



**COMUNE DELLA SPEZIA**  
**PIANO URBANISTICO COMUNALE**



*NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA*

MARZO 2002

*PUC Comune della Spezia*

COMUNE DELLA SPEZIA  
PROVINCIA DELLA SPEZIA

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI CONFORMITA' E DI CONGRUENZA  
(Legge Regionale 36/97)

## INDICE

### TITOLO I PRINCIPI, DEFINIZIONI E DISCIPLINE GENERALI

#### CAPO I Generalità

- Art. 1 Finalità del Piano Urbanistico Comunale pag. 4  
Art. 2 Elaborati del PUC pag. 5

#### CAPO II Definizione e parametri urbanistici ed edilizi

- Art. 3 Definizioni urbanistiche, ecologiche ed edilizie pag. 6  
Art. 4 Distanze e altezze pag. 10

#### CAPO III Disciplina generale degli interventi edilizi

- Art. 5 Norme generali pag. 11  
Art. 6 Categorie degli interventi edilizi pag. 13

#### CAPO IV Disciplina delle destinazioni d'uso

- Art. 7 Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso pag. 18  
Art. 8 Mutamento della destinazione d'uso pag. 20  
Art. 9 Dotazione minima di parcheggi privati e di uso pubblico pag. 21

#### CAPO V Istituti di attuazione

- Art. 10 Strumenti di attuazione del PUC pag. 23

### TITOLO II EMERGENZE STORICHE E AMBIENTALI

- Art. 11 Emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali pag. 25

### TITOLO III DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

#### CAPO I Norme di conformità degli Ambiti di Conservazione e Riqualficazione

- Art. 12 Ambiti di conservazione in area urbanizzata pag. 27  
Art. 13 Ambiti di riqualficazione in area urbanizzata a prevalente nunzio-  
ne residenziale pag. 30  
Art. 14 Ambiti di riqualficazione in area urbanizzata a prevalente nunzio-  
ne produttiva pag. 33  
Art. 15 Aree di ricomposizione urbana pag. 34

#### CAPO II Norme di congruenza per i Distretti di Trasformazione

- Art. 16 Criteri generali d'intervento per i Distretti di Trasformazione pag. 36  
Art. 17 Strumenti urbanistici attuativi confermati pag. 40

Art. 18	Progetti complessi	pag. 41
---------	--------------------	---------

#### TITOLO IV DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

##### CAPO I Norme di conformità degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione

Art. 19	Area agricola di pregio ambientate	pag. 42
Art. 20	Aree di produzione agricola	pag. 44
Art. 21	Territorio di presidio ambientale	pag. 48
Art. 22	Territori non insediabili	pag. 50

#### TITOLO V INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

Art. 23	Infrastrutture	pag. 52
Art. 24	Servizi pubblici	pag. 54

#### TITOLO VI DISCIPLINE DI SETTORE E VINCOLI SOVRAORDINATI

Art. 25	Sistema delle aree portuali	pag. 59
Art. 26	Interventi di recupero a fini turistici e ricettivi	pag. 60
Art. 27	Disciplina delle aree pertinenziali	pag. 62
Art. 28	Vincoli sovraordinati	pag. 64
Art. 29	Gestione della cartografia digitale del PUC	pag. 66
Allegato 1	Elenco edifici vincolati ex-lege 1089/39	pag. 67
Allegato 2	Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti	pag. 70

TITOLO I  
PRINCIPI, DEFINIZIONI E DISCIPLINE GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Finalità del Piano Urbanistico Comunale

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) definisce le indicazioni per il governo del territorio in collegamento e in coerenza con le politiche territoriali e di settore Provinciali e Regionali. Esso è elaborato nel rispetto dei principi generali sanciti dagli articoli 2 e 5 della Legge Urbanistica Regionale del 4/9/97 n. 36 e successive modifiche.
2. In particolare il PUC persegue i seguenti scopi:
  - a) lo sviluppo sostenibile, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio;
  - b) la tutela, l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio;
  - c) la valorizzazione delle risorse ambientali e dell'economia locale;
  - d) la disciplina delle trasformazioni territoriali ed urbanistiche conseguenti ad interventi di tipo edilizio, infrastrutturale, insediativo, vegetazionale e geomorfologico e, comunque, tutte le azioni che comportano una incidenza sull'uso e sull'organizzazione del territorio, coerentemente ai precedenti commi a), b), c).
3. Per le finalità perseguite, il PUC si avvale del quadro delle conoscenze dell'ambito comunale eseguito attraverso il completo accertamento dello stato di fatto del territorio urbano ed extraurbano, nonché delle condizioni sociali ed economiche della popolazione. Esso costituisce sostegno all'elaborazione progettuale e per le azioni di governo del territorio.
4. Le previsioni del PUC sono in ogni caso subordinate alla legislazione statale e regionale in materia.
5. Dovranno inoltre essere rispettate le norme prestazionali e progettuali indicate nel Regolamento Edilizio Comunale, le norme concernenti l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi delle leggi vigenti, nonché le ulteriori normative comunali in materia di edilizia sanitaria.

## Art. 2 - Elaborati PUC

### 1. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

- a) descrizione fondativa;
  - analisi conoscitive e sintesi interpretativa;
  - album del quadro delle conoscenze (formato A2)<sup>1</sup>;
  - album delle indagini paesistiche;
- b) documento degli obiettivi;
- c) struttura del Piano
  - elaborati prescrittivi
    - Tav. P1 PUC (scala 1:5.000);
    - Tav. P2 Vincoli sovraordinati (scala 1:10.000);
    - Tav. P3/a Carta di zonizzazione geologica e di suscettività d'uso del territorio (scala 1:10.000);
    - P3/b Norme geologiche di attuazione;
    - Elaborato P4 Album dei Distretti di Trasformazione urbanistica;
    - Elaborato P5 Piano d'Area dell'ex Raffineria IP;
    - Elaborato P6 Modalità operative e presenza di elementi architettonici negli ambiti di conservazione in area urbanizzata;
    - Elaborato P7 Album degli interventi di sostituzione, nuova costruzione convenzionata e di riqualificazione urbanistica;
    - Tav. P8 Livello locale del PTCP (scala 1:10.000);
  - elaborati programmatici
    - Elaborato Pr1 Organismi territoriali elementari e unità insediative (Scala 1:10.000);
    - Elaborato Pr2 Schema territoriale (Scala 1:10.000);
    - Tav. Pr3 Proposte per il sistema ambientale (scala 1:10.000);
    - Tav. Pr4 Proposte per il sistema della mobilità (scala 1:10.000);
    - Tav. Pr5 Proposte per il sistema dei servizi (scala 1:10.000);
    - Tav. Pr6 Proposte per il sistema turistico (scala 1:10.000);
    - Elaborato Pr7 Distretti di Trasformazione: Classificazione e suddivisione del Suolo (scala 1:10.000);
    - Elaborato Pr8 Album del Piano d'Area degli ambiti territoriali del levante;
    - Elaborato Pr9 Album del Piano d'Area del 1° bacino portuale.
- d) norme di conformità e congruenza;

### 2. Gli elaborati prescrittivi della struttura del Piano evidenziano le scelte che informano il PUC; gli elaborati programmatici guidano la gestione del PUC nella fase della sua attuazione.

---

<sup>1</sup> Le tavole del quadro delle conoscenze sono conservate presso l'Ufficio Programmazione Territoriale del Comune della Spezia. Ad esclusione delle carte geologiche (redatte alla scala 1:5.000) tutte le altre tavole sono state elaborate attraverso il programma elettronico di gestione territoriale e, pertanto, sono riproducibili alle diverse scale.

## CAPO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 3 - Definizioni urbanistiche, ecologiche ed edilizie

1. Il PUC utilizza le seguenti definizioni urbanistiche ed ecologiche:

- St Superficie territoriale; è la superficie perimetrata nelle planimetrie del PUC, nella quale lo stesso si attua mediante Progetto Urbanistico Operativo (PUO) comprendente, oltre alle aree private, le aree pubbliche e di uso pubblico incluse quelle della viabilità di progetto;
- Cu Carico urbanistico; l'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il Cu viene identificato dagli standard di parcheggio, pubblici e privati;
- Se Superficie edificabile; zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità consentita nei Distretti di Trasformazione;
- Ve Verde privato con valenza ecologica; zona destinata a verde privato, attrezzata a verde (prato, arbusti, alberi di alto fusto);
- Ac Area di cessione compensativa; zona da cedere interamente al Comune o da vincolare all'uso pubblico per servizi e attrezzature pubbliche all'interno dei Distretti di Trasformazione;
- Sf Superficie fondiaria; è la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito (nel caso le stesse siano individuate dal PUC), formate da una o più particelle catastali confinanti o intervallate da viabilità pubblica;
- Sp Superficie permeabile; è la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati;
- Sv Superficie di vendita; è l'area destinata alla vendita, al netto di muri perimetrali, compreso lo spazio destinato all'esposizione delle merci e alle attrezzature di arredo o di lavoro. Sono esclusi i depositi, magazzini, locali tecnici, scale o altro ai sensi del DL 114/98;
- Ut indice di Utilizzazione territoriale (Sul/St); la massima superficie utile Sul, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St; determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PUC è subordinata alla formazione di PUO;
- Uf indice di Utilizzazione fondiaria (Sul/Sf); la massima superficie utile Sul espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf; determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PUO approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica le superfici utili edificabili su ciascun lotto;
- Ip Indice di permeabilità (Sp/Sf o St); il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme;
- Rc Rapporto di copertura; esprime il rapporto percentuale fra superficie coperta Sc e superficie fondiaria Sf;
- A densità Arborea; il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti

norme; tale parametro sarà definito per ciascuna categoria di intervento edilizio e per ciascuna tipologia di Distretto di trasformazione;

- Ar densità Arbustiva; il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme; tale parametro sarà definito per ciascuna categoria di intervento edilizio e per ciascuna tipologia di Distretto di trasformazione.

## 2. Il PUC utilizza le seguenti definizioni edilizie:

- Sul Superficie utile lorda
  - è superficie utile lorda di un fabbricato la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, misurate al netto delle murature perimetrali. Dal computo della superficie utile lorda, indipendentemente dall'eventuale onerosità delle opere realizzate, sono esclusi:
    - i vani scale e gli ascensori quando questi costituiscono pertinenza comune a più unità immobiliari e quelli a servizio di interi immobili non residenziali;
    - i porticati pubblici e di uso pubblico;
    - quelli privati fino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda;
    - le logge rientranti e i balconi fino ad una profondità e/o sporgenza di ml. 1,80 misurata dal filo esterno del fabbricato;
    - i sottotetti con altezza interna al colmo inferiore a ml. 2,40 e con una altezza in corrispondenza del muro perimetrale (non considerando modeste eventuali rientranze della sagoma) tra estradosso dell'ultimo solaio di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura inferiore a cm. 60;
    - i sottotetti con altezza al colmo maggiore di ml. 2,40 per i quali l'altezza minore interna, misurata come al precedente punto, è ridotta a cm. 10;
    - le centrali termiche; le cabine elettriche; i locali macchina degli ascensori anche locati su terrazzi o fuori della copertura;
    - le autorimesse, le cantine e i locali di deposito con relative vie e scale d'accesso, con un solo lato fuori terra, interrate sui rimanenti lati e che non emergano rispetto al piano del terreno più di 100 cm, misurati all'intradosso del solaio e purché abbiano un'altezza non superiore a ml. 2,50; in ogni caso il perimetro delle fronti contro terra non deve essere inferiore a 2/3 del perimetro dell'intero piano; sono consentite modeste articolazioni del fronte fuori terra per esigenze tecnico-funzionali;
    - i locali interrati non costituiscono superficie utile lorda quando sono di pertinenza dei fabbricati o ad essi asserviti con atto di sottomissione e non sono conteggiati ai fini del calcolo del numero dei piani. Tale superficie deve essere dimensionata congruamente in relazione alle necessità del fabbricato;
    - i parcheggi a rotazione e/o pertinenziali in struttura, interrati o fuori terra;
    - i parcheggi privati interrati;
- Np numero dei piani
  - il numero dei piani utili fuori terra, conteggiati in corrispondenza alla porzione in cui l'edificio ha maggiore altezza, con esclusione del piano interrato;
- V volume del fabbricato
  - il volume del fabbricato è calcolato ai sensi della Circ. R.L. n° 107240 del 25/5/91 e successive integrazioni del 25/6/96;



- H altezza di fabbricato
  - negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione di cui al successivo articolo 6, l'altezza di un fabbricato è la massima fra quelle delle varie fronti, con esclusione dell' eventuale fronte totalmente fuori terra di interrati non costituenti Sul, misurata dal piano del terreno a sistemazione avvenuta, all'estradosso dell'ultimo solaio non computabile agli effetti della superficie utile
    - , per gli edifici con copertura piana o inclinata che, di norma, non deve superare il 35% di pendenza, salvo i casi in cui ciò si renda necessario per particolari regole costruttive che dovranno essere motivate. Nel caso di costruzione di fabbricato su terreno acclive, in caso di realizzazione di gradinate, è ammesso il superamento su un fronte di un piano e, quindi, di ml. 3,50 rispetto all'altezza massima prescritta;
    - come piano del terreno si intende quello a sistemazione avvenuta. Non sono consentite modifiche artificiali e ingiustificate dei luoghi in rapporto con il contorno ambientale e costruito. La quota del terreno a sistemazione avvenuta deve:
      - a) nelle aree di pianura non può essere superiore a cm. 100 rispetto alla quota della strada più vicina;
      - b) nelle aree collinari e pedecollinari il profilo del terreno deve essere sistemato in maniera tale che la superficie dei riporti di terra per i singoli prospetti sia contenuta entro 1/3 della superficie interrata del prospetto stesso;
    - l'altezza di un fabbricato esistente è invece misurata con i criteri come sopra definiti sostituendo all'estradosso dell'ultimo solaio che costituisce superficie utile, il punto di intersezione tra il solaio di copertura e il filo esterno del muro perimetrale;
    - le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per i diversi ambiti in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di utilizzazione, alla tipologia del fabbricato e alle norme sulle distanze;
    - ai sensi dell'art.1 del DM San. 5/7/75 per gli interventi di nuova costruzione l'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 2,70, riducibili a ml. 2,40 per i locali accessori. Per i locali delle nuove costruzioni con soffitti non orizzontali l'altezza minima interna non deve essere inferiore a ml. 2,00 e quella media a ml. 2,70;
- Unità immobiliare
  - consiste in un locale o insieme di locali dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico (strada, piazza, ecc.), oppure da uno spazio d'uso comune o privato (cortile, scala, ballatoio, ecc.). Non costituiscono unità immobiliare ai fini della presente norma le pertinenze;
- Unità tipologica
  - è così definito un organismo edilizio/edificio completo, dalle fondazioni alla copertura, o comunque una costruzione/edificio, realizzato o trasformato con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione;
- Unità minima di intervento
  - è la porzione di territorio all'interno della quale ogni trasformazione edilizia e urbanistica deve essere definita con progetto unitario;
- sottotetto

- è il volume delimitato dall'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale calpestabile misurato al filo della parete perimetrale esterna.

