiego di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche, con le caratteristiche di cui al successivo punto 5.1, nelle modalità e nei limiti di seguito indicati.

a) Negli Ambiti AC-VP:

gli interventi devono garantire un Rapporto di permeabilità del 75%; ove sussistano oggettivi impedimenti al soddisfacimento del Rapporto di permeabilità richiesto, dovranno essere garantiti sistemi di ritenzione temporanea proporzionati al contenimento delle captazioni delle acque meteoriche per le Superfici permeabili non corrisposte;

b) negli Ambiti AC-VU:

gli interventi devono migliorare del 10% il precedente Rapporto di permeabilità; ove sussistano oggettivi impedimenti al soddisfacimento del Rapporto di permeabilità richiesto, dovranno essere garantiti sistemi di ritenzione temporanea proporzionati al contenimento delle captazioni delle acque meteoriche per le Superfici permeabili non corrisposte;

c) negli Ambiti AC-CS e AC-US

gli interventi devono garantire un Rapporto di permeabilità del 10%; ove sussistano oggettivi impedimenti al soddisfacimento del Rapporto di permeabilità richiesto dovranno essere garantiti sistemi di ritenzione temporanea proporzionati al contenimento delle captazioni delle acque meteoriche per le Superfici permeabili non corrisposte;

d) negli Ambiti AC-IU, AR-PU, AR-PI:

gli interventi devono garantire un Rapporto di permeabilità del 20%; ove sussistano oggettivi impedimenti al soddisfacimento del Rapporto di permeabilità richiesto, fatto salvo il rispetto di un Rapporto di permeabilità minimo del 10%, dovranno essere garantiti sistemi di ritenzione temporanea proporzionati al contenimento delle captazioni delle acque meteoriche per le Superfici permeabili non corrisposte;

e) negli Ambiti AR-UR:

gli interventi devono garantire un Rapporto di permeabilità del 30%; ove sussistano oggettivi impedimenti al soddisfacimento del Rapporto di permeabilità richiesto, fatto salvo il rispetto di un Rapporto di permeabilità minimo del 15%, dovranno essere garantiti sistemi di ritenzione temporanea proporzionati al contenimento delle captazioni delle acque meteoriche per le Superfici permeabili non corrisposte;

f) negli Ambiti AR-UP, SIS-S e nei Distretti:

gli interventi devono garantire un Rapporto di permeabilità del 30%; ove sussistano oggettivi impedimenti al soddisfacimento del Rapporto di permeabilità richiesto, fatto salvo il rispetto di un Rapporto di permeabilità minimo del 20%, dovranno essere garantiti sistemi di ritenzione temporanea proporzionati al contenimento delle captazioni delle acque meteoriche per le Superfici permeabili non corrisposte.

5.1 Sistemi per la ritenzione temporanea delle acque meteoriche

La ritenzione temporanea delle acque meteoriche è attuabile mediante la predisposizione e l'impiego di una vasca di compensazione, con le caratteristiche di seguito definite o attraverso altri sistemi di ritenzione conseguibili mediante la sistemazione delle superfici e dei rispettivi coefficienti di deflusso delle acque.

La vasca di compensazione delle acque, nella quale le stesse dovranno essere addotte tramite opportune opere di captazione, dovrà essere dimensionata in ragione di un contenimento di 0,06 mc per ogni mq di superficie permeabile non corrisposta.

Le acque meteoriche, trattenute temporaneamente con le modalità suddette, dovranno essere immesse nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura o nel terreno tramite uno scarico di fondo, da mantenersi sempre aperto, a bocca tarata, dimensionata in maniera tale che la massima portata che da esso possa defluire non sia superiore a 0,002 l/sec per mq di superficie scolante.

6. Nel caso in cui vengano realizzate opere di rilevante interesse nazionale, per le quali le normative vigenti prevedano la realizzazione di opere compensative, queste ultime dovranno essere realizzate nel territorio del Municipio su cui insisteranno .

Nel caso queste insistano sul territorio di più Municipi, le relative opere compensative dovranno essere realizzate, a beneficio dei Municipi interessati, in misura correlata alla loro incidenza.

7. Qualora gli interventi edilizi di nuova costruzione garantiscano livelli di efficienza energetica e risparmio energetico maggiori a quelli minimi previsti sono ammesse incentivazioni, entro un incremento massimo dell'8% della capacità edificatoria ammessa nei singoli Ambiti, Distretti e Settori di trasformazione, da attribuire in base ai criteri ed alle modalità definite dal Regolamento edilizio comunale.

Art. 15) - Distanze

1. Fatte salve diverse prescrizioni contenute nella disciplina dei singoli Ambiti gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione devono rispettare le distanze stabilite dal D.M. 02/04/68 n. 1444 e s. m. e i..

2. La distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione fuori terra e la linea di confine della proprietà non deve essere inferiore a m. 5,00 per tutti gli edifici comprese le serre, salvo diversi accordi con i confinanti.

3. Per le parti interrato la distanza tra il perimetro della costruzione e il confine di proprietà non deve essere inferiore a m. 3.00; sono inclusi nel perimetro le intercapedini e le strutture di contenimento perimetrali.

4. La distanza del filo di fabbricazione di una costruzione dalle strade, al di fuori del centro abitato, è disciplinata dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, di cui al D.P.R. 495/1992; a tal fine il P.U.C. fa riferimento, confermandone la perimetrazione, al limite del centro abitato di cui alla D.G.C. n. 36/1994, assunta ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992.

All'interno del centro abitato come sopra delimitato, ferme restando le sovraordinate prescrizioni contenute nel Codice della Strada e suo Regolamento di attuazione, valgono le distanze dalle strade indicate nella disciplina urbanistica degli Ambiti.