## Art. 4 - Distanze e altezze

### 1. Distanze minime tra fabbricati:

- in tutti gli ambiti previsti dal PUC ogni intervento deve rispettare una distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate antistanti anche nel caso di una sola parete finestrata;
- negli ambiti di conservazione in area urbanizzata le distanze minime tra i fabbricati possono mantenere quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

### 2. Distanze minime tra fabbricati e strade pubbliche e di uso pubblico:

- negli ambiti di riqualificazione in area urbanizzata f), g), h) di cui al successivo Art. 14 e nel territorio extraurbano, gli edifici devono essere arretrati di ml. 5,00 dalle strade pubbliche, private di uso pubblico o previste dal PUC;
- negli ambiti di riqualificazione in area urbanizzata, ad esclusione di quelli f), g) h), gli ampliamenti dei fabbricati esistenti e i nuovi fabbricati devono rispettare le distanze dalle strade dei fabbricati esistenti adiacenti, qualora esistano allineamenti dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano. Nei casi in cui tali elementi non siano riconoscibili deve essere rispettata la distanza minima di ml. 3,00 dalle strade. Distanze inferiori a quelle indicate sono ammesse attraverso PUO;
- nel territorio extraurbano devono inoltre essere rispettate le distanze minime nel rispetto del Codice della strada in relazione alla classificazione delle strade.

### 3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà:

- in tutti i nuovi edifici la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del/dei fronti dell'edificio che prospettano verso il confine e, comunque, mai inferiore a ml. 5,00. Nel caso di parti arretrate del/dei fronti (quali attici, volumi tecnici e altro) tale distanza minima deve essere calcolata autonomamente rispetto al/ai fronti principali. Distanze inferiori sono ammesse nel caso di intervento con PUO o attraverso accordo tra proprietari confinanti;
- è ammessa la costruzione a muro cieco sul confine di proprietà a condizione che nel lotto finitimo non esistano già costruzioni a distanza dal confine inferiore a ml. 10,00;
- è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà, anche se è preesistente una parete/porzione di parete in aderenza non finestrata o in base alla presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza;
- le distanze dai confini si misurano a raggio dal limite esterno dei balconi e delle scale a giorno se hanno un aggetto superiore a ml. 1,40; dal muro dell'edificio negli altri casi.

## CAPO III - DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

### Art. 5 –Norme generali

1. Le presenti norme sono integrate alle disposizioni nazionali e regionali in materia. In caso di contrasto tra norme di legge e la presente disciplina si applicheranno esclusivamente le prime. Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.
2. L'utilizzazione totale dell'indice territoriale o fondiario corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successivo rilascio di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detto indice, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
3. Nell'area di proprietà a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, tutti gli indici e prescrizioni di piano per le nuove costruzioni da edificare vanno rispettati tenendo conto anche dei fabbricati esistenti nel lotto quale configurabile alla data di adozione del preliminare di PUC, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Per la ricostruzione della proprietà si fa riferimento alla data di adozione del preliminare di PUC.
4. Gli atti di sottomissione e/o asservimento negli ambiti urbani stipulati antecedentemente alla data di adozione del PUC conservano la loro efficacia limitatamente ai vincoli per le aree di urbanizzazione e quelle di sistemazione a verde pubblico e parcheggi privati o pubblici all'interno del lotto. Negli ambiti extraurbani mantengono la loro validità gli atti di sottomissione e/o asservimento connessi a costruzioni realizzate nella zona agricola dei PRG precedenti, fermo restando possibili adeguamenti degli atti ai sensi dell'art. 35 della LR 36/97.
5. Per i beni pubblici demaniali appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato in uso alle Amministrazioni della Difesa, le previsioni del PUC sono preordinate all'occupazione per usi alternativi delle predette aree e beni quando per gli stessi sia venuto a cessare, nei modi stabiliti dalle leggi in materia, il regime di demanialità o indisponibilità. Sino a quando non sia venuto a cessare il regime di demanialità o, comunque, di appartenenza al patrimonio indisponibile dello Stato, sono consentiti gli interventi necessari all'utilizzazione del bene nella sua attuale funzione pubblica, purché non ne compromettano irrimediabilmente gli usi futuri previsti dal PUC. I beni pubblici demaniali che non abbiano la specifica destinazione di "zone per attrezzature e impianti militari" di cui al successivo art. 24 lettera d), comunque utilizzati per scopi militari, sono individuati con la lettera "TM" (militare).
6. Sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni urbanistiche del PUC all'interno dei distretti di trasformazione, nelle zone per servizi e in quelle zone per la viabilità di progetto, sono ammessi interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Sugli edifici esistenti in contrasto con le rimanenti destinazioni urbanistiche del PUC, nonché in quelli ricompresi nel corridoio infrastrutturale di rispetto della viabilità di progetto sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui al successivo Art.6, con esclusione della r3 e r4.

7. I soggetti pubblici e privati possono presentare proposte di programmi di recupero urbano ai sensi delle vigenti leggi purché non in contrasto con le previsioni del PUC.
8. E' definito centro urbano/abitato ai fini dell'applicazione del Codice della strada e della LR 9/93 e di eventuali altre disposizioni, il perimetro degli "Ambiti territoriali" indicato nell'elaborato P2 "Vincoli sovraordinati". Le aree esterne a tale perimetro sono definite "extraurbane".
9. Esclusivamente ai fini dell'applicazione delle vigenti disposizioni di legge e regolamento che richiamino le zone omogenee così come definite dal DM 1444/68, tutto il centro urbano deve ritenersi riferibile alla "Zona omogenea B" ad eccezione dell'ambito di conservazione di Campiglia che è assimilato alla "Zona omogenea A". L'area extraurbana è riferibile alla "Zona omogenea E".
10. Le concessioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del PUC mantengono la loro efficacia indipendente dalla nuova destinazione di PUC. In caso di contrasto con le previsioni di PUC sono ammesse varianti alle concessioni edilizie medesime che non comportano aumento di Sul. Per le concessioni edilizio decadute, per le quali non sia stato dato l'inizio dei lavori nei termini di legge, si applica la disciplina PUC.
11. In ottemperanza al disposto della LR 18/99 il Comune predisporre un apposito Piano. Fino all'approvazione dello stesso è consentita l'installazione di impianti di telecomunicazione nei seguenti limiti, nel rispetto delle vigenti normative ambientali in materia:
  - a) in tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla loro collocazione, gli impianti microcellulari anche se di potenza inferiore a 7 watt, sulla base di un progetto di valutazione di impatto elettromagnetico;
  - b) all'interno del centro urbano gli impianti anche non microcellulari solo su manufatti o edifici esistenti, preferibilmente di proprietà pubblica;
  - c) in area extraurbana gli impianti non microcellulari sono ammessi anche in aree libere purché sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare manufatti esistenti.
12. Il sistema delle dorsali comprende aree che attraversano i diversi ambiti urbani ed extraurbani, all'interno delle quali il PUC prevede, e le successive varianti di aggiornamento potranno ulteriormente prevedere, sistemazioni ambientali, assetti urbanistici ed edilizi sia degli spazi di insieme che delle singole costruzioni, attraverso l'uso più appropriato delle modalità di intervento e delle destinazioni d'uso al fine di mantenere e ripristinare o caratterizzare e rafforzare, caratteri unitari di omogeneità ambientale e/o urbanistica, coerenti con gli assetti storico/documentali o vocazionali dei luoghi. Il PUC individua:
  - a) In ambito extraurbano la viabilità collinare che corre lungo il dislivello principale del Golfo e che struttura il sistema dei forti;
  - b) In ambito urbano le strade, gli spazi pubblici e i tessuti edilizi lungo i principali percorsi di attraversamento della città storica e di quella più di recente formazione.

## Art. 6 - Categorie degli interventi edilizi

1. Le categorie degli interventi edilizi sono definiti e disciplinati dalle vigenti norme di Legge Statale e Regionale. Al fine di meglio precisarne le differenti modalità d'intervento essi sono stati individuati come di seguito descritti, in relazione ai possibili interventi ricompresi nelle definizioni di cui all'Art.31 della L. 457/78.

2. Le modalità di intervento si dividono in quattro categorie:

### a) manutenzione qualitativa

- manutenzione ordinaria; ai sensi dell'art. 31 lettera a) della L. 457/78, comprende interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

Nell'intervento della manutenzione straordinaria sono individuate due sottocategorie:

- manutenzione straordinaria di tipo A; ai sensi dell'art. 31 lettera b) della L. 457/78 riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- manutenzione straordinaria di tipo B; ai sensi dell'art.31 lettera b) della L.457/78 riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- restauro e risanamento conservativo; ai sensi dell'art. 31 lettera c) della L. 457/78 riguarda gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Nell'intervento di restauro e risanamento conservativo sono individuate due sottocategorie:
  - risanamento conservativo di tipo A; riguarda le unità edilizie che, pur in mediocre stato di conservazione e in carenza di elementi architettonici e artistici di pregio, fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico ambientale e presentano comunque elementi di rilevanza tipologica, strutturale e morfologica. Gli interventi ammessi sono: il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni (con la possibilità per quest'ultimi di parziali modifiche); il restauro e il ripristino degli eventuali ambienti interni di pregio; il consolidamento (con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili) degli elementi strutturali dell'edificio; la eliminazione delle superfetazioni; l'inserimento dei necessari impianti tecnologici e igienico sanitari, il frazionamento di una unità immobiliare ottenuto attraverso semplici interventi di tamponamento di aperture e posa in opera di tramezzi; minimi adeguamenti della Sul esistente per interventi finalizzati

all'abbattimento delle barriere architettoniche, sulla base di comprovate esigenze e in mancanza di alternative progettuali;

- risanamento conservativo di tipo B; riguarda le unità edilizie che, pur in mediocre stato di conservazione e in carenza di elementi architettonici e artistici di pregio, fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico ambientale e presentano comunque elementi di rilevanza tipologica, strutturale e morfologica. Gli interventi ammessi sono:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni (con la possibilità per quest'ultimi di parziali modifiche);

- il consolidamento o il rifacimento degli elementi strutturali dell'edificio con eventuali limitate traslazioni dei solai;

- il recupero della Sul delle superfetazioni che potranno essere riedificate sui fronti interni o in maniera compositivamente più adeguata per la formazione di un organismo architettonico omogeneo nella logica di accrescimento della specifica tipologia, con eventuale adeguamento della Sul ai requisiti igienico sanitari con le seguenti limitazioni in relazione alla destinazione d'uso originaria: per bagno/doccia mq. 5,0, per camera 1 posto letto mq. 9,0, per camera 2 posti letto mq. 14,0, per cucina mq. 9,0; l'inserimento dei necessari impianti tecnologici e igienico sanitari. Per i nuclei costieri e collinari di cui alla lettera d), comma terzo del successivo Art. 13, al fine di adeguare la cubatura d'aria dei locali alle minime condizioni di benessere fisico degli utenti, è ammesso l'adeguamento volumetrico sanitario nei casi in cui le altezze interne dei locali esistenti già destinati all'uso abitativo risultino inferiori a ml. 2,40, attraverso limitati incrementi di altezza per ottenere la citata altezza minima di ml. 2,40; conseguentemente è ammesso l'incremento in altezza dell'edificio di una quantità pari alla sommatoria dei singoli aumenti delle quote elevate per ogni singolo solaio traslato e, comunque, non superiore complessivamente a ml. 0,50;

- interventi di ripristino tipologico degli edifici fatiscenti o parzialmente demoliti di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale;

b) ristrutturazione edilizia; ai sensi dell'art. 31 lettera d) della L. 457/78 comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Sono individuate quattro sottocategorie di intervento:

- (r1) ristrutturazione semplice; comprende gli interventi di recupero del sottotetto al fine di raggiungere i requisiti di abitabilità di cui al punto 6 dell'art. 2 della L.R. n° 24 del 6/8/01, mediante il relativo titolo abilitativo in essa previsto; la riorganizzazione interna fino allo svuotamento dell'involucro edilizio compreso il recupero dell'eventuale sottotetto con variazione delle quote di imposta dei solai, delle caratteristiche distributive, dimensionali e del numero degli alloggi, con conseguente modifica del disegno delle facciate, senza modificare l'altezza massima, come definita al precedente articolo 3 per i fabbricati esistenti, e la sagoma del fabbricato, senza modifiche sostanziali al disegno delle facciate e purché finalizzati al miglioramento del contesto urbanistico e ambientale di appartenenza. Nel caso vengono realizzate nuove unità immobiliari attraverso l'aumento della

Sul originaria devono essere reperite le relative superfici per parcheggio ai sensi di legge;

- (r2) adeguamento funzionale; prevede l'ampliamento una tantum fino ad un max di mq. 16,0 di Sul per unità immobiliare, nella logica di accrescimento della specifica tipologia. Tale intervento può essere realizzato mantenendo le preesistenti distanze da strade e confini di proprietà, fatte salve le norme del Codice Civile e nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68. L'intervento di adeguamento funzionale r2 non incide sul conteggio della Superficie Utile Lorda;
  - (r3) ampliamento del sottotetto a scopo abitativo; tale intervento è sempre ammesso all'interno di programmi di recupero complessi quali PRU, Contratti di Quartiere, ecc.. il PUC individua nell'elaborato P1 e P6 le zone e gli immobili in cui, ai sensi della LR 24/01 tale intervento è ammesso. Esso comprende il rialzamento dell'eventuale sottotetto già annesso all'unità immobiliare al fine di consentire l'adeguamento delle altezze interne ai requisiti minimi di abitabilità previste dalla LR 24/01, per un rialzamento dell'altezza del fabbricato non superiore a cm. 80. Per gli edifici esterni agli ambiti di conservazione a copertura piana è ammessa la realizzazione di tetto a padiglione con eventuale recupero di SUL del sottotetto fino al 50% della Superficie coperta purché l'intervento non avvenga su fabbricati con caratteristiche architettoniche eventualmente incompatibili. Nel caso vengano realizzate nuove unità immobiliari devono essere reperite le relative superfici per parcheggio. Tale intervento può essere realizzato mantenendo le preesistenti distanze da strade e confini di proprietà, fatte salve le norme del Codice Civile e nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68. L'intervento di recupero del sottotetto r3 non incide sul conteggio della Superficie Utile Lorda. L'altezza massima consentita è quella così come definita per i fabbricati esistenti al precedente articolo 3 con un incremento di cm. 80;
  - (r4) demolizione e fedele ricostruzione; comprende la demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato con la stessa volumetria e sagoma;
- c) ristrutturazione urbanistica; comprende gli interventi indicati all'art. 31 lettera e) della L. 457/78, fino alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso. Sono individuate tre sottocategorie di intervento:
- (ru1) demolizione e ricostruzione totale o parziale – comprende la demolizione dei manufatti esistenti presenti nel lotto e la ricostruzione con un incremento massimo della Sul del 25%. Il nuovo/i edificio/i devono rispettare i seguenti limiti di altezza massima previsti per tipologia obiettivo, rappresentata con apposita sigla nella tavola del PUC, all'interno degli ambiti di riqualificazione interessati:
    - tipologia obiettivo villino
      - sigla del PUC "V" = H max ml. 7,50; N° piani 2; Ip 30%;
    - tipologia obiettivo palazzina
      - sigla del PUC "P2" = H max ml. 7,50; N° piani 2; Ip = 30%;
      - sigla del PUC "P3" = H max ml. 10,50; N° piani 3; Ip = 30%;
      - sigla del PUC "P4" = H max ml. 13,50; N° piani 4; Ip = 30%;
    - tipologia obiettivo linea
      - sigla del PUC "L2" = H max ml. 7,50; N° piani 2; Ip = 30%;



- sigla del PUC "L3" = H max ml. 10,50; N° piani 3; Ip = 30%;
  - sigla del PUC "L4" = H max ml. 13,50; N° piani 4; Ip = 30%;
  - (ru2) sopraelevazione dei fronti edilizi – il PUC individua con apposito simbolo grafico gli edifici per i quali è ammessa la sopraelevazione di un piano, indipendentemente dagli indici di zona previsti, intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, esclusi i manufatti di servizio che non sono in aderenza con l'edificio principale, per mezzo di un intervento attuato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della specifica tipologia. Tale intervento può essere realizzato mantenendo le preesistenti distanze da strade e confini di proprietà, fatte salve le norme del Codice Civile e nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68;
  - (ru3) sostituzione – il PUC individua con apposito simbolo grafico le unità minime di intervento all'interno delle quali è prevista la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico ed edilizio attraverso la totale demolizione e la ricostruzione sulla base dei parametri urbanistici ed edilizi specificati nell'album P7. Gli schemi grafici hanno valore prescrittivo per quanto concerne la parte normativa, mentre costituiscono riferimento progettuale orientativo per quanto riguarda le indicazioni di assetto morfologico; Tale intervento è soggetto a concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'Art. 49 della LR 36/97;
- d) nuova costruzione; comprende l'edificazione ex novo di manufatti edilizi. Negli ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale sono due sottocategorie operative, all'interno delle quali si applicano le seguenti regole urbanistiche ed edilizie:
- (nc1) nuova costruzione comprende unità minime di intervento all'interno delle quali si applicano gli indici urbanistici ed edilizi per tipologia architettonica come di seguito specificato. Nella tavola del PUC sono perimetrare le unità minime di intervento associate ad una sigla che indica la tipologia di edificio prevista. Tale intervento è soggetto a concessione edilizia diretta;
    - Tipologia edificio a Villino
      - edificio mono/bifamiliare con numero di piani non superiore a due con giardino di pertinenza su almeno tre lati;
      - V1 = Uf max 0,3; Sul max mq. 240; H max ml. 7,50; N° piani 2; Ve 30%; Sp 40%;
      - V2 = Uf max 0,5; Sul max mq. 240; H max ml. 7,50; N° piani 2; Ve 30%; Sp 40%;
      - nei tessuti collinari gli indici urbanistici ed edilizi per la nuova costruzione sono quelli previsti nella rispettiva disciplina di cui alle lettere g) e h) del successivo art. 13;
    - Tipologia edificio a palazzina
      - edificio plurifamiliare con numero di piani non superiore a tre, compreso il piano terra;
  - P1 = Uf max 0,8; Sul max mq. 720; N° piani = 3; H max ml. 10,50; Ve 30%; Sp 40%;
  - Tipologia edificio in linea
    - edificio con corpo scala centrale che distribuisce più alloggi per piano. L'edificio ha un fronte principale e un retro, o due fronti di pari importanza,

ma sempre con i fianchi di rilievo secondario. L'edificio in linea può essere isolato, con area di pertinenza su tre o quattro lati, o associato ad altri elementi di linea a formare organismi edilizi lineari o articolati, ma sempre riconducibili allo stesso filone tipologico;

L1 =  $U_f$  max 1,0; Sul max mq. 900; N° piani = 3 o 4; H max ml. 14,00;  $V_e$  30%;  $S_p$  40%;

- (nc2) nuova costruzione convenzionata comprende unità minime di intervento complesse all'interno delle quali è previsto la costruzione di manufatti edilizi ed usi come indicato nell'album P7. Tale intervento è soggetto alla stipula di una convenzione con il Comune ai sensi dell'Art. 49 della LR 36/97;
  - i soggetti interessati possono presentare proposte di attuazione su Sub Unità minime di intervento riferite a lotti autonomi, purché funzionali e connessi alle previsioni dell'intera Unità Minima di Intervento, comprovata da uno schema di assetto complessivo da approvare da parte del Comune;
  - i singoli proprietari partecipano pro quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà fondiarie, all'edificabilità complessiva. Lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni di aree per uso pubblico;
  - nel caso in cui per realizzare una Unità o una Sub Unità minima di intervento non venga raggiunto un accordo tra le proprietà, i proprietari aventi le caratteristiche di cui al comma quinto dell'art. 54 della LR 36/97 predispongono un PUO ai fini dell'attuazione dell'intervento;
  - fino alla realizzazione dell'intervento sugli edifici esistenti si applica la sola manutenzione qualitativa ai sensi della precedente lettera a).

## CAPO IV - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

### Art. 7 - Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste per gli interventi negli ambiti di conservazione e di riqualificazione e nei distretti di trasformazione sono articolate nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali U di seguito specificate. Le destinazioni d'uso dei servizi pubblici con i relativi parametri sono indicato al successivo art. 24. Nei vari articoli che disciplinano i diversi ambiti del PUC sono indicate le destinazioni d'uso possibili nella misura massima realizzabile per le singole tipologie d'uso; sono pertanto possibili superfici inferiori o più superfici della stessa tipologia d'uso. Ad ogni destinazione d'uso viene attribuito il relativo Carico urbanistico Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati evidenziato nel successivo art. 9; il Carico urbanistico Cu è articolato nelle tre categorie B (Basso Carico urbanistico), M (Medio Carico urbanistico) e A (Alto Carico urbanistico):

#### a) funzione abitativa

- U1/1 - abitazioni residenziali (CuB)
- U1/2 - residence e abitazioni collettive (CuB)

#### b) funzioni commerciali e miste

- U2/1a - esercizi di vicinato alimentari e misti fino a 100 mq (CuB)
- U2/1b - esercizi di vicinato alimentari e misti fino a 250 mq (CuB)
- U2/1c - esercizi di vicinato non alimentari fino a 600 mq (CuB)
- U2/6a - media struttura di vendita alimentari e miste fino a 1500 mq (CuM)
- U2/6b - media struttura di vendita alimentari e miste fino a 2500 mq (CuM)
- U2/6c - media struttura di vendita non alimentari fino a 1500 mq (CuM)
- U2/6d - media struttura di vendita non alimentari fino a 2500 mq (CuM)
- U2/12a - grande struttura di vendita alimentari e miste superiori a 2500 mq (CuA)
- U2/12b - grandi strutture di vendita non alimentari superiori a 2500 mq (CuA)
- U2/8a - commercio all'ingrosso fino a 1500 mq (CuB)
- U2/8b - commercio all'ingrosso maggiore di 1500 mq (CuM)
- U2/2a - pubblici esercizi e locali per il tempo libero fino a 600 mq (CuB)
- U2/2b - pubblici esercizi e locali per il tempo libero maggiori di 600 mq (CuM)
- U2/13a - struttura a prevalenza terziario e/o terziario-commerciali maggiori di 1500 mq e minori di 2500 mq (CuM)
- U2/13b - struttura a prevalenza terziarie e/o terziario commerciali maggiori di 2500 mq (CuA)

#### c) funzioni terziarie

- U2/3 - terziario di tipo diffusivo (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato) (CuB)
- U2/4a - artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri (esclusi inquinanti e rumorosi) (CuB)
- U2/4b - artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri (CuB)
- U2/5 - attrezzature culturali, associative e sedi istituzionali e rappresentative (CuB)
- U2/7 - sportelli bancari (CuB)

- U2/9 - attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo (CuB)
  - U2/10 - discoteche, attrezzature per la musica di massa (CuA)
  - U2/11 - complessi direzionali e sedi bancarie (CuM)
  - U5/1 - piccole e medie strutture alberghiere, locande, agriturismo, ecc. (fino a 120 posti letto) (CuB)
  - U5/2 - grandi strutture alberghiere (con più di 120 posti letto) (CuM)
  - U5/3 - centri congressuali (CuA)
- d) funzioni produttive manifatturiere
- U3/1 - artigianato produttivo e industria (CuB)
  - U3/2 - depositi e magazzini (CuB)
- e) funzioni produttive agricole
- U4/1 - abitazioni agricole (Cu nullo)
  - U4/2 - impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo)
  - U4/3 - impianti produttivi agro-alimentari (CuB)
  - U4/4 - attività agrituristiche (Cu nullo).
2. Ai fini dell'integrazione della funzione commerciale prevista all'interno degli SUA di cui al successivo art. 17 al DL 114/98 e alla LR n° 18/99, nonché alla Delibera GR 29/99 è previsto che:
- a) per gli SUA che nel PRG 87 erano definiti "zone di espansione a prevalenza residenziale" e quelli ad essa assimilati, sono consentite le destinazioni U2/1b, U2/a, U2/1c;
- b) per gli SUA che nel PRG 87 erano definiti "terziario-direzionale" sono consentite le destinazioni U2/2b, U2/6b (in alternativa a quest'ultimo U2/6d), U2/13a.

#### Art. 8 - Mutamento della destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso in atto sull'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di Legge. In assenza o indeterminazione di tali atti essa è desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
2. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 30 mq. per ogni unità immobiliare.
3. Il mutamento della destinazione relativamente agli usi appartenenti alla stessa categoria di carico urbanistico (Cu B, Cu M, Cu A) e sempre che gli stessi siano previsti dalla normativa specifica di zona, sono consentiti senza reperimento di parcheggi, alle seguenti condizioni:
  - a) nel caso non si realizzino opere senza alcun provvedimento abilitativo espresso, ma con semplice comunicazione attestante il rispetto delle ulteriori prescrizioni di PUC ;
  - b) nel caso si realizzino opere attraverso provvedimento abilitativo in rapporto al tipo di intervento edilizio, nel rispetto della normativa del Regolamento Edilizio e di Igiene pubblica.
4. Mutamenti di destinazione d'uso per categorie di carico urbanistico maggiore sono consentiti solo con il reperimento della dotazione minima differenziale di aree a parcheggio secondo le indicazioni di cui al successivo art. 9.
5. Per le nuove costruzioni ove sono previste diverse destinazioni d'uso, la dotazione minima di parcheggi dovrà essere prevista proporzionalmente alle varie destinazioni.
6. Nel caso in cui un insieme sistematico di cambi d'uso, anche se funzionali, comportino nel loro insieme il passaggio da una categoria all'altra di carico urbanistico, l'insieme degli interventi è assentibile secondo quanto previsto al precedente punto quarto.

## Art. 9 - Dotazione minima di parcheggi privati e di uso pubblico

1. In tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica di nuova costruzione e di ricomposizione urbana devono essere previsti spazi di parcheggio privato (P1+P2), nelle quantità non inferiori a quanto indicato nella tabella successiva, di cui P1 costituisce la quota strettamente pertinenziale e P2 la quota ritenuta necessaria per le varie attività ad uso pubblico. Sono consentiti riequilibri tra le quote di P1 e P2 per comprovate esigenze di servizio alle attività. Le dotazioni di parcheggio per servizi pubblici di tipo urbano territoriale e di quartiere sono indicate nelle specifiche norme di zona:

Destinazioni d'uso	P1	P2	P1+P2
- U1/1	30 mq/100 mq SUL	10 mq/100 mq SUL	40 mq/100 mq SUL
- U1/2	30 mq/100 mq SUL	10 mq/100 mq SUL	40 mq/100 mq SUL
- U2/1a	10 mq/100 mq SUL	40 mq/100 mq SUL	50 mq/100 mq SUL
- U2/1c	10 mq/100 mq SUL	100 mq/100 mq SUL	110 mq/100 mq SUL
- U2/6b	10 mq/100 mq SUL	120 mq/100 mq SUL	130 mq/100 mq SUL
- U2/6c	10 mq/100 mq SUL	100 mq/100 mq SUL	110 mq/100 mq SUL
- U2/6d	10 mq/100 mq SUL	120 mq/100 mq SUL	130 mq/100 mq SUL
- U2/12a	10 mq/100 mq SUL	140 mq/100 mq SUL	150 mq/100 mq SUL
- U2/12b	10 mq/100 mq SUL	140 mq/100 mq SUL	150 mq/100 mq SUL
- U2/8a	10 mq/100 mq SUL	40 mq/100 mq SUL	50 mq/100 mq SUL
- U2/8b	10 mq/100 mq SUL	80 mq/100 mq SUL	90 mq/100 mq SUL
- U2/2a	10 mq/100 mq SUL	40 mq/100 mq SUL	50 mq/100 mq SUL
- U2/2b	10 mq/100 mq SUL	100 mq/100 mq SUL	110 mq/100 mq SUL
- U2/13a	10 mq/100 mq SUL	100 mq/100 mq SUL	110 mq/100 mq SUL
- U2/13b	10 mq/100 mq SUL	140 mq/100 mq SUL	150 mq/100 mq SUL
- U2/3	10 mq/100 mq SUL	40 mq/100 mq SUL	50 mq/100 mq SUL
- U2/4a	10 mq/100 mq SUL	40 mq/100 mq SUL	50 mq/100 mq SUL
- U2/4b	10 mq/100 mq SUL	40 mq/100 mq SUL	50 mq/100 mq SUL
- U2/5	30 mq/100 mq SUL	10 mq/100 mq SUL	40 mq/100 mq SUL
- U2/7	10 mq/100 mq SUL	40 mq/100 mq SUL	50 mq/100 mq SUL
- U2/9	10 mq/100 mq SUL	40 mq/100 mq SUL	50 mq/100 mq SUL
- U2/10	10 mq/100 mq SUL	140 mq/100 mq SUL	150 mq/100 mq SUL
- U2/11	10 mq/100 mq SUL	100 mq/100 mq SUL	110 mq/100 mq SUL
- U5/1	10 mq/100 mq SUL	40 mq/100 mq SUL	50 mq/100 mq SUL
- U5/2	10 mq/100 mq SUL	100 mq/100 mq SUL	110 mq/100 mq SUL
- U5/3	10 mq/100 mq SUL	140 mq/100 mq SUL	150 mq/100 mq SUL
- U3/1	10 mq/100 mq SUL	20 mq/100 mq SUL	30 mq/100 mq SUL
- U3/2	10 mq/100 mq SUL	20 mq/100 mq SUL	30 mq/100 mq SUL
- U4/1	-	-	-
- U4/2	-	-	-
- U4/3	-	-	-
- U4/4	-	-	-

2. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio entro un raggio di ml. 300, oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto, purché di uguale destinazione e siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a

parcheggio a mezzo di atto trascritto. Tali superfici ricavate in struttura non sono computate ai fini del calcolo della Sul.