Nei Distretti di trasformazione e nei relativi Settori, le distanze tra i fabbricati e fra i fabbricati e le strade saranno definite in sede di formazione degli strumenti urbanistici previsti per l'attuazione degli interventi e potranno essere inferiori a quelle precedentemente indicate.

5. Per le seguenti ulteriori tipologie di infrastrutture e servizi, le relative distanze minime dell'edificazione sono stabilite dalla vigente legislazione in materia:

- aeroporto;
- autostrade;
- ferrovie;
- cimiteri;
- elettrodotti;
- oleodotti, metanodotti e simili.

6. Le fasce di rispetto delle nuove costruzioni dal perimetro degli impianti cimiteriali sono fissate in m. 200; tale distanza può essere ridotta fino al limite di m. i 50 con deroga da parte del Consiglio Comunale, previo parere favorevole della ASL.

7. La distanza minima dell'edificazione, fuori terra ed in sottosuolo, dai corsi d'acqua è stabilita dai Piani di Bacino e dalle disposizioni regionali vigenti con riferimento al limite del centro abitato di cui alla D.G.C. n. 36/1994, assunta ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992, che ha anche effetti di delimitazione del centro edificato ai sensi dell'art. 18 della legge n. 865/1971.

8. Le distanze prescritte nei confronti di confini o di edifici o di strade non si applicano nel caso di costruzione in aderenza a norma del Codice Civile.

Art. 16) - Parcheggi privati

1. Con esclusione delle funzioni di seguito singolarmente disciplinate e fatte salve specifiche differenti disposizioni puntuali, gli interventi edilizi sono soggetti alla seguente disciplina.

1.1 Gli interventi di sostituzione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono soggetti alla realizzazione di parcheggi privati nella misura minima del 35% della S.A. di progetto; negli interventi di ampliamento di edifici esistenti, classificati come nuova costruzione, la dotazione minima del 35% è da riferirsi alla S.A. che costituisce oggetto dell'intervento edilizio.

La realizzazione dei parcheggi, anche eccedenti la dotazione minima prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione a condizione che entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento, registrato e trascritto, a garanzia del vincolo permanente di pertinenzialità con le modalità stabilite dalla vigente legislazione in materia.

1.2 Gli interventi di ristrutturazione edilizia, con l'esclusione degli edifici regolarmente dotati di parcheggi di pertinenza asserviti a norma delle leggi vigenti al momento della costruzione, sono soggetti al reperimento di parcheggi privati nella misura minima del 35% della S.A. di progetto, se comportano aumento del carico urbanistico, con le seguenti modalità:

a) in caso di incremento di S.A., la dotazione minima del 35% è da riferirsi alla S.A. che costituisce oggetto dell'incremento edilizio;

b) in caso di cambio d'uso laddove la precedente destinazione d'uso non costituiva S.A., ovvero laddove la nuova funzione comporti la corresponsione di oneri maggiori rispetto a quelli dovuti per la destinazione in atto.

Gli interventi, di cui ai punti precedenti, circoscritti a singole unità immobiliari, fino alla soglia di mq 95 di S.A., sono esentati dall'obbligo di reperire i parcheggi, restando dovuto un solo posto auto per gli interventi compresi tra 96 e 114 mq di S.A..

c) In caso di frazionamento è dovuto 1 posto auto per ogni unità immobiliare aggiuntiva fatto salvo quanto diversamente previsto dalla Variante per il settore abitativo, approvata con D.C.C. n. 67/2011.

In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a m. 500.

Il reperimento dei parcheggi, anche eccedenti la dotazione minima prescritta, non è assoggettato alla corresponsione del contributo di costruzione a condizione che entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo permanente di pertinenzialità con le modalità stabilite dalla vigente legislazione in materia.

1.3 Con riferimento al precedente punto 1.2 laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo ai posti auto, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

Ai fini del calcolo del valore da monetizzare si assume a riferimento il "posto auto" inteso quale stallo di dimensioni minime per la sosta di un autoveicolo, corrispondente ad una superficie di 12 mq; l'ammontare della somma equivalente al valore di mercato è determinata assumendo a riferimento le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio con le seguenti modalità:

- Determinazione della superficie dei parcheggi pertinentziali comprensiva delle corsie di manovra:
 $\text{mq S.A.} \times 0,35 = \text{mq superficie parcheggi lorda (SPL)}$
- Determinazione della superficie dei parcheggi pertinentziali escluse le corsie di manovra:
 $\text{mq SPL} \times 0,6 = \text{mq superficie parcheggi netta (SPN)}$
- Determinazione del numero di posti auto:
 $\text{mq SPN} / \text{mq } 12 = \text{numero di posti auto (PA)}$
- Determinazione della monetizzazione dei posti auto:
 $\text{SPN} \times \text{Valore Agenzia Territorio Euro/mq} = \text{Valore Euro SPN} / \text{mq } 12 = \text{Euro} / \text{PA}$

2. Le operazioni di ripristino della funzione esistente alla data di approvazione del P.U.C. 2000, quando ammessa, sono esentate dall'obbligo di reperimento dei parcheggi.

3. Nella realizzazione di edifici per servizi pubblici, i relativi parcheggi di pertinenza, devono essere corrisposti in ragione delle specifiche caratteristiche del servizio da quantificarsi in sede progettuale, con possibilità di esenzione laddove si tratti di servizi collocati in aree essenzialmente pedonali o per particolari situazioni del contesto, sotto il profilo paesaggistico, che ne sconsiglino la realizzazione.