3. In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli di ricomposizione urbanistica previsti all'interno degli ambiti di conservazione, quando sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere all'obbligo di reperire gli spazi per parcheggi di cui alla precedente tabella, è possibile il versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi. Negli interventi soggetti a PUO devono in ogni caso essere verificate le dotazioni di standard previste dal DM 1444/68 e successive modifiche.

## Capo V - ISTITUTI DI ATTUAZIONE

### Art. 10 – Strumenti di attuazione del PUC

1. Il PUC si attua:
  - a) attraverso i Progetti Urbanistici Operativi di cui agli articoli 50, 51, 52, 53 e 54 della Legge Regionale 36/97;
  - b) direttamente, sulla base del titolo abilitativo prescritto dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia;
  - c) attraverso concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'Art. 49 della LR 36/97;
  - d) attraverso il Progetto Urbano (PU).
2. Il Programma di Attuazione (PA) gestisce lo sviluppo operativo del PUC nell'ambito dei Distretti di Trasformazione e la programmazione degli interventi infrastrutturali, delle attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 37/97.
3. Il Progetto Urbano (PU) è una procedura per modificare le previsioni dei Distretti di Trasformazione finalizzata a realizzare interventi aventi un interesse pubblico attraverso il concorso dei privati, comunque rispondenti a finalità generali del PUC indicate nel Documento degli Obiettivi e negli elaborati programmatici. La procedura per la formazione del progetto urbano prevede:
  - a) in sede di formazione del Programma Attuativo (PA) la giunta comunale può richiedere la presentazione di progetti relativi all'attuazione di Distretti di Trasformazione caratterizzati da particolari prestazioni aventi un interesse pubblico. A tal fine i privati possono presentare uno schema di atto di impegno accompagnato da uno schema di assetto urbanistico preliminare. I criteri di selezione delle offerte privilegeranno le proposte più vantaggiose sotto il profilo della fattibilità operativa e della convenienza sociale;
  - b) lo schema di assetto preliminare del progetto urbano è predisposto sulla base delle prefigurazioni contenute nelle schede progettuali contenute nell'elaborato P4 "Album dei distretti di trasformazione urbanistica", integrato da elaborati di testo e grafici contenenti:
    - gli obiettivi da perseguire nella parte di città interessata e la loro relazione con gli obiettivi generali del piano;
    - i beni e le aree di rilevanza culturale e ambientale;
    - le reti del trasporto collettivo, la mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;
    - le reti ecologiche;
    - il modello insediativo morfologico e funzionale;
    - gli interventi di recupero e di nuovo impianto;
    - il sistema degli spazi aperti e delle aree e dei servizi pubblici o di fruizione pubblica;
    - gli interventi di miglioramento ambientale e di mitigazione degli impatti ambientali;
    - le modalità di soddisfacimento degli standard in relazione ai pesi insediativi;
    - i criteri per la qualità della progettazione, anche in rapporto al livello puntuale paesistico;
    - la valutazione preliminare della fattibilità economica degli interventi con l'individuazione delle risorse pubbliche e private necessarie e disponibili;
    - l'individuazione dei vincoli presenti e dei relativi soggetti e competenze;



- la congruenza tra lo schema di assetto preliminare e la disciplina urbanistica di PUC e il livello puntuale paesistico e con riferimento ai contenuti delle tavole programmatiche;
- b) le proposte di Progetto Urbano selezionate nel PA sono oggetto di una Conferenza di servizi tra gli Enti e le amministrazioni pubbliche interessate, convocata dal Sindaco al fine di verificare e concordare le condizioni di fattibilità progettuale, economica e procedurale degli interventi. La Conferenza dei servizi ha il fine di redigere un parere tecnico con osservazioni, indicazioni e prescrizioni propedeutiche alla redazione dell'Assetto definitivo del progetto Urbano che avrà i contenuti e le caratteristiche di PUO;
- c) la Giunta Comunale con propria delibera chiude la procedura del Progetto Urbano approvandone l'assetto definitivo adeguato alle indicazioni emerse dalla Conferenza dei servizi di cui alla precedente lettera d), promuovendo la formalizzazione dello strumento urbanistico;  
rispetto alle previsioni contenute nell'elaborato P4 "Album dei distretti di trasformazione urbanistica", attraverso il PU potranno essere riconosciuti incentivi all'intervento in termini di deroga alle previsioni funzionali e dimensionali fino a pervenire ad un indice di utilizzazione territoriale maggiore del 30%.

TITOLO II  
EMERGENZE STORICHE E AMBIENTALI

Art. 11 - Emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali

1. Nel PUC sono individuate le emergenze di interesse storico, architettonico e testimoniale, i complessi archeologici e quelle naturalistiche-ambientali che rappresentano la memoria e l'identità culturale e ambientale del territorio comunale. Nell'allegato 1 alle presenti norme sono elencate le emergenze facenti parte delle successive lettere a), b), g. Tali emergenze sono:

- a) gli edifici e/o complessi monumentali di valore storico e architettonico
  - comprende gli edifici e/o complessi di valore storico e architettonico vincolati ai sensi dell'art. 2 del Dlgs 490/99 e quelli ad esso assimilati;
  - sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa di cui al precedente art. 6, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza;
  - sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel rispettivo ambito di appartenenza purché compatibili con i caratteri architettonici e distributivi dell'edificio;
- b) i complessi di valore storico e documentario
  - comprende le mura urbane e il sistema delle fortificazioni vincolati ai sensi dell'art. 2 del Dlgs 490/99 e quelli ad esso assimilati;
  - sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa di cui al precedente art. 6;
  - per i forti sono consentite destinazioni d'uso per servizi pubblici e privati d'uso pubblico U2/2a, U2/2b, U2/4b, U2/5, U2/9, U2/10, U5/1, U5/3 compatibilmente con i caratteri architettonici esistenti;
  - nelle aree di pertinenza del sistema delle mura e delle fortificazioni, attraverso la redazione di un PUO, potranno essere previste quote di nuova edificazione per finalità turistiche e di servizio, complementari turistiche, sportivo-ricreative e didattiche, condizionate al contestuale recupero delle strutture esistenti. Il dimensionamento delle nuove strutture deve esprimersi attraverso uno specifico studio di fattibilità economica e sostenibilità ambientale;
- c) gli edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario
  - comprende gli edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario all'esterno del perimetro degli ambiti di conservazione in area urbanizzata di cui al successivo art. 12, per i quali è ammessa la manutenzione qualitativa e la ristrutturazione semplice r1 di cui al precedente art. 6 fatta eccezione degli edifici pubblici per i quali si applica la relativa disciplina di zona dell'area di cui fanno parte prevista dal PUC. Nei distretti di trasformazione, per gli edifici espressamente indicati, valgono le previsioni contenute nelle relative schede dell'elaborato P4. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel rispettivo ambito di appartenenza purché compatibili con i caratteri architettonici e distributivi dell'edificio;
- d) i giardini e parchi pubblici di valore ambientale
  - comprende i giardini e i parchi pubblici che presentano caratteristiche di architettura dei giardini e/o vegetazionale di valore ambientale;

- fermo restando le previsioni di zona indicate nella tavola del PUC è prevista la conservazione/ripristino delle originarie caratteristiche per quanto riguarda l'aspetto vegetazionale e dell'architettura dei giardini, nonché il restauro delle opere di arredo quali, ad esempio: percorsi; scalinate; balaustre; cancellate in ferro battuto; pergolati; vasi decorativi; grottaglie; ecc.;

e) giardini e parchi di organismi di villa

- comprende i giardini e i parchi che fanno parte di organismi di villa e gli edifici in esse compresi, ad eccezione di quelli individuati dal PUC quali edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario di cui alla precedente lettera c);

- per i giardini e parchi è prevista la conservazione/ripristino delle originarie caratteristiche per quanto riguarda l'aspetto vegetazionale e dell'architettura dei giardini senza alterare la qualità ambientale dei luoghi, nonché il restauro delle opere di arredo quali, ad esempio: percorsi; scalinate; balaustre; cancellate in ferro battuto; pergolati; vasi decorativi; grottaglie ecc.;

- per gli edifici principali e su quelli pertinenziali sono previsti interventi fino alla ristrutturazione edilizia r2, purché coerenti con i caratteri architettonici degli stessi;

- nel caso di un uso turistico dell'area e dell'edificio principale, attraverso la redazione di un PUO potranno essere previste attrezzature complementari turistiche (sale comuni, sale conferenze, servizi di ristorazione, ecc.), e ricettive commisurate alle esigenze dell'attività, prevedendo specifici interventi di mitigazione degli effetti ambientali. Nel caso di costruzione di nuovi posti letto è ammesso il raddoppio della Sul esistente;

f) le gradonate

- comprende l'antica ossatura delle percorrenze;

- sono previsti: interventi di restauro dei muri di contenimento e di bordo e delle pavimentazioni, conservando le caratteristiche geometriche dei tracciati e delle pendenze;

g) le grotte

- è vietato qualsiasi intervento che non sia rivolto al mantenimento delle caratteristiche morfo-geologiche e ambientali.

TITOLO III  
DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO I - NORME DI CONFORMITÀ DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E  
RIQUALIFICAZIONE

Art. 12 - Ambiti di conservazione in area urbanizzata

1. Comprende le parti storiche della città che costituiscono documento della storia urbana della Spezia, costruite su tessuti ordinati e regolari e i tessuti storici a sviluppo edilizio aperto, prevalentemente costituite da edifici di importanza storico-artistica e documentaria.
2. In tali ambiti sono sempre ammesse le seguenti destinazioni d'uso comuni: U1/1, U1/2, U2/3, U2/4a, U2/5, U5/1. Lungo il sistema della dorsale urbana, ferma restando la possibilità d'uso residenziale, dovranno essere privilegiate funzioni non residenziali per quegli immobili che esprimono aspetti unitari di impianto architettonico e, perciò, meglio adatti a contenere usi di rappresentanza, attività terziarie e di servizio, nonché l'utilizzazione dei piani terra per destinazioni d'uso commerciali, artigianali di servizio, di servizi pubblici e privati, allo scopo di accentuare la polarità urbana della dorsale.
3. In relazione ai caratteri tipo-morfologici degli insediamenti storici il PUC individua sette sottoambiti di conservazione all'interno dei quali sono previste, oltre alle destinazioni comuni del precedente comma secondo, le seguenti destinazioni d'uso caratterizzanti:
  - a) centro storico
    - comprende la zona del centro storico a sviluppo edilizio chiuso, disposto su tessuti regolari collegati da una rete infrastrutturale continua per poli o percorsi gerarchizzati, caratterizzati da insediamenti di impianto storico a sviluppo edilizio chiuso;
    - oltre alle destinazioni comuni sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:
      - a) nucleo storico medioevale: U2/1a, U2/1c, U2/2a;
      - b) città ortogonale ottocentesca: U2/1a, U2/1c, U2/2a; U2/2b, U2/6a, U2/6c, U2/7, U2/8a, U2/8b, U2/9, U5/2;
      - c) quartiere operaio Umberto I: U2/1a, U2/1b, U2/2a; U2/2b, U2/6c, U2/7, U2/8a, U2/8b, U2/9, U5/2;
  - b) tessuto storico "quartiere dei Colli"
    - comprende la parte storica della città a sviluppo edilizio aperto con prevalenza di edifici storici a villa, villino e palazzina;
    - è previsto il mantenimento delle corti e delle aree private a giardino, il riordino delle aree interstiziali o di margine;
    - oltre alle destinazioni comuni sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: U2/1a, U2/1b, U2/1c, U2/7, U5/2;
  - c) nuclei storici periferici
    - comprende i nuclei storici periferici di Migliarina, della Chiappa, di Pegazzano, caratterizzati da insediamenti di impianto storico a sviluppo edilizio chiuso;

- oltre alle destinazioni comuni sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: U2/1a, U2/1b, U2/1c, U2/2a; U2/2b, U2/6c, U2/7, U2/8a, U2/9;
- d) tessuti centrali dei quartieri
- comprende i tessuti di impianto storico in area urbana periferica (Felettino, Canaletto, Fossamastra, Termo, Limone-Melara, Muggiano, Mazzetta, Valdellora, La Pieve, Rebocco e Acquasanta);
  - oltre alle destinazioni comuni sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: U2/1a, U2/1b, U2/1c, U2/2a; U2/2b, U2/7, U2/8a, U2/9;
- e) nuclei storici collinari
- comprende i nuclei storici collinari di Pitelli, Biassa, Campiglia, S. Venerio, e i nuclei storici di Marola e Cadimare;
  - oltre alle destinazioni comuni sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: U2/1a, U2/1c, U2/2a; U2/7, U2/9;
- f) aggregati storici collinari e costieri
- comprende i nuclei storici collinari di Carozzo, Isola, Stra, Quercedo, Fornello, Torracca, Foce, Sommovigo, Sant'Anna, Contra, Vignale, Ronco, Cozzano, Coregna, Il Piano, Fabiano alto;
  - sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: U2/1a, U2/2a,
- g) aggregati storici di Tramonti
- comprende i nuclei storici all'interno del Parco Nazionale delle Cinque Terre di Fossola, Monesteroli, Navone, Persico, Schiara, Schiaretta, per i quali sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria A e B. Quest'ultima è ammessa esclusivamente mediante asservimento di terreno nelle modalità di cui al successivo art. 19. In deroga ai parametri ivi indicati, le superfici dei lotti da asservirsi a coltivazione non dovranno essere inferiori a mq. 750, ferma restando la possibilità di asservimento in misura inferiore secondo le quantità previste nel medesimo articolo.
4. Nell'album P6 "Modalità operative e presenza di elementi architettonici degli ambiti di conservazione in area urbanizzata" nei sottoambiti di cui al precedente comma terzo ogni singolo edificio è classificato in funzione del valore storico, architettonico e documentario dominante, stabilendo per ognuno di essi differenti modalità operative e di conservazione/ripristino di eventuali elementi architettonici.
5. Le modalità operative previste per classificazione di edificio è la seguente:
- A1 - edifici e/o complessi monumentali di valore storico e architettonico vincolati ai sensi dell'art. 2 del Dlgs 490/99 e quelli ad esso assimilati;
    - sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa ad esclusione del risanamento conservativo di tipo B di cui al precedente art. 6, nonché quelli eventualmente indicati dalla competente Soprintendenza;
  - A2 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario;
    - sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa e la ristrutturazione r1 limitatamente al recupero dei sottotetti ai sensi della LR 24/01 di cui al precedente art. 6;
  - A3 - edifici di valore ambientale e documentario e quelli di impianto storico che hanno subito trasformazioni non rilevanti;

- sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa e la ristrutturazione edilizia r1 di cui al precedente art. 6;
  - A4 - edifici di impianto storico alterati o tipomorfologicamente modificati e con linguaggio architettonico occasionale;
    - sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa e la ristrutturazione edilizia r1, r2, r3 di cui al precedente art. 6. La ristrutturazione edilizia r3 è esclusa lungo le dorsali del centro storico e nei nuclei storici periferici;
  - B1- edifici recenti compatibili con il tessuto storico di appartenenza;
    - sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa e la ristrutturazione edilizia r1, r2, r3 di cui al precedente art. 6. La ristrutturazione edilizia r3 è esclusa lungo le dorsali del centro storico e nei nuclei storici periferici;
  - B2 - edifici recenti non compatibili con il tessuto storico di appartenenza;
    - sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa ad esclusione del risanamento conservativo di tipo B, la ristrutturazione edilizia r1 e r3, nonché la ristrutturazione urbanistica ru1 di cui al precedente art. 6.
6. Gli interventi sui singoli immobili descritti al precedente comma terzo devono in ogni caso rispettare i contenuti della tavola indicante la presenza di elementi architettonici o documentari esterni o interni che devono essere salvaguardati e/o ripristinati attraverso adeguati interventi di manutenzione e restauro.
7. Su tutti gli edifici classificati A, sulla base di un approfondito rilievo storico-critico dell'immobile eseguito dagli operatori, potrà essere rivista la classificazione operativa assegnata (sull'intero edificio o su parti di esso), qualora venissero messe in evidenza carenze di conoscenza o di giudizio imputabili agli studi del PUC relativamente ad elementi e componenti architettonici, in quanto non direttamente percepibili. In tal caso, qualora da suddette analisi dovesse risultare per l'intera unità edilizia o su parte di essa un valore dominante maggiore di quello attribuito dal PUC, il funzionario dirigente responsabile può proporre alla Commissione Edilizia Integrata l'applicazione di una diversa modalità di intervento per la parte di edificio interessata. Le analisi storico-critiche di dettaglio eseguite dagli operatori al fine di rivedere la classificazione assegnata al singolo immobile dovranno riguardare la seguente documentazione:
- a) rilievo completo dell'immobile in scala non inferiore a 1:100, comprendente piante, prospetti e sezioni;
  - b) particolari degli elementi architettonici decorativi in scala 1:50/1:20;
  - c) documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio e degli ambienti interni principali (vano scala, parti comuni dell'edificio), nonché di dettaglio in riferimento a particolari decorativi e materiali costruttivi;
  - d) relazione descrittiva.

Art. 13 – Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale

1. Comprendono le parti di città costituite prevalentemente da edilizia moderna, caratterizzata da specificità di rapporti tra assetto morfologico e tipologico-ambientale non riconducibili a quelle storiche di tessuto, da riorganizzare mediante interventi volti a garantire omogeneità tipomorfologica, architettonica e d'uso, in relazione alla struttura e gerarchia dei percorsi.
2. Sono esclusi dalla disciplina degli ambiti di riqualificazione in area a prevalente destinazione residenziale gli immobili facenti parte delle emergenze storiche, architettoniche e testimoniali di cui al precedente art. 11 per i quali si applica la relativa disciplina.
3. In relazione ai caratteri tipo-morfologici degli insediamenti sono stati individuati dieci sottoambiti per ognuno dei quali sono previsti differenti categorie di intervento urbanistico ed edilizio, usi comuni U1/1, U1/2, U2/1a, U2/3, U2/4a, U2/5, U5/1 e usi caratterizzanti come di seguito descritto. Lungo il sistema della dorsale urbana, ferma restando la possibilità d'uso residenziale, dovranno essere privilegiate funzioni non residenziali per quegli immobili che esprimono aspetti unitari di impianto architettonico e, perciò, meglio adatti a contenere usi di rappresentanza, attività terziarie e di servizio, nonché l'utilizzazione dei piani terra per destinazioni d'uso commerciali, artigianali di servizio, di servizi pubblici e privati, allo scopo di accentuare la polarità urbana della dorsale:
  - a) tessuti pianificati di valore architettonico e/o documentario
    - comprende i quartieri della prima fase insediativa post bellica (Favaro, Termo, Melara, Pianazze e Fabiano) costituiti da tipologie in linea serialmente ripetute all'interno di una maglia insediativa regolare che presentano un equilibrato assetto morfologico tra edificato e spazi aperti;
    - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
      - la manutenzione qualitativa;
      - la ristrutturazione edilizia r1 e r2;
    - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/6a, U2/6c, U2/7;
  - b) tessuto ortogonale recente
    - comprende l'espansione novecentesca della città a sviluppo edilizio chiuso attraverso una edificazione ad alta densità edilizia con tipologia a blocco disposta su percorso urbano regolare a maglia ortogonale in modo da costituire una cortina edilizia continua;
    - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
      - la manutenzione qualitativa;
      - la ristrutturazione edilizia r1 e r4;
    - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c, U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/8b, U5/2, U2/9, U2/11;
  - c) tessuti pianificati recenti
    - comprende le lottizzazioni recenti che, pur seguendo un disegno unitario, sono costituite da tipologie edilizie e linguaggi architettonici diversificati che hanno raggiunto una forma insediativa compiuta;

- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
  - la manutenzione qualitativa;
  - la ristrutturazione edilizia r1 e r4;
- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/9;
- d) tessuti recenti omogenei
  - comprende le espansioni recenti avvenute in modo spontaneo su tramato lottizzativo con caratteri tipo-morfologici omogenei o che comunque hanno raggiunto una forma insediativa compiuta;
  - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
    - la manutenzione qualitativa;
    - la ristrutturazione edilizia r1 e r4;
  - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c;
- e) tessuti di impianto con presenza di edilizia storica
  - in area urbana comprende le zone periferiche con presenza di edilizia storica costruita su tessuti di impianto ma che non hanno ancora raggiunto una forma insediativa compiuta;
  - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
    - la manutenzione qualitativa;
    - la ristrutturazione edilizia;
    - la ristrutturazione urbanistica ru1;
    - nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC:
      - la ristrutturazione urbanistica ru2;
      - la ristrutturazione urbanistica ru3;
      - la nuova costruzione nc1;
      - la nuova costruzione nc2;
  - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c, U2/2a;
- f) tessuti recenti disomogenei
  - comprendono le parti occasionali costituite da edilizia priva di alcuna relazione con il percorso di riferimento, casualmente distribuita senza ordine e gerarchia interessante le frange urbane periferiche;
  - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
    - la manutenzione qualitativa;
    - la ristrutturazione edilizia;
    - la ristrutturazione urbanistica ru1;
    - nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC:
      - la ristrutturazione urbanistica ru2;
      - la nuova costruzione nc1;
      - la nuova costruzione nc2;
  - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/4b;
- g) tessuti collinari di consolidamento



- comprendono le espansioni collinari con presenza di edilizia storica che non hanno ancora raggiunto una forma insediativa compiuta;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
  - la manutenzione qualitativa;
  - la ristrutturazione edilizia;
  - la nuova costruzione nc1 con i seguenti limiti: tipologia a villa previa ricostruzione del lotto di proprietà ai sensi del precedente art. 5 comma 2° e 3°;  $U_f = 0,12$  mq/mq; lotto minimo = mq. 2.500; H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul max = mq. 250; Sul minima mq. 125;
  - sono ammessi gli usi comuni;

h) tessuti collinari sparsi

- comprendono le espansioni collinari ad assetto insediativo sparso, sviluppato in modo spontaneo e occasionale dei nuclei di Foce e Sarbia e quelli di S. Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pianazza, Valdurasca, Biassa e Pitelli;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
  - la manutenzione qualitativa;
  - la ristrutturazione edilizia;
  - la nuova costruzione nc1 con i seguenti limiti:
    - Foce e Sarbia; tipologia a villino previa ricostruzione del lotto di proprietà ai sensi del precedente art. 5 comma 2° e 3°;  $U_f = 0,10$  mq/mq; lotto minimo = mq. 3.200; H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul max = mq. 250; Sul minima mq. 125;
    - S. Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pianazza, Valdurasca, Biassa e Pitelli; tipologia a villino previa ricostruzione del lotto di proprietà ai sensi del precedente art. 5 comma 2° e 3°;  $U_f = 0,20$  mq/mq; lotto minimo = mq. 1.250; H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul max = mq. 250; Sul minima mq. 125;
  - sono ammessi gli usi comuni ad esclusione dei tessuti di Valdurasca in cui sono ammesse le funzioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/4b.

Art. 14 – Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione produttiva

1. Aree miste artigianali, industriali, commerciali e terziarie:

- comprende le aree caratterizzate dalla commistione di funzioni produttive, espositive, commerciali all'ingrosso e terziarie esistenti. Sono ammesse attività commerciali non alimentari; sono escluse le attività di stoccaggio e movimentazione containers;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
  - la manutenzione qualitativa e di ristrutturazione edilizia r1 e r4;
  - l'adeguamento funzionale attraverso l'ampliamento una tantum per l'adeguamento della struttura alle norme di sicurezza e per i servizi ai lavoratori richiesti dalle competenti amministrazioni, senza aumento della superficie produttiva;
  - la ristrutturazione urbanistica ru1, ru3 e nuova costruzione nc1 nel rispetto dei seguenti indici urbanistici ed edilizi:  $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ ;  $R_c = 0,5 \text{ mq/mq}$ ;  $H_{\text{max}} = 15,0 \text{ ml.}$  escluso i volumi tecnici. Indici di  $U_f$  superiori a  $0,6 \text{ mq/mq}$  sono ammessi solo se motivati da esigenze produttive attraverso la formazione di uno specifico PUO;

2. Aree specialistiche commerciali e terziarie esistenti:

- comprende le aree a specializzazione funzionale commerciale e terziario direzionale;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
  - la manutenzione qualitativa e di ristrutturazione edilizia r1 e r4;
  - l'adeguamento funzionale attraverso l'ampliamento una tantum del 10% della Sul per l'adeguamento della struttura alle norme di sicurezza e per i servizi ai lavoratori.

3. Aree specialistiche artigianali e industriali esistenti:

- comprende le aree e gli edifici industriali e artigianali esistenti, con relativi magazzini, depositi e servizi (consentiti fino ad un massimo del 30% della Sul complessiva). Sono escluse le attività di stoccaggio e movimentazione containers;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
  - interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente art. 6. L'adeguamento funzionale r2 prevede la possibilità di ampliamento una tantum per l'adeguamento della struttura alle norme di sicurezza e per i servizi ai lavoratori;
  - interventi di nuova costruzione nc1 nel rispetto dei seguenti indici e parametri:  $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ ;  $R_c = 0,5 \text{ mq/mq}$ ;  $H_{\text{max}} = 15,0 \text{ ml.}$  escluso i volumi tecnici. Indici di  $U_f$  superiori a  $0,6 \text{ mq/mq}$  sono ammessi solo se motivati da esigenze produttive attraverso la formazione di uno specifico PUO.

4. Nelle aree di cui ai precedenti commi eventuali aziende a rischio elevato devono rispettare il disposto del DM 9/5/2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio rilevante".

#### Art. 15 Aree di ricomposizione urbana

1. Comprendono le aree edificate e non edificate, ambientalmente degradate, nelle quali sono previsti interventi di ricomposizione con il tessuto urbanistico in cui ricadono.
2. Sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica ru3 e di nuova costruzione nc2 di cui al precedente art. 6, da attuarsi attraverso concessione edilizia convenzionata estesa all'intera unità minima di intervento secondo i parametri, le indicazioni morfologiche e le funzioni caratterizzanti, individuati nell'elaborato progettuale P7. Le aree di cessione sono previste entro il limite del 40% della superficie fondiaria dell'unità minima di intervento o del sub comparto e sono destinate a verde e/o parcheggio pubblico o di uso pubblico.
3. In casi particolari, al fine di perseguire l'obiettivo di un miglioramento urbanistico ed edilizio di tali aree, le previsioni del PUC possono essere attuate anche per subcomparti, di estensione inferiore alle singole unità di intervento, purché sulla base di un progetto unitario esteso all'intera area di ricomposizione urbana.
4. Le aree di ricomposizione urbana sono suddivise, in base alle differenti caratteristiche dell'esistente, in:
  - RC - aree di ricomposizione urbana in ambiti di conservazione o ad elevata densità;
  - RS - aree di ricomposizione urbana che comportano la completa sostituzione dell'esistente;
  - RV - aree di ricomposizione urbana di vuoti;
  - RE - aree di ricomposizione urbana di possibile riuso dell'esistente;
  - S - aree di ricomposizione urbana di tipo strategico.
5. Le funzioni di base delle Aree di Ricomposizione Urbana sono: U1/1; U1/2; U2/1a; U2/1b; U2/1c; U2/2a; U2/3; U2/4a; U2/5; U2/7; U2/9; U5/1.
6. Le schede contenute nell'elaborato progettuale P7 assumono valore prescrittivo relativamente ai parametri urbanistici ed edilizi; hanno invece valore indicativo per la parte relativa allo schema di orientamento progettuale (B). In caso di intervento in totale difformità rispetto allo schema o che comporti variazione ai parametri di altezza prescritti, è richiesto uno studio organico d'insieme volto a dimostrare i criteri sviluppati per l'inserimento delle volumetrie di progetto nel contesto urbano circostante.
7. Fino all'assentimento della concessione convenzionata sono possibili interventi di manutenzione qualitativa di cui al precedente art. 6 e la demolizione.
8. Le indicazioni progettuali e i parametri urbanistici ed edilizi delle diverse zone di ricomposizione urbana come elencate al precedente comma quinto sono:
  - a) (RC) aree di ricomposizione urbana in ambiti di conservazione o ad elevata densità
    - sono aree collocate all'interno degli ambiti di conservazione ed individuano spazi occupati da edificazione eterogenea sotto il profilo morfologico e tipologico con il tessuto circostante; individuano altresì spazi urbani interni ai tessuti della città consolidata in cui, per l'elevata densità che caratterizza le morfologie del costruito circostante, si rende necessario, al fine di conseguire una configurazione omogenea, applicare adeguati indici fondiari anche attraverso il recupero in quota percentuale dell'edificato esistente (escluso tettoie, baracche, ruderi e simili);