4. Strutture ricettive alberghiere

Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, per la realizzazione di strutture ricettive alberghiere comportano il reperimento di parcheggi di pertinenza nella misura minima di un posto auto per ogni camera, ovvero per ogni locale destinato al pernottamento.

La dotazione di parcheggi di pertinenza per la realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere, in edifici esistenti e per gli interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento di alberghi esistenti, è da prevedere in conformità alle disposizioni del regolamento regionale vigente.

5. Distribuzione al dettaglio

Per le superfici destinate a questa funzione, indipendentemente dall'esecuzione di opere edilizie, la quantità minima di parcheggio di pertinenza è determinata in rapporto alla S.N.V. con le modalità indicate nella "disciplina urbanistico-commerciale" di cui al successivo art. 17 punto 3.

6. Parcheggi privati in aree di proprietà comunale

I parcheggi localizzati in aree di proprietà comunale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, seguono la disciplina approvata dai provvedimenti di cessione del diritto di superficie per quanto attiene alle regole di pertinenzialità e alla quantità di S.A. ammissibile che, qualora realizzati fuori terra, non potrà essere oggetto di successivi cambi d'uso.

Art. 17) - Discipline di settore e limiti all'attività edilizia

1. Norme Tecniche per la realizzazione di parcheggi

La realizzazione di parcheggi, in struttura, in sottosuolo o fuori terra, pubblici, privati e pertinenziali, è soggetta alle condizioni stabilite nella disciplina dei singoli Ambiti e Distretti e alle seguenti disposizioni:

- non devono essere interessate aree verdi: strutturate, con assetti agricoli o naturali significativi, o con accentuata pendenza (superiore a 50%);
- devono essere utilizzate aree già impermeabilizzate, ad eccezione dei soli parcheggi pertinenziali, per i quali, limitatamente alle quote minime prescritte, si dovrà far uso di aree già impermeabilizzate solo in caso di disponibilità;

- negli Ambiti di conservazione devono risultare accessibili da una viabilità carrabile esistente con idonee caratteristiche geometriche;
- i progetti di intervento devono essere corredati dalle analisi e dagli elaborati relativi ai sondaggi geologici di tipo diretto per accertarne la preventiva fattibilità, oltre a quanto previsto nelle norme geologiche del P.U.C.;
- i progetti che prevedono una capacità di parcheggio superiore a 50 posti auto devono essere corredati da uno studio di traffico esteso ad un ambito territoriale significativo, che dimostri la capacità della rete infrastrutturale di supportare i carichi di traffico indotti dall'intervento proposto;
- le coperture devono prevedere la realizzazione di verde pensile che mitighi la visibilità della struttura, fatti salvi i casi di aree già destinate alla viabilità pubblica o privata.

2. Attività turistico-ricettive

Le Strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta possono essere attuate nel rispetto delle norme dei singoli Ambiti e Distretti del P.U.C. e delle quantità e percentuali, relative alle varie tipologie, indicate nella "Programmazione dell'offerta turistico-ricettiva", redatta ai sensi della legge regionale n. 1/2008 nella quale sono contenuti anche i criteri di flessibilità e modificabilità e l'elenco delle strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta assoggettate a vincolo di destinazione d'uso.

3. Disciplina urbanistico-commerciale

Le operazioni di nuova apertura, trasferimento, ampliamento, concentrazione o accorpamento di attività di distribuzione al dettaglio devono rispettare le norme dei singoli Ambiti e Distretti del P.U.C. e le disposizioni regionali vigenti in materia, in particolare per quanto riguarda i limiti di nuova superficie autorizzabile e la classificazione tipologica, merceologica e dimensionale delle attività, e devono inoltre essere verificate, rispetto alla loro localizzazione, con le previsioni del P.T.C.P. regionale.

3.1 Il trasferimento di esercizi commerciali di generi alimentari con S.N.V. superiore a mq 250 può avvenire esclusivamente nell'ambito dello stesso Municipio.

3.2 Il parametro dimensionale di riferimento per le funzioni commerciali è la Superficie Netta di Vendita (S.N.V.) come definita dalla legislazione regionale vigente.

3.3 Le attività commerciali con S.N.V. superiore a mq 1.000 devono produrre una verifica di impatto sulla viabilità, attraverso uno studio di traffico esteso ad un ambito territoriale significativo che dimostri la capacità della rete infrastrutturale di supportare i carichi di traffico indotti dall'insediamento proposto.

3.4. Negli Ambiti di conservazione e di riqualificazione del P.U.C., salvo eventuali ulteriori prescrizioni previste dalla disciplina dei singoli Ambiti e dalla disciplina regionale con riferimento agli Ambiti del P.T.C.P., le attività di distribuzione al dettaglio sono soggette alle limitazioni indicate nella seguente tabella, nei Distretti di trasformazione l'introduzione di attività di distribuzione al dettaglio è disciplinata nelle singole schede normative.

COMPATIBILITA' DELLE FUNZIONI DI DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO CON INDICAZIONE DELLA S.N.V. MASSIMA							
AMBITI	EV alimentari	EV non alimentari	Aggregazione EV	MSV alimentari	MSV non alimentari	GSV alimentari	GSV non alimentari
AC-NI	=	=	=	=	=	=	=
AC-VP	100	100	=	=	=	=	=
AR-PA	100	100	=	=	=	=	=
AR-PR	250	250	=	=	=	=	=
AC-CS	100	150	600	150	600	=	=
AC-US	100	150	600	150	600	=	=
AC-IU	250	250	1500	1500	1500	=	=
AC-VU	=	=	=	=	=	=	=
AR-UR	250	250	1500	1500	1500	=	=
AR-PU	250	250	1500	=	2500	=	>2500
AR-PI	=	=	=	=	=	=	=
Ambiti SU del PTCP	100	150	600	150	600	=	=

3.5 Parcheeggi pertinenziali: le superfici di parcheggi dovute per Medie e Grandi Strutture di Vendita sono stabilite in funzione della classificazione merceologica con i rapporti di seguito indicati:

a) parcheggi per la clientela

Generi Alimentari		
da 250 a 600 mq	oltre 600 e sino a 1.500 mq	oltre 1.500 mq
1,60 mq x S.N.V.	3,167 mq x S.N.V.-1.000 mq	2,5 mq x S.N.V.
Generi Non Alimentari		Generi Non Alimentari Speciali
Superiori a 250 mq		Superiori a 250 mq
0,75 mq x S.N.V.		0,40 mq x S.N.V.

b) con tali dotazioni si intendono soddisfatte anche le eventuali quantità dovute in base al tipo di intervento edilizio per la S.A. complessiva a condizione che il rapporto S.N.V. / S.A. non risulti inferiore a 0,80;

c) tali dotazioni sono obbligatorie tanto per i nuovi esercizi quanto per quelli derivanti da operazioni di ampliamento, concentrazione, accorpamento o trasferimento;

d) i parcheggi di pertinenza non sono dovuti esclusivamente nelle zone pedonali e nelle zone con accessibilità limitata istituite con Ordinanza del Sindaco;

e) per le attività commerciali con S.N.V. inferiore a mq. 250, classificate Medie Strutture di Vendita, la quantità di parcheggio dovuta è stabilita dalle disposizioni regionali vigenti;

f) non sono mai previste dotazioni di parcheggio per gli Esercizi di Vicinato singoli o organizzati in aggregazioni funzionali;

g) la percorrenza pedonale massima tra locali di vendita ricavati in edifici esistenti e i relativi parcheggi di pertinenza, non può essere superiore a m. 500.

4. Edilizia Residenziale Sociale

Per ogni intervento di nuova costruzione a destinazione residenziale e di sostituzione edilizia con cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale sono dovute le quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) previste dalla Variante per il settore abitativo, approvata con D.C.C. n. 67/2011, che viene assunta e fatta salva in ogni suo contenuto e che prevale sulla presente normativa fino al progetto definitivo di P.U.C., con le seguenti precisazioni ed integrazioni:

- le Superfici Agibili degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), di cui all'art. 14 della L.R. 38/07, delle strutture alloggiative temporanee e delle strutture per l'inclusione sociale, di cui all'art. 16

della L.R. 38/07, cedute gratuitamente agli Enti pubblici istituzionalmente competenti, o monetizzate, concorrono al raggiungimento dello standard urbanistico, in quanto servizi abitativi di interesse generale;

- la formazione di maggiori quote di Superficie Agibile di ERS rispetto alle quantità minime individuate dalla Variante per il settore abitativo, derivante dalla realizzazione di una qualsiasi tipologia di casa che configura il sistema dell'ERS ai sensi degli artt. 15 e 16 della L.R. 38/07 e s.m. e i., per le parti non cedute gratuitamente agli Enti pubblici istituzionalmente competenti e quindi non costituenti standard urbanistico, fermo restando le condizioni di cui alla D.C.C. n. 67/32011, viene incentivata dal P.U.C. attraverso il riconoscimento dei seguenti ulteriori diritti edificatori: ogni metro quadrato di Superficie Agibile di ERS per le quantità eccedenti le quote minime richieste, incide sull'I.U.I. di zona per 0,8 mq, per una corrispondente premialità del 25%;

- sulla base di reali istanze e fabbisogni insorgenti di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale a canone moderato, la C.A. può individuare, a seguito di bandi pubblici, aree destinate a risolvere le nuove richieste di edilizia primaria. In tal caso le conseguenti varianti al P.U.C. si configurano come ammissibili ai sensi dell'art. 44, comma 2, della L.R. 36/1997, purché corredate di adeguata dimostrazione delle relative ragioni.

5. Impianti di teleradiocomunicazione

Nelle more della formazione ed approvazione del Piano di Organizzazione degli impianti di teleradiocomunicazioni, previsto dall'art. 27 della L.R. 16/2008, vige la normativa in materia.

Possono essere comunque mantenuti gli impianti ad oggi esistenti sempre che siano stati realizzati sulla base del pertinente titolo abilitativo e verificati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico.

6. Distributori di carburanti

La modifica degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi impianti, ove ammessi, è consentita nel rispetto della L.R. n. 1/2007 e s.m. "Testo unico in materia di commercio" e degli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione di carburanti stradali e autostradali" approvati dalla Regione Liguria, con D.C.R. n. 27 in data 29.10.2009, ai sensi dell'art. 3 della legge stessa e successive modifiche e integrazioni.

7. Stabilimenti a Rischio di Incidente industriale Rilevante

Con riferimento agli stabilimenti industriali presenti nel territorio comunale e classificati a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi degli artt. 6 e 8 del D.Lgs. 334/1999 e s.m., la cartografia tematica del Livello Urbano di città e la cartografia dell'assetto urbanistico di Livello 3 riportano la delimitazione delle aree interessate dai suddetti stabilimenti e delle le relative aree di osservazione, come individuate dalla Variante al P.T.C. della Provincia di Genova approvata con D.C.P. n. 39 del 18.06.2008 e disciplinate dall'art. 20 bis delle Norme di Attuazione della Variante stessa.