- b) (RS) aree di ricomposizione urbana che comportano la completa sostituzione dell'esistente
- sono aree in cui è prescritta la completa eliminazione dell'edificato esistente e la sua sostituzione in quanto eterogeneo e causa di degrado ambientale, al fine di conseguire una ricucitura con il contesto urbano circostante; in tali aree si applica un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,75 mq/mq; è altresì ammesso il recupero del 50% della superficie utile lorda dei fabbricati individuati da demolirsi con apposito segno grafico nell'elaborato progettuale P7 in supero dell'indice;
- c) (RV) aree di ricomposizione urbana di vuoti
- sono aree non occupate da edifici o occupate da baracche, tettoie e simili per le quali si rende necessaria una riconfigurazione attraverso interventi di nuova costruzione in grado di compensare, con nuove volumetrie, le situazioni di vuoto e di sfrangiamento interne al tessuto urbano; in tali aree si applica un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,75 mq/mq;
- d) (RE) aree di ricomposizione urbana di possibile riuso dell'esistente
- sono aree in cui sono presenti edifici ad uso artigianale, commerciale o terziario che non presentano particolari caratteri di eterogeneità rispetto al contesto o in buono stato di manutenzione, per le quali si rende possibile operare secondo due opzioni alternative:
    - 1) attraverso un intervento di completa sostituzione che comporta l'eliminazione dell'edificato esistente e la sua sostituzione secondo lo schema progettuale indicativo della rispettiva scheda, con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,75 mq/mq e il recupero del 50% della superficie utile lorda dei fabbricati individuati da demolirsi con apposito segno grafico nell'elaborato progettuale P7 in supero dell'indice;
    - 2) attraverso il riuso degli edifici esistenti appositamente indicati in cartografia secondo le funzioni prescritte, mediante interventi di ristrutturazione edilizia all'interno della volumetria esistente da attuarsi in base ad un incremento della Sul esistente, previa demolizione dei restanti edifici non individuati con segno grafico. In tali casi l'area di cessione è reperita in funzione della reale disponibilità residua;
- e) (S) aree di ricomposizione urbana di tipo strategico;
- sono aree individuate tra le precedenti categorie per le quali non si applicano i livelli minimi di destinazione d'uso residenziale, ordinariamente previsti nel 30% della Superficie Utile Lorda complessiva.
10. Nel caso l'intervento comprenda la realizzazione di una media struttura alberghiera, essa può essere prevista in supero dell'indice ma nel rispetto degli altri parametri, a condizione sia stipulata una convenzione ove sia previsto che mantenga la destinazione alberghiera per almeno 20 anni senza possibilità di modifica alcuna della stessa e che l'intervento sia suffragato da un piano aziendale sia per quanto concerne la realizzazione che la gestione, con le relative garanzie.

## CAPO II - NORME DI CONGRUENZA DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

### Art. 16 - Criteri generali d'intervento per i Distretti di Trasformazione

1. Per Distretti di Trasformazione si intendono specifici ambiti urbani, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole del PUC per i quali si prevede un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale di parti di città. Tali ambiti riguardano aree industriali ormai desuete, attrezzature cittadine che hanno concluso il loro ciclo di vita, interstizi urbani e quelle parti di città su cui il piano vigente non è riuscito a produrre interventi incisivi rimanendo così inattuato.
2. All'interno dei Distretti di Trasformazione è prevista una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano, così come indicato nell'elaborato P4 "Album dei distretti di trasformazione urbanistica". I Distretti individuati sono stati classificati in tre differenti tipologie:
  - a) distretti di Trasformazione Integrati
    - AC Aree parzialmente costruite destinate a servizi, non attuate
    - AL Aree prevalentemente libere destinate a servizi, non attuate
    - AD Aree dismesse/dismettibili o sottoutilizzate
  - b) distretti di Trasformazione per funzioni produttive
    - API Aree per funzioni produttive integrate
    - APA Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali
  - c) distretti di Trasformazione per Servizi
    - ASU Aree per prevalenti attrezzature urbane
    - ATN Aree demaniali per attrezzature turistiche e per la nautica
    - AM Aree militari.
3. Al fine di favorire la realizzazione dei Distretti di Trasformazione essi possono essere attuati anche per sub-distretti definibili in sede attuativa purché comprendano almeno il 51% delle superfici utili ammesse sull'intero Distretto di Trasformazione e purché siano relazionati funzionalmente al progetto complessivo dell'intero Distretto che potrà essere recepito con strumento attuativo di iniziativa pubblica. In sede di PA potranno inoltre essere definiti Distretti di Trasformazione coordinati, costituiti da Distretti contigui e collegati funzionalmente.
4. I singoli proprietari delle aree comprese nei Distretti di Trasformazione, parteciperanno pro quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà fondiarie, all'edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni di aree per uso pubblico.
5. Tutti i Distretti di Trasformazione sono soggetti a PUO di iniziativa pubblica o privata, salvo diverse disposizioni contenute nell'elaborato P4 "Album dei distretti di trasformazione urbanistica". La convenzione allegata dovrà prevedere la cessione al Comune o l'uso pubblico sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre aree destinate ad attrezzature pubbliche, ricadenti nell'ambito del singolo Distretto di Trasformazione.
6. Il PUO dovrà essere esteso all'intero Distretto di Trasformazione o Sub distretto e, nei casi di Distretti di Trasformazione coordinati, a tutti i Distretti che ne fanno parte. Qualora non esista l'assenso di tutti i proprietari delle aree

comprese nei Distretti di Trasformazione, il piano attuativo di iniziativa privata potrà essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, che dispongano di almeno il 75% del rispettivo valore catastale ai sensi dell'Art. 51.1 della LR 36/97. A tale scopo è facoltà dell'Amministrazione comunale chiedere, all'atto di presentazione del primo strumento attuativo, un contestuale schema di assetto generale (in scala non inferiore a 1:1.000), esteso all'intero Distretto di Trasformazione, alla cui approvazione è subordinato l'esame dello strumento attuativo stesso; gli strumenti attuativi dei successivi sub-comparti dovranno adeguarsi a tale schema generale. In caso di mancato accordo tra i proprietari il Comune potrà in ogni caso, attraverso uno specifico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, procedere all'esproprio, ai sensi delle norme vigenti.

7. Nei Distretti di Trasformazione integrati viene sempre garantita la compresenza degli Usi appartenenti alla funzione abitativa e di alcuni usi appartenenti alle funzioni terziarie e commerciali e alberghiere; tale compresenza è definita come Mix funzionale. I PUO riservano una presenza minima in termini di Sul realizzabile del 40% alla funzione residenziale, del 20% alla funzione terziaria e commerciale e/o alberghiera; per i Distretti individuati come strategici la presenza minima non è richiesta relativamente alla funzione residenziale; la quota di edificabilità eccedente quella minima garantita è assegnata alla funzione residenziale o alle funzioni terziarie e alberghiere, ovvero ad ambedue i gruppi di Usi.
8. I Distretti di Trasformazione sono di norma ripartiti nelle seguenti tre zone funzionali:
  - una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come Superficie edificabile Se; oltre alla Superficie fondiaria Sf comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso; potranno inoltre essere previste aree destinate a standard (ed in modo particolare ai parcheggi), anche nella Se, che dovranno risultare aggiuntive alle quantità di Ac prescritte successivamente. La Se rappresenta la misura reale della densità edificatoria prevista;
  - una zona destinata a Verde privato con valenza ecologica Ve attrezzata a verde (prato, arbusti, alberi di alto fusto); in essa possono essere localizzati le attrezzature private per lo sport e la ricreazione e parcheggi di pertinenza degli edifici, non realizzabili nella Se, con una edificabilità aggiuntiva, calcolata sul Ve, di 0,10 mq/mq, per la realizzazione delle attrezzature private per lo sport e la ricreazione;
  - una zona destinata ad Area di cessione compensativa Ac, da cedere interamente al Comune o da vincolarsi ad uso pubblico; tale zona, oltre alla quota di standard per verde pubblico fissato dalla normativa regionale, può comprendere tutte le attrezzature relative agli standard urbanistici ed in particolare i parcheggi pubblici e i servizi di quartiere (attrezzature di interesse comune, servizi scolastici fino all'obbligo, attrezzature sociali). Nel caso in cui l'Amministrazione comunale decida la realizzazione di attrezzature di standard urbanistici, potrà essere derogato l'indice di permeabilità relativo alla Ac, fino al limite massimo di  $I_p(Ac) > 40\%$ ;
  - il PUC opera una prima ripartizione indicativa delle superfici territoriali di ogni distretto di trasformazione, distinguendo Ac e Se+Ve, fatto salve le

specifiche prescrizioni previste nella disciplina dei singoli Distretti di trasformazione.

9. La viabilità pubblica primaria da realizzare nell'ambito dell'intervento di trasformazione viene computata nella superficie di cessione. La viabilità pubblica esistente che viene mantenuta non concorre alla definizione della superficie territoriale.
10. La viabilità di accesso agli insediamenti, privata da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati, oltre che all'interno della Se potranno essere localizzati all'interno della zona Ve, occupandone una superficie non superiore al 15%.
11. Nell'album P4 dei Distretti di trasformazione urbanistica viene specificata, per ogni tipologia di Distretto di Trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale St della ripartizione funzionale. Tale ripartizione quantitativa risulta vincolante in tutti i casi, ad eccezione dei Distretti Produttivi per i quali rimane prescrittiva la sola quota relativa ad Ac, mentre la Se e il Ve possono essere accorpati; in questi casi la quota di Ve viene ripartita nelle aree di pertinenza degli edifici, ma dovrà essere sistemata rispettando l'indice di permeabilità Ip e i parametri di densità arborea e arbustiva A e Ar prescritti per la zona Ve. Eventuali ulteriori eccezioni dovute a situazioni specifiche, saranno evidenziate nell'elaborato P4 Album dei Distretti di Trasformazione urbanistica.
12. Qualora l'Amministrazione comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a standard (Ac) e a viabilità interne ai Distretti di Trasformazione, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.
13. Le tabelle quantitative relative alle superfici dei singoli distretti di trasformazione urbanistica e le ripartizioni funzionali previste sono indicative, mentre è vincolante la loro ripartizione percentuale. Ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria all'interno delle unità minime di intervento sono da considerare i valori delle superfici catastali.
14. In tutti i Distretti di Trasformazione gli edifici identificati come edifici da conservare ed edifici di potenziale riuso possono essere recuperati, senza che la Sul relativa concorra alla determinazione della Sul prescritta, attraverso le modalità di intervento della manutenzione qualitativa e della ristrutturazione edilizia di tipo r1, r2, r3 e destinati agli usi consentiti dalle regole funzionali dei Distretti di appartenenza. Per gli edifici da conservare sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia r1; per quelli di potenziale riuso la Sul è aggiuntiva solo nel caso di recupero dell'immobile interessato, ma non nei casi di demolizione dello stesso. In alcuni Distretti sono individuati con apposito simbolo grafico fabbricati che, seppure in buono stato di conservazione, sono da demolire ai fini di un corretto assetto urbanistico dell'area; in questi casi è consentito il recupero della 50% della Sul demolita da aggiungere a quella prevista.
15. Eventuali altri edifici esistenti non identificati quali edifici da conservare o di potenziale riuso all'interno dei Distretti di Trasformazione se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della Sul realizzabile.

16. Nelle more della predisposizione e approvazione dei PUO relativi ai diversi distretti, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente compresi nella manutenzione qualitativa.
17. I PUO attinenti ai distretti dovranno essere congruenti alle indicazioni grafiche riportate nell'elaborato P4 "Album dei distretti di trasformazione" salvo rettifiche delle stesse, dovute a esigenze motivate e determinate da situazioni di fatto, che dovranno comunque rispettare la tripartizione o bipartizione quantitativa specificata per ciascun Distretto di Trasformazione.
18. In alternativa alla procedura di PUO é consentito il ricorso alla concessione edilizia convenzionata per l'attuazione dei Distretti di Trasformazione il cui assetto progettuale sia congruente alle indicazioni grafiche riportate nel presente elaborato. In tutti gli altri casi e qualora l'assetto progettuale comporti modifiche localizzative alle prefigurazioni contenute nel nell'Album dei Distretti.



## Art. 17 Strumenti urbanistici confermati

1. Sono confermati i seguenti strumenti urbanistici attuativi individuati con apposito simbolo grafico nella tavola P1 del PUC:

- a) gli Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA, PRU, POI, Contratti di Quartiere) vigenti, di cui all'allegato N°2 delle presenti norme, approvati anteriormente alla data di adozione del Preliminare di PUC, per i quali vengono recepiti integralmente i contenuti e le relative norme urbanistiche ed edilizie, con gli adeguamenti di cui comma secondo del precedente Art. 7;
- b) gli Strumenti Urbanistici Attuativi non ancora approvati alla data di adozione del preliminare di PUC e confermati dal PUC definitivo con le seguenti precisazioni:

1) SUA località Corso Nazionale – Soc. Bedesello

- per tale intervento (definitivamente approvato con Deliberazione C.C. n° 63 del 3/7/95, successivamente annullato con sentenza del TAR n° 527/98) vengono recepiti integralmente i contenuti e le relative norme urbanistiche ed edilizie approvate con la citata deliberazione C.C. N° 63/95 con gli adeguamenti di cui comma secondo del precedente Art. 7;

2) SUA Peep San Venerio

- per tale intervento (adottato con Deliberazione C.C. n° 26 del 15/5/96, in variante contestuale al PRG '87, per il quale la Regione Liguria con DPGR N° 173/98, ha approvato la variante contestuale e rinviato per rielaborazione lo SUA) il PUC prevede: la riconferma del perimetro soggetto a PUO; la riduzione della rimanente Sul di progetto a max mq. 7.000 (It = 0,43 mq/mq); la riconfigurazione morfologica dell'insediamento secondo le valutazioni di cui al citato DPGR N° 173/98, con gli adeguamenti di cui comma secondo del precedente Art.7.

3) SUA località Valdellora - Spinetti ed altri

- per tale intervento (adottato con Deliberazione C.C. n° 20 del 5/5/00 e approvato con Deliberazione C.C. n° 47 del 27/10/00, in data cioè successiva all'adozione del preliminare di PUC) vengono recepiti integralmente i contenuti e le relative norme urbanistiche ed edilizie approvate con la citata deliberazione C.C. N° 47/00 con gli adeguamenti di cui comma secondo del precedente Art. 7;

4) SUA località Negrão –Soc. Negrão

- per tale intervento (adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 13/7/00 e approvato con Deliberazione C.C. n° 54 del 29/11/00, in data cioè successiva all'adozione del preliminare di PUC) vengono recepiti integralmente i contenuti e le relative norme urbanistiche ed edilizie approvate con la citata deliberazione C.C. N° 54/00 con gli adeguamenti di cui comma secondo del precedente Art. 7;

5) SUA località S.Bartolomeo –Soc. Termomeccanica

- per tale intervento (adottato con Deliberazione C.C. n° 44 del 20/10/00 e approvato con Deliberazione C.C. n° 6 del 8/2/01, in data cioè successiva all'adozione del preliminare di PUC) vengono recepiti integralmente i contenuti e le relative norme urbanistiche ed edilizie approvate con la citata deliberazione C.C. N° 6/01 con gli adeguamenti di cui comma secondo del precedente Art. 7.

## Art. 18 - Progetti complessi

1. Si tratta di tre sistemi di aree strategiche, le cui modalità di trasformazione sono individuate nei relativi Piani d'Area di cui agli elaborati P5, Pr8, Pr9. In particolare:
  - a) il preliminare di PUC recepisce la disciplina di intervento contenuta negli elaborati del Piano d'Area dell'ex Raffineria IP (elaborato P5) sottoscritti attraverso Accordo di Programma approvato con DPGR n° 674 del 26/9/97;
  - b) per gli ambiti del Levante la disciplina è inquadrata nel relativo Piano d'Area (elaborato Pr8) e trasferita negli elaborati del progetto del Preliminare di PUC con riferimento agli ambiti in area insediata ed extraurbani e con riferimento ai Distretti di Trasformazione, per i quali tale disciplina viene specificamente riportata nell'elaborato P4 "Album dei Distretti di trasformazione urbanistica";
  - c) per il Primo Bacino le regole della trasformazione urbanistica contenute nel relativo Piano d'Area (elaborato Pr9) sono di carattere programmatico e valgono quali indicazioni e condizioni per la stesura del Piano regolatore del Porto. Fermo restando il carattere prescrittivo delle quantità di edificazione e dei rapporti funzionali previsti dal Piano d'Area, le ulteriori indicazioni saranno sviluppate e precisate da PUO di iniziativa pubblica relativi ad almeno una delle tre fasi attuative previste dal Piano d'Area.

TITOLO IV  
DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

CAPO I - NORME DI CONFORMITA' DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E  
RIQUALIFICAZIONE

Art. 19 – Area agricola di pregio ambientale

1. L'area agricola di pregio ambientale include la Costa di Tramonti compresa all'interno del Parco Nazionale delle 5 terre (ex DPR 6/10/99). Sono consentite:
- a) le attività agricole di coltivazione e mantenimento dei terreni e di allevamento;
  - b) le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali, limitatamente alla viticoltura;
  - c) le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo: sportivo all'aria aperta, didattiche; naturalistiche; del turismo verde e del tempo libero;
  - d) le attività agrituristiche;
  - e) le opere di consolidamento dei terreni e dei muri a secco di contenimento;
  - f) le infrastrutture e impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico, di acque potabili e irrigue, di acque luride ecc.. Risultano tali anche gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilate alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse le "monorotaie" per il trasporto dei prodotti dell'agricoltura;
  - g) il recupero dei manufatti esistenti è subordinato alle seguenti limitazioni:
    - interventi fino alla manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria di tipo A;
    - per le finalità di cui alla Legge n. 440/78 "Norme per l'utilizzazione delle terre incolte abbandonate o insufficientemente coltivate", la manutenzione straordinaria di tipo B è consentita ai manufatti, anche di altezza interna inferiore a ml. 2,40, che disporranno di lotti destinati o da destinarsi a vigneto di superficie commisurata ai valori di cui alla successiva tabella, con riferimento alla suddivisione individuata nell'elaborato Pr1 relativo all'ambito della Costa di Tramonti, comunque perimetrati nell'area del Parco Nazionale delle Cinque Terre;
    - il rilascio del titolo che consente tali interventi è subordinato alla stipula di una convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, opportunamente trascritto e corredato di un piano di sviluppo aziendale predisposto dal Comune e dal Parco Nazionale delle Cinque Terre;
    - interventi fino alla manutenzione straordinaria di tipo B su manufatti edilizi esistenti finalizzati esclusivamente allo svolgimento di attività agrituristiche sono consentiti, per le finalità di cui alla Legge n. 440/78 "Norme per l'utilizzazione delle terre incolte abbandonate o insufficientemente coltivate", sulla base della stipula di una convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, opportunamente trascritto e corredato di un piano di sviluppo aziendale predisposto dal Comune o dal Parco Nazionale delle Cinque Terre, che preveda la conduzione a vigneto, a carico del richiedente, di una superficie

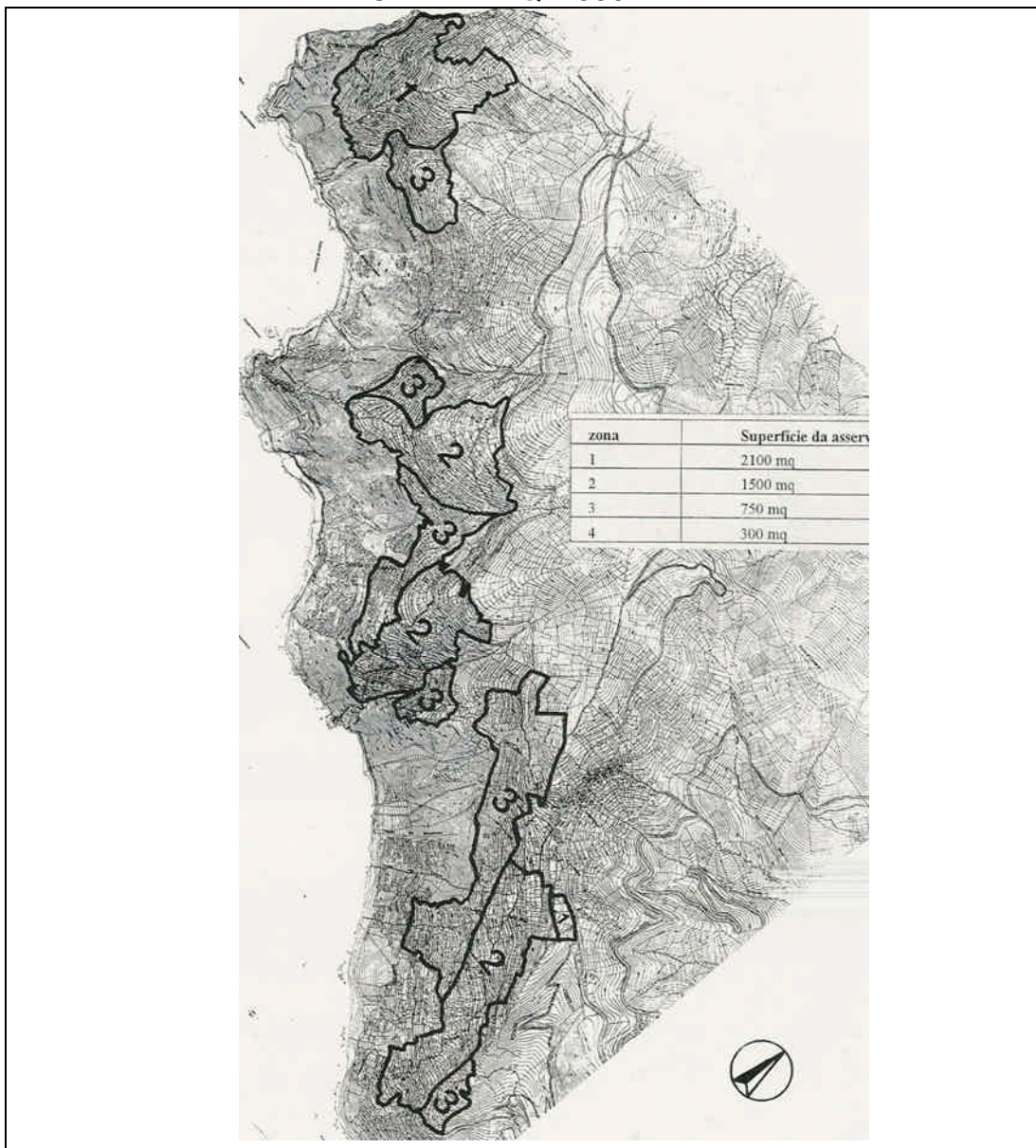
minima di terreno, stabilita attraverso la suddivisione della zona di Tramonti in quattro zone omogenee in funzione delle condizioni di accessibilità dei luoghi, come indicato nell'allegato cartografico:

ZONA 1 – MQ. 2100

ZONA 2 – MQ. 1500

ZONA 3 – MQ. 750

ZONA 4 – MQ. 350



- in caso di accertamento da parte dell'Ente Parco nazionale delle Cinque Terre o dell'Ufficio Tecnico comunale del mancato adempimento degli impegni assunti con la summenzionata convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, i relativi provvedimenti abilitativi saranno dichiarati decaduti.

2. Non sono ammessi impianti di antenne e similari nonché la costruzione di nuove strade.

## Art. 20 – Aree di produzione agricola

1. Nelle aree di produzione agricola, fermo restando quanto previsto all'art. 35 della L.R. 36/97, sono consentite:
  - a) le attività agricole di coltivazione, di mantenimento dei terreni, di allevamento, di miglioramento fondiario e adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli anche attraverso la realizzazione di terrazzamenti, nonché quelle di recupero delle aree incolte o degradate. Per quanto riguarda il cambio di coltura degli oliveti si rimanda a quanto previsto dalla L.R. n. 60/93 e s.m.;
  - b) le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali;
  - c) le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo: sportivo all'aria aperta, didattiche; naturalistiche; del turismo verde e del tempo libero;
  - d) la realizzazione di strade di accesso ai fondi e alle abitazioni con larghezza non superiore a ml. 2,50 con esclusione delle piazzole di scambio o manovra e degli allargamenti dei tornanti. Il fondo stradale dovrà essere realizzato con pietrisco e ghiaia e con altro materiale che consenta la permeabilità del suolo. Le parti con pendenza superiore al 10% possono essere asfaltate;
  - e) le attività agrituristiche;
  - f) le opere di consolidamento dei terreni e dei muri a secco di contenimento;
  - f) le opere di regimazione idraulica e le opere idraulico forestali, comprese quelle di bonifica montana che rientrano all'interno delle norme previste al capo II della L.R. n. 22/84 così come modificata dalla L.R. n. 39/85;
  - g) le infrastrutture e impianti di pubblico interesse quali: le reti di comunicazione e telecomunicazione, di trasporto energetico, di acque potabili e irrigue, di acque luride ecc. non localizzate nella cartografia del PUC. Risultano tali anche gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilate alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse le "monorotaie" per il trasporto dei prodotti dell'agricoltura;
  - h) la costruzione di serre come definite all'art. 1 della L.R. n. 17/76 e i tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria (Rc) = 30%.
2. Per i nuovi impianti colturali non è prevista la richiesta di autorizzazione comunale nel caso non si produca modificazione dei siti. Negli altri casi l'autorizzazione comunale è ottenibile attraverso la presentazione di un Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAMAA) corredato dai necessari elaborati progettuali che individuino graficamente il tipo di intervento modificativo previsto e le relative opere di consolidamento e regimazione. Ogni variazione colturale realizzata comporta il cambio di qualità catastale dei terreni.
3. Le nuove edificazioni di tipo residenziale e manufatti tecnici, purché connessi con lo svolgimento di una specifica attività agricola, sono subordinate al recupero dei fabbricati esistenti nell'azienda. La nuova edificazione per scopi residenziali è consentita alle seguenti condizioni:

- su presentazione di PAMAA da realizzarsi nell'arco massimo di anni 3;
- superficie Utile abitativa nella misura massima di mq. 150 di Sul;
- H massima ml. 7,00;
- la superficie fondiaria minima in proprietà, espressa in ettari (Ha) ai fini della nuova edificazione, è stabilita in base alle diverse tipologie colturali in atto o previste alla fine della realizzazione del PAMAA, come di seguito indicata:

Tipo di colture in atto o a fine realizzazione PAMAA	
Superficie a coltura in Ha. al netto delle tare	
Ortoflorovivaistico permanente anche con serre e tunnel	0,8
Vigneto e frutteto specializzato	1,0
Oliveto specializzato	1,0
Oliveto - vigneto	1,0
Seminativi, Seminativi arborati	4,0
Prati e pascoli, Coltivi abbandonati	8,0
Bosco	10,0

Se nell'azienda in esame i tipi di coltura sono più di uno la verifica consiste nella somma dei rapporti tra superfici utili a coltivazione e la rispettiva superficie di soglia. E' raggiunta la superficie di soglia aziendale quando la somma dei diversi rapporti, per singole tipologie di coltura, è uguale a 1. Analoga verifica può essere fatta anche in termini percentuali: si individua il valore % della superficie utile effettivamente coltivata, rispetto a quella in tabella, si esegue la somma delle diverse % e se il valore eguaglia o supera il 100% la superficie aziendale risulta idonea rispetto ai valori fissati.

- unità abitative / azienda max. 1;
  - lotto minimo edificabile mq. 5.000;
  - alla costituzione del complesso aziendale sono ammessi anche i lotti non contigui facenti parte del medesimo Organismo Territoriale Elementare (Tav. B.4 del precedente Art. 2) anche se ricadenti in diverso ambito extraurbano purché presentino tipologie colturali in atto o previste alla fine della realizzazione del PAMAA. Deve considerarsi contiguo il lotto di proprietà ancorché sia diviso da altra destinazione. L'intera superficie agricola oggetto di computo per la realizzazione della nuova unità abitativa deve comunque risultare libero da vincoli di asservimento. In ogni caso la concessione edilizia viene rilasciata previo la stipula con il Comune di una convenzione che preveda a carico del concessionario quanto indicato alle lettere a, b, c, d comma 6 art. 35 della L.R. n. 36/97.
4. La nuova unità abitativa dovrà, preferibilmente, essere adiacente al percorso esistente, di norma a ridosso delle fasce su pianori naturali, in modo da contenere i movimenti di terreno. Le superfici interrato non dovranno, di norma, fuoriuscire dalla sagoma del fabbricato. E' prescritta la tipologia a "villa" ricondotta alla corte agricola a due piani e a pianta preferibilmente rettangolare.
5. La nuova edificazione di manufatti tecnici è ammessa alle seguenti condizioni:
- su presentazione di un PAMAA da realizzarsi nell'arco massimo di anni 3;
  - superficie massima dei locali, sulla base della superficie colturale in atto o a fine PAMAA, secondo i parametri di superficie netta di seguito riportati:

Tipo di colture in atto o a fine realizzazione PAMAA	
Sup. colturale di riferimento in Ha. (Sc)	
Superficie locali max. in mq./per tipologia colturale (SI)	

	Sc	SI
Ortoflorovivaistico permanente anche con serre e tunnel	0,8	130
Vigneto e frutteto specializzato	1,0	220
Oliveto specializzato	1,0	200
Oliveto - vigneto	1,0	200
Seminativi e Seminativi Arborati	4,0	170
Bosco	15,0	120

Dopo aver verificato che la superficie aziendale consente la possibilità di una edificazione residenziale, il calcolo della superficie in annessi agricoli spettante ad una azienda con ordinamento colturale misto consiste nella somma delle diverse superfici proporzionali corrispondenti al peso percentuale di ogni singola tipologia colturale aziendale.