8. Salvaguardia idrogeologica

I territori caratterizzati dalla presenza di dissesti attivi o quiescenti, individuati dalla Carta geomorfologica del P.U.C. e riportati nella Carta dei Vincoli geomorfologici ed idraulici, sono soggetti, per ragioni di salvaguardia idrogeologica, alle seguenti limitazioni edificatorie:

- in presenza di dissesti attivi non sono consentiti interventi eccedenti il risanamento conservativo;

- in presenza di dissesti quiescenti non sono consentiti interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia;

- in entrambi i casi sono consentiti gli interventi finalizzati al ripristino delle condizioni di sicurezza e di stabilità compresa la demolizione di edifici;

- nel caso la condizione delle aree evolva verso il rischio per la pubblica incolumità, il Comune può agire ai fini della bonifica anche su aree o immobili di proprietà privata.

A seguito di studi di maggior dettaglio, di interventi di sistemazione del dissesto o di interventi di sistemazione idraulica, da parte di soggetti pubblici e/o privati, sarà definita la nuova qualificazione ai soli effetti della disciplina geologica, attraverso la procedura di aggiornamento del Piano ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997, previa eventuale modifica al Piano di Bacino, nel caso che lo stesso individui delle criticità o ponga delle limitazioni nell'area medesima.

9. Difesa dagli allagamenti

Gli interventi edilizi che ricadono in aree a rischio di inondazione individuate dai Piani di bacino sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni di carattere idraulico connesse alle diverse fasce di esondazione.

Laddove detti interventi siano consentiti, devono essere assunti tutti gli accorgimenti tecnico costruttivi utili alla messa in sicurezza idraulica ed

idrogeologica del territorio e le misure idonee a ridurre il rischio per la pubblica e privata incolumità.

I piani interrati devono essere dotati di dispositivi per la difesa dagli allagamenti, quali la sopraelevazione degli accessi e delle bocche di aereazione che devono risultare rialzate di m. 0,50 sopra il livello del tirante d'acqua associato alla piena duecentennale.

Le strutture interrate devono essere completamente stagne e collegate direttamente con le reti di smaltimento bianche e nere.

Nelle fasce inondabili classificate di tipo A dai Piani di Bacino non sono consentiti la realizzazione di nuove costruzioni interrate e il cambio d'uso delle funzioni esistenti nei locali interrati verso nuove funzioni a più alto carico urbanistico.

Le disposizioni del presente articolo integrano le disposizioni in materia di protezione civile contenute nei Piani di bacino e nel Piano di Emergenza Comunale.

10. Piano urbano del verde

Il Piano Urbano del Verde costituisce strumento di sviluppo della pianificazione del Sistema del Verde Urbano e Territoriale definendo il Livello 2 della struttura del P.U.C. tenuto conto delle previsioni del Verde Pubblico, comprese nei Servizi Pubblici (di interesse generale e locale) individuati nella specifica cartografia del livello Locale di Municipio, nonché considerate le previsioni di verde pubblico contenute nei Distretti di concertazione e trasformazione quali prestazioni urbanistiche ed ambientali connesse agli interventi.

Il Piano Urbano del Verde può anche individuare nuove le aree tenuto conto degli aspetti storico - culturali, ecologici e delle biodiversità, paesaggistici e di qualità urbana, e funzionali-fruttivi, indicando i relativi criteri prestazionali e/o progettuali, gestionali e manutentivi.

10 bis. Piano Urbano della Mobilità

Il piano urbano della mobilità deve costituire strumento di sviluppo della pianificazione urbanistica. È un insieme coerente di interventi infrastrutturali, tecnologici, gestionali ed organizzativi in grado di orientare lo sviluppo della mobilità nel medio-lungo periodo.

Esso costituisce una pianificazione vasta e ambiziosa che attesta la centralità strategica del Comune di Genova in cui confluiscono le maggiori direttrici della mobilità e che definisce gli scenari di medio e lungo periodo, prevedendo un insieme di interventi infrastrutturali, tecnologici, gestionali e organizzativi.

Il Piano predisposto dal Comune di Genova, Direzione Mobilità, si pone quali obiettivi generali:

migliorare la vivibilità dei luoghi;

garantire il diritto alla mobilità per tutti;

agevolare gli spostamenti dei cittadini, migliorando qualità del trasporto e tempi di percorrenza soprattutto attraverso la valorizzazione del trasporto pubblico urbano e di tutte le modalità ecocompatibili:

diminuire le emissioni inquinanti.

11. Siti di Interesse Comunitario e Zone a Protezione Speciale

Tutti gli interventi su spazi liberi ed edificati che ricadono nelle aree ricomprese nei S.I.C., soggetti a Studio di Incidenza ai sensi della L.R. 28/2009, ad esclusione degli interventi di produzione agricola, in caso di esito negativo di tale studio non sono attuabili, se non per motivi di rilevante interesse pubblico o di esigenze connesse alla salute pubblica ed alla tutela dell'ambiente e previo parere favorevole della Commissione Europea.

Nelle suddette aree è sempre ammessa la sistemazione di strade forestali ad uso silvoculturale; all'interno di castagneti e pinete deperenti tale sistemazione è ammessa in presenza di piano di gestione volto a favorire il miglioramento strutturale delle cenosi e purché realizzate con tecniche a minor impatto.

E' ammessa l'apertura di nuove strade forestali nel rispetto della disciplina delle presenti norme e subordinatamente a Studio di Incidenza con esito positivo.

Non sono ammesse nuove infrastrutture di collegamento ad eccezione di eventuali impianti di risalita nel rispetto della vigente legislazione in materia di paesaggio e subordinatamente a Studio di incidenza con esito positivo.

Nel caso in cui nell'ambito delle aree su indicate ricadano cave dismesse o da dismettere di cui si prevede la trasformazione a chiusura dell'attività sono da escludere previsioni di funzioni che comportino incrementi di flussi di traffico e/o realizzazione di nuove infrastrutture di collegamento, quali medie e grandi strutture di vendita, attività logistiche, depositi commerciali all'ingrosso, residenza. Gli interventi ammessi subordinatamente a Studio di Incidenza con esito positivo devono essere localizzati esclusivamente nelle porzioni di territorio non artificializzato. Il consolidamento dei versanti deve essere attuato con sistemi a basso impatto nel rispetto degli habitat.

Per quanto concerne le aree ricadenti nelle Zone a protezione Speciale si fa rimando al Regolamento Regionale n.5 del 24.12.2008 " Misure di conservazione per la tutela per le Zone a Protezione speciale liguri."

12. Locali da gioco, sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili

Tali funzioni, così come previste e disciplinate dagli articoli 86 e 88 del T.U.L.P.S., ai fini del rispetto dei requisiti igienico-sanitari, sicurezza in tema di sorvegliabilità e barriere architettoniche sono assimilati alle attività di somministrazione.

La nuova apertura di tali attività, nel rispetto delle disposizioni, dovrà altresì soddisfare le seguenti condizioni:

- Superficie minima di 100 mq;
- Dotazione di servizi igienici;
- Reperimento di parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 posto auto ogni 20 mq di S.A., non monetizzabili.

Art. 18)- Distretti di trasformazione

1. I Distretti di trasformazione sono individuati nella cartografia dell'assetto urbanistico del Livello 3 del P.U.C. mediante un perimetro grafico e una differente campitura cromatica che rimanda a quattro differenti tipologie di Distretto.

Ogni Distretto è contraddistinto da un codice numerico progressivo che rimanda, per raggruppamenti tipologici, alle schede normative delle norme di congruenza.

In alcuni casi i Distretti di trasformazione sono suddivisi in più Settori, con valore di unità minima di intervento, secondo quanto individuato nelle schede normative.

Le trasformazioni urbanistiche e edilizie nei Distretti e nei singoli Settori sono disciplinate dalle seguenti disposizioni di carattere generale e dalle complementari disposizioni definite nelle specifiche schede normative delle norme di congruenza.

2. I Distretti di trasformazione si articolano in:

- Distretti speciali di concertazione;
- Distretti di trasformazione urbana;
- Distretti di trasformazione locale;
- Distretti di trasformazione in attuazione o in corso di formazione.

3. Disciplina urbanistica generale

Le presenti disposizioni definiscono la disciplina generale di regolamentazione delle trasformazioni urbanistiche per tutti i Distretti di trasformazione e per i singoli Settori, ad eccezione di eventuali differenti previsioni contenute nelle singole schede normative delle norme di congruenza, che in tal caso prevalgono sulle presenti disposizioni di carattere generale.

3.1 Le schede normative delle norme di congruenza in alcuni casi prevedono la possibilità di insediare nei Distretti di trasformazione o nei Settori in essi compresi oltre alle funzioni principali, connotanti le trasformazioni previste, anche altre funzioni, definite complementari; le funzioni complementari, fatte salve differenti previsioni contenute nelle singole schede normative, sono insediabili in sede di attuazione degli interventi fino alla concorrenza massima del 30% delle superfici agibili complessivamente insediabili realizzate nelle rispettive unità minime di intervento.

3.2 I piani urbanistici operativi e ogni altro strumento di attuazione ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, ove contemplati, devono sempre prevedere la corresponsione minima di aree per la realizzazione di urbanizzazioni secondarie, secondo le quantità fissate dall'art. 7, anche quando tali quote non sono specificamente individuate nelle elaborazioni grafiche dei singoli Distretti e Settori o all'interno delle schede normative. Tale dotazione deve essere reperita, salvo la comprovata impossibilità o diverse disposizioni contenute nelle schede normative, all'interno dell'unità minima di intervento. La dotazione minima è obbligatoria anche per le quote di Superficie Agibile acquisite a seguito dell'applicazione dei meccanismi perequativi.

Quando le schede normative dei singoli Distretti o Settori individuano, fra le dotazioni di servizi obbligatorie, maggiori quantità di aree da corrispondere per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie, queste sono comunque dovute gratuitamente anche se eccedono le quantità minime fissate dall'art. 7.

I costi per la realizzazione dei servizi pubblici, previsti dalle schede normative a diretto carico degli operatori, sono sempre scomputabili dalla relativa quota degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge nelle modalità ammesse dalle vigenti disposizioni normative.

3.3 I Piani Urbanistici Operativi e ogni altro strumento di attuazione, ove contemplati, devono sempre prevedere la corresponsione delle aree

per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie specificamente previste nelle schede normative dei singoli Distretti di trasformazione e Settori; i costi per la realizzazione di tali infrastrutture sono sempre scomputabili dalla relativa quota degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge nelle modalità ammesse dalle vigenti disposizioni normative.

3.4 La realizzazione delle infrastrutture e servizi pubblici nei Distretti e nei Settori è sempre ammessa anche ove non espressamente indicato nelle singole schede normative.

3.5 I tracciati indicati per la realizzazione delle infrastrutture possono essere modificati al fine di meglio corrispondere alle esigenze funzionali rilevabili all'atto della trasformazione e per attenuare l'impatto ambientale delle opere previste.

3.6 Il perimetro dei Distretti di trasformazione e dei singoli Settori può essere rettificato in sede di formazione dei P.U.O. quando ciò non confligga con gli obiettivi della trasformazione, nei limiti e nelle modalità previste dall'art. 53 della L.R. 36/97 unicamente: per garantire la più appropriata attuazione delle opere pubbliche, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato dei luoghi; per assicurare migliori connessioni con l'intorno; per escludere porzioni di territorio che non risultino utili o che possano inficiare l'attuazione del progetto. Le porzioni di territorio escluse assumono la disciplina dell'ambito confinante prevalente.

3.7 La capacità edificatoria di un Distretto o di un Settore è generata dagli Indici di Utilizzazione Insediativa applicati a tutte le aree comprese all'interno dei loro perimetri. Le aree di concentrazione volumetrica interne ai Distretti ed ai Settori, individuate nelle schede grafiche delle norme di congruenza, definiscono i limiti della nuova edificabilità, che dovrà essere in esse contenuta; i perimetri di tali aree possono essere modificati solo conseguentemente alle rettifiche di perimetrazione dei Distretti o dei Settori, in attuazione della disciplina di cui al precedente punto.

3.8 In tutti i Distretti o Settori prevalentemente destinati a industria, artigianato e logistica è sempre ammessa la possibilità di dare attuazione agli interventi anche con lo sfruttamento parziale delle capacità edificatorie dei singoli comparti; in tal caso è possibile accantonare, presso gli appositi registri, le superfici agibili non insediate

nel limite massimo del 25% delle quantità complessive potenzialmente edificabili. Le superfici agibili così accantonate, per le funzioni produttive o complementari ammesse e non realizzate, potranno essere utilizzate, con il mantenimento della destinazione d'uso originaria, in altri Distretti o Settori, in applicazione dei previsti meccanismi perequativi.

3.9 Qualsiasi intervento di trasformazione nei Distretti e nei Settori dovrà essere preceduto da uno studio di traffico esteso ad un ambito territoriale significativo, che dimostri la capacità della rete infrastrutturale esistente e di previsione, connessa alle nuove trasformazioni, di supportare i carichi di traffico indotti dall'insediamento delle nuove funzioni.

3.10 Gli interventi nei Distretti devono garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili, il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, in grado di soddisfare i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche degli ambiti energivori adiacenti.

Per favorire la raccolta delle acque meteoriche nell'ambito delle urbanizzazioni relative agli interventi di nuova costruzione, sono comprese nelle urbanizzazioni primarie: la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, la relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi.

Gli interventi nei Distretti devono perseguire attraverso l'inserimento di spazi verdi il miglioramento del microclima locale, mitigando gli effetti delle "isole di calore", connesse alla presenza degli spazi artificiali esistenti; i percorsi pedonali devono essere attrezzati con piantumazioni e/o viali alberati.

Le singole schede possono indicare ulteriori prestazioni.

3.11 La progettazione dei Distretti speciali di concertazione nonché di quelli di iniziativa pubblica deve essere sottoposta a concorsi di idee su bandi concertati con la C.A..

3.12 Gli immobili e le aree ferroviarie non più necessarie all'esercizio ferroviario interne a tutti i Distretti di Trasformazione, si attuano attraverso uno o più Accordi di Programma; in sede di tali Accordi dovranno essere definite, rispetto ai conseguibili benefici pubblici derivanti dalle trasformazioni: le opere di interesse pubblico necessarie

e indispensabili al corretto inserimento dei nuovi insediamenti nei rispettivi contesti territoriali; il dimensionamento degli insediamenti nei limiti massimi previsti dal presente Piano.

In relazione alle previste trasformazioni urbanistiche delle aree e degli immobili, negli Accordi di Programma saranno individuate le quote di reimpiego delle plusvalenze conseguibili, da destinarsi al potenziamento del sistema ferroviario genovese e dei servizi integrati per la mobilità, mediante l'esecuzione di opere a tal fine individuate.

4. Disciplina urbanistica puntuale

4.1 Le singole schede normative individuano per ogni Distretto e per ogni Settore, nel caso di compresenza di più settori all'interno di uno stesso distretto, il quadro programmatico, la specifica disciplina urbanistica, paesaggistica e ambientale di riferimento per ogni trasformazione dei territori in essi compresi.

4.2 Il quadro programmatico identifica il contesto territoriale di riferimento nel quadro di coerenza degli strumenti di pianificazione sovracomunale e della pianificazione di settore e indica la presenza di aree e immobili tutelati per legge ed il rapporto con la L.R. 38/1998, ai fini della valutazione di impatto ambientale

4.3 La specifica disciplina urbanistica:

- indica gli obiettivi delle trasformazioni;
- rileva la superficie territoriale del Distretto, a titolo indicativo ed ai fini del calcolo della capacità insediativa complessiva del Piano;
- suddivide, in alcuni casi, il Distretto in più Settori;
- definisce per ogni unità minima di intervento le funzioni ammesse in sede di trasformazione;
- definisce le modalità di attuazione e di intervento delle trasformazioni;
- definisce per ogni singola unità minima di intervento i seguenti principali parametri urbanistici caratterizzanti le trasformazioni:
 - a) l'Indice di Utilizzazione Insediativa Base e l'eventuale indice di Utilizzazione Insediativa Massimo, per il dimensionamento delle grandezze edilizie ammissibili;
 - b) l'eventuale Indice di Massima Densificazione che rende ammissibile, nei Distretti o nei Settori ai quali è attribuito, l'inserimento di quote aggiuntive di Superficie Agibile rispetto a quelle generate dall'applicazione dei propri Indici di Utilizzazione, Base e Massimo, in applicazione dei previsti meccanismi perequativi;

c) le dotazioni di servizi di interesse pubblico e infrastrutture per la mobilità obbligatorie e indispensabili a sopportare i carichi insediativi indotti dalle trasformazioni le cui aree necessarie alla loro realizzazione sono da corrispondere anche se eccedenti le quote di servizi pubblici dovute nelle quantità fissate dal Piano in relazioni alle funzioni insediate;

d) le dotazioni di servizi di interesse pubblico e infrastrutture aggiuntive, alla cui realizzazione è condizionato il possibile sfruttamento dell'Indice di Utilizzazione Insediativa Massimo:

- definisce le specifiche prestazioni ambientali richieste;
- definisce la disciplina paesistica di livello puntuale;
- definisce il livello di flessibilità delle previsioni;
- definisce la disciplina urbanistica in regime transitorio.

5. Regime transitorio

Nei Distretti di trasformazione e nei Settori fino alla formazione delle trasformazioni previste, salvo particolari diverse prescrizioni contenute nelle singole schede normative, sono sempre consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

6. Regime definitivo

Nei Distretti di trasformazione e nei Settori a trasformazione avvenuta, salvo particolari diverse prescrizioni contenute nelle singole schede normative, sono consentiti tutti gli interventi edilizi che non alterino l'assetto complessivo del distretto trasformato e non comportino l'inserimento di funzioni diverse da quelle elencate nella relativa scheda.

Disciplina d'uso del territorio

Art. 19) - Articolazione del territorio

Il territorio comunale é suddiviso in Ambiti di conservazione e di riqualificazione e in Distretti di trasformazione.

Ciascun Ambito é dotato di una disciplina che definisce le funzioni ammesse, principali e complementari, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, gli interventi di sistemazione degli spazi liberi e quelli consentiti sulla viabilità pubblica e relativi accessori.

Sono definite per ogni Ambito le norme progettuali di livello puntuale del P.U.C., che costituiscono espressamente disciplina paesistica.

Art. 20) - Ambiti di conservazione e di riqualificazione

1. Ambito di conservazione del territorio non insediato AC-NI
2. Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico AC-VP
3. Ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU
4. Ambito di conservazione del Centro Storico Urbano AC-CS
5. Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico AC-US
6. Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU
7. Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale AR-PR
8. Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA
9. Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR
10. Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano AR-PU
11. Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-industriale AR-PI
12. Ambito speciale di riqualificazione urbana puntuale AR-UP

Art. 21) - Ambiti complessi

1. Ambito complesso di riqualificazione degli assi urbani di attraversamento della città ACO-A
2. Ambito complesso per la valorizzazione del litorale ACO-L

Art. 22) - Sistema delle infrastrutture e dei servizi

1. Infrastrutture di interesse generale e locale SIS-I
2. Servizi pubblici di interesse generale e locale SIS-S

Art. 23) - Distretti di trasformazione

1. DISTRETTI SPECIALI DI CONCERTAZIONE

- 1.01 Voltri Litorale di Levante
- 1.02 Carmagnani – Fondegga Sud
- 1.03 Superba
- 1.04 Sestri P. – Fincantieri
- 1.05 Nuova Sestri P.
- 1.06 Piaggio Aeroporto
- 1.07 Scarpino
- 1.08 Polo Industriale Cornigliano
- 1.09 S. Giovanni D'Acri – Bombrini

- 1.10 Campasso
- 1.11 Depositi Fegino – S. Quirico
- 1.12 Fronte Mare Porto Antico
- 1.13 Fiera – Kennedy
- 1.14 Ospedale S. Martino

2. DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

- 2.01 Fascia di Prà
- 2.02 Multedo
- 2.03 Degola – Pacinotti – Montano
- 2.04 Ex Colisa
- 2.05 Fegino
- 2.06 Terralba
- 2.07 Nuova Val Bisagno
- 2.08 Stadio Carlini
- 2.09 Ex Ospedale di Quarto

3. DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE LOCALE

- 3.01 Autorimessa Sampierdarena
- 3.02 Certosa Park Locomotive
- 3.03 Teglia Miralanza
- 3.04 Area ex Bruzzo
- 3.05 Stazione Principe
- 3.06 Lagaccio Gavoglio
- 3.07 Valletta S. Nicola
- 3.08 Autorimessa Foce
- 3.09 Viale Causa
- 3.10 Valle Chiappeto
- 3.11 Stazione Quinto
- 3.12 Ex Aura di Nervi

4. DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE IN ATTUAZIONE O IN CORSO DI FORMAZIONE

- 4.01 Trasta
- 4.02 Ponte X Stazione
- 4.03 Stazione Brignole

Disposizioni Finali

Art. 24) - P.U.O. e progetti di attuazione del P.U.C. 2000

Il P.U.C. fa salvi in riferimento alla data di adozione del progetto preliminare, limitatamente ai termini di validità per la loro esecuzione, i P.U.O. e i Programmi di iniziativa pubblica adottati; decorsi i termini di validità dei piani e programmi, le relative previsioni urbanistiche decadono, fermo restando la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.

Il P.U.C. fa salvi inoltre i progetti edilizi convenzionati, per i quali sia stata approvata la convenzione ovvero quelli per i quali sia stato approvato l'atto unilaterale d'obbligo ai fini della monetizzazione degli standard urbanistici, da parte del competente organo; i progetti comportanti varianti ai sensi dell'art. 59 L.R. 36/97 e s.m. e i., approvati in seduta deliberante di Conferenza dei Servizi e i progetti per i quali si è fatto ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi ex art. 18 c. 3 L.R. 9/1999 e s.m. e i. comportanti variante al P.U.C., approvati dal Consiglio Comunale. Per tali progetti, dalla data di entrata in vigore del Progetto Definitivo di Piano, i relativi titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina del previgente P.U.C. 2000, decadono, salvo che i relativi lavori siano già iniziati.