6. Dal momento che il PAAMA individua la superficie coltivata o da coltivarsi che giustifica la realizzazione di una abitazione rurale, è possibile, sulla stessa proprietà, la realizzazione di più aziende purché ognuna posseda i requisiti previsti dalle presenti norme, al fine della costruzione di una abitazione per azienda. Se sulla stessa proprietà esiste già una abitazione e la possibilità di realizzare più aziende, anche l'abitazione esistente indipendentemente dalla sua superficie necessita del relativo PAAMA.
7. Nelle aziende che non raggiungono i minimi dimensionali è consentita la costruzione "una tantum" di manufatti tecnici, se non sono già esistenti, purché connessi alla conduzione del fondo, rispettando le seguenti disposizioni:
  - lotto edificatorio minimo mq. 1.000;
  - n. 1 manufatto per complesso aziendale;
  - superficie netta max mq. 16 se interrata; mq. 12 se fuori terra. Per lotti maggiori di mq. 1.500 è previsto l'applicazione di un indice di 0,01 mq/mq e, comunque con una SUL massima di mq. 24;
  - H massima ml. 2,40.
8. Sugli edifici residenziali esistenti, esclusi quelli di cui al precedente art. 11, è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6 per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del Preliminare di PUC e, comunque, un ampliamento che consenta il raggiungimento di una Sul minima di mq. 75 per unità abitativa. La ristrutturazione r4 sui fabbricati di cui sopra e sui manufatti agricoli legittimamente esistenti è consentita esclusivamente per esigenze connesse all'impossibilità di recuperare staticamente le strutture del fabbricato o di mantenere i materiali in quanto impropri. Tale intervento deve comunque essere finalizzato alla restituzione di un nuovo fabbricato congruente con le tipologie e i materiali del luogo. In casi particolari i manufatti agricoli di cui sopra possono essere accorpatis in un unico manufatto purché non eccedano i mq. 24 ed i lotti di proprietà siano asserviti a scopo agricolo. E' ammesso il cambio della destinazione d'uso ad attività turistiche ricettive e di ristorazione.
9. Per i fabbricati adibiti ad attività commerciale, artigianale e di servizio è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia nelle medesime modalità di cui al punto precedente. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale nel caso in cui l'esercizio sia connesso alla residenza del titolare, ad esercizi di ristorazione e locanda.
10. E' ammessa la costruzione di serre come definite all'art. 1 della L.R. n. 17/76 e i tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria (Rc) = 30%.

## Art. 21 - Territorio di presidio ambientale

1. Sono aree che presentano fenomeni di sottoutilizzo e/o abbandono, con presenza di insediamenti sparsi, nelle quali si rende necessario subordinare gli interventi edilizi al perseguimento delle finalità di presidio ambientale.
2. Il presidio ambientale si intende realizzato quando vengono messe in atto dal richiedente, all'interno del territorio considerato, in combinazione con le attività di cui al precedente art. 20, una serie di interventi così definibili:
  - pulizia generalizzata volta all'eliminazione di erbe e arbusti infestanti, in particolare nelle zone confinanti con altre proprietà o con viabilità pubblica;
  - manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità interna pubblica e privata, con particolare riferimento alle opere connesse con lo smaltimento delle acque;
  - manutenzione ordinaria e straordinaria di muretti a secco, poggi e gradoni;
  - protezione e cura della flora esistente, anche di tipo spontaneo, attraverso interventi finalizzati di difesa fitosanitaria, di potatura o quant'altro.
3. La nuova edificazione è ammessa solo a scopo residenziale ed è subordinata al recupero degli edifici esistenti nel fondo salvo dimostrazione del mantenimento di diversa loro destinazione d'uso. Essa è concessa alle seguenti condizioni:
  - su presentazione di un piano di miglioramento agricolo/ambientale che definisca e precisi gli interventi di presidio ambientale previsti al precedente comma quarto;
  - l'intera superficie oggetto di computo per la nuova unità abitativa deve risultare libera da vincoli di asservimento;
  - superficie fondiaria minima in proprietà = mq. 15.000 calcolata su lotti aziendali anche non contigui purché compresi all'interno della stessa Sub OTE di riferimento al lotto edificatorio (Tav. B.4 del precedente Art.2);
  - lotto minimo edificabile = mq. 7.000;
  - Unità abitative max. 1;
  - Superficie Utile abitativa nella misura massima di mq. 150;
  - H massima ml. 7,00;
  - deve considerarsi contiguo il lotto di proprietà ancorché sia diviso da altra destinazione;
  - qualora il fondo interessato dall'edificazione ricomprenda terreni con colture in atto o si intenda predisporre un PAAMA di cui al precedente art. 20, il requisito della superficie fondiaria richiesta potrà raggiungersi avvalendosi degli stessi criteri di calcolo previsti nel succitato Art. 20;
  - la concessione edilizia è rilasciata previa stipula con il Comune di una convenzione che preveda a carico del concessionario gli obblighi di presidio territoriale così come in precedenza indicati, ai sensi del comma 4 dell'Art. 36 della L.R. n. 36/97;
  - dal momento che il PUC individua la superficie minima di mq. 15.000 per realizzare una nuova abitazione, è possibile, su una stessa proprietà, realizzare più abitazioni che rispettino tale superficie minima. Se nel lotto di proprietà esiste una abitazione ad essa devono considerarsi asservite le superficie minime previste indipendentemente dalla sua dimensione.
4. La nuova unità abitativa dovrà, preferibilmente, essere adiacente al percorso esistente, di norma a ridosso delle fasce su pianori naturali, in modo da contenere i movimenti di terreno. Le superfici interrato non dovranno, di norma,



fuoriuscire dalla sagoma del fabbricato. E' prescritta la tipologia a "villino" a due piani con pianta preferibilmente rettangolare.

5. Sugli edifici residenziali esistenti, esclusi quelli di cui al precedente art.11, è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6 per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del Preliminare di PUC e, comunque, un ampliamento che consenta il raggiungimento di una superficie minima di mq. 60 per unità abitativa. La ristrutturazione r4 sui fabbricati di cui sopra e sui manufatti agricoli legittimamente è consentita esclusivamente per esigenze connesse all'impossibilità di recuperare staticamente le strutture del fabbricato o di mantenere i materiali in quanto impropri. Tale intervento deve comunque essere finalizzato alla restituzione di un nuovo fabbricato congruente con le tipologie e i materiali del luogo. In casi particolari i manufatti agricoli di cui sopra possono essere accorpati in un unico manufatto purché non eccedano i mq. 24 ed i lotti di proprietà siano asserviti a scopo agricolo. E' ammesso il cambio della destinazione d'uso ad attività turistiche ricettive e di ristorazione.
6. Per i fabbricati esistenti non residenziali è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia nelle modalità di cui al comma precedente. Il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale è ammesso se nella proprietà non sono presenti altre unità abitative, secondo i principi di cui al precedente art. 5 secondo e terzo comma purché sia connessa ad un lotto di terreno proporzionale al rapporto di Uf di 0,01. Sono inoltre ammesse le destinazioni per locande e servizi di ristorazione.
7. E' ammessa la realizzazione di strade di accesso ai fondi e alle abitazioni con larghezza non superiore a ml. 2,50 con esclusione delle piazzole di scambio o manovra e degli allargamenti dei tornanti. Il fondo stradale dovrà essere realizzato con pietrisco e ghiaia e con altro materiale che consenta la permeabilità del suolo. Le parti con pendenza superiore al 10% possono essere asfaltate.

## Art. 22 - Territori non insediabili

1. In relazione agli specifici caratteri paesistico-ambientali, vegetazionali e geomorfologici sono individuati quali territori non insediabili i seguenti sottoambiti:

a) di valore paesistico-ambientale e vegetazionale

- comprende le aree boscate, quelle del Parco delle 5 Terre e quelle limitrofe di valore paesistico-ambientale. Sono consentite:

- le attività forestali e di miglioramento boschivo di cui alle L.R. n. 22/84, 35/85 e dal Regolamento Regionale n. 2/93 e successive integrazioni;
- le attività di riqualificazione ambientale finalizzata al recupero, mantenimento e miglioramento delle condizioni ecologiche ed estetiche del territorio;
- le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo: sportivo all'aria aperta, didattiche; naturalistiche; del turismo verde e del tempo libero;
- nelle aree non ricomprese all'interno del Parco Nazionale delle 5 Terre sono consentite esclusivamente strade tagliafuoco o funzionali al recupero di manufatti e/o edifici residenziali esistenti;
- le aree ricadenti all'interno del Parco Nazionale delle 5 Terre che presentano evidenti tracce di terrazzamenti, in condizioni di abbandono, potranno essere recuperate a vigneto e, come tali, da considerare quali aree asservibili per gli interventi di manutenzione straordinaria di tipo B secondo le modalità di cui al precedente art. 19;

b) di valore ambientale

- comprende il sistema delle aree boscate della collina. Oltre alle attività di cui alla precedente lettera a), sono consentite:

- le trasformazioni delle superfici boscate in agricole ad esclusivo indirizzo arboreo secondo le modalità previste dall'art. 35 della L.R. n. 22/84 e s.m.;
- le attività agricole di cui al precedente Art. 21;
- il mantenimento di eventuali attività commerciali, artigianali e di servizio esistenti;
- le strade tagliafuoco o funzionali al recupero di manufatti e/o edifici residenziali esistenti;

c) aree di filtro

- comprende aree libere poste ai margini dell'area urbana e dei nuclei storici collinari all'interno delle quali sono consentite le attività, gli interventi previsti alle precedenti lettere a) e b), nonché quelli del precedente Art. 20.7. E' ammessa la costruzione di strade nelle modalità previste al precedente art. 21.

2. In tutti i sottoambiti di cui sopra, fatta esclusione delle aree del Parco Nazionale delle 5 Terre, sugli edifici residenziali esistenti, esclusi quelli di cui al precedente art.11, è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6; per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del Preliminare di PUC è ammesso un ampliamento che consenta il raggiungimento di una Sul minima di mq. 60 per unità abitativa. La ristrutturazione r4 sui fabbricati di cui sopra e sui manufatti agricoli legittimamente esistenti è consentita esclusivamente per esigenze connesse

all'impossibilità di recuperare staticamente le strutture del fabbricato o di mantenere i materiali in quanto impropri. Tale intervento deve comunque essere finalizzato alla restituzione di un nuovo fabbricato congruente con le tipologie e i materiali del luogo. E' ammesso il cambio della destinazione d'uso ad attività turistiche ricettive e di ristorazione.

3. Per gli edifici ricompresi nel sottoambito a) inclusi nel Parco Nazionale delle 5 Terre sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria di tipo B secondo le modalità di cui al precedente art 19.

TITOLO V  
INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

Art.23 – Infrastrutture

1. Zone per la viabilità (VV):

- sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per percorsi pedonali e per il traffico meccanico;
- nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici ed i pedoni e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc. potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) aree di parcheggio;
- nelle aree di viabilità dello svincolo di Stagnoni sono consentiti, nei limiti della funzionalità del progetto, uffici pubblici e privati e attività legate all'attività portuale quali: dogana, spedizionieri, servizi dell'autotrasporto, ecc.;
- la viabilità interna ai Distretti di Trasformazione è prescrittiva come funzione mentre potrà essere modificata in fase di adozione di PUO come tracciato;
- la fascia di ml. 5,0 dal limite catastale delle strade pubbliche deve considerarsi, anche se non graficamente individuata nella tavola di PUC, potenzialmente utilizzabile allo scopo di realizzare rettifiche, piccole aree per la sosta, interventi di protezione da frane e/o smottamenti e, pertanto, soggetta a esproprio a seguito dell'approvazione di un progetto definitivo;
- per la nuova viabilità di progetto in area extraurbana è stato previsto un corridoio infrastrutturale finalizzato alla definizione del tracciato finale che sarà individuato in via definitiva in sede di progettazione definitiva nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al PUC. Le aree comprese all'interno del corridoio infrastrutturale sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera; tale corridoio è un vincolo di tutela e di distanza e non costituisce specifica destinazione di zona omogenea. Fino ad avvenuta realizzazione dell'opera sono consentiti: gli usi agricoli; verde e parcheggio privato e/o pubblico-di uso pubblico; per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le recinzioni; le strutture e impianti a servizio della viabilità con una profondità max di ml. 50 misurata dal ciglio stradale; gli impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale ed in quanto non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 6,0;
- la nuova viabilità di progetto nell'area urbana potrà subire modeste modifiche del tracciato conseguente al progetto definitivo entro ml. 5,00 della viabilità prevista dal PUC;
- nella tavola "Proposte per il sistema della mobilità" è individuata la viabilità dove è possibile costruire nuovi impianti delle stazioni di rifornimento carburanti e attrezzature di servizio alla viabilità che potranno essere realizzati indipendentemente dalla destinazione di zona ad eccezione delle aree di cui agli art.li 11, 12, 19, e 22 delle presenti norme, entro una fascia di ml. 50,0 dal ciglio stradale, nonché gli impianti di carburante e le zone di servizio alla

viabilità esistenti da mantenere e quelli da eliminare. L'indice di  $U_f$  max previsto è 0,20 mq/mq ad esclusione degli impianti tecnologici e delle pensiline di copertura delle pompe di distribuzione del carburante. Per ulteriori prescrizioni si rimanda alle norme contenute nelle disposizioni comunali attuative del D.L. 32/98. Per l'apertura di nuovi impianti di carburante è prescritta la chiusura di almeno due impianti individuati come incompatibili nella tavola Pr4 "Proposte per il sistema della mobilità";

- le strade di iniziativa privata, non previste dal PUC e necessarie per l'allacciamento alla viabilità ordinaria di edifici o gruppi di edifici potranno essere assentite a condizione di avere una carreggiata di larghezza non inferiore a mt. 2,5 ed una pendenza non superiore al 20% nonché idonee aree per la manovra;

- le strade private, interpodereale /o vicinali visibili nella tavola di PUC come "Viabilità esistente", devono considerarsi a tutti gli effetti strade di potenziale uso pubblico se e in quanto a servizio di più abitazioni o aggregati. Al fine di evitare ulteriori nuove strade le stesse sono espropriabili o soggette a imposizione di servitù di uso pubblico. Le aree che delimitano le strade private sono comunque utilizzabili per la determinazione degli eventuali indici edificatori previsti dal PUC e, in tal senso, sono assimilate alle destinazioni urbanistiche previste per le aree ad esse adiacenti;

- è vietata l'apertura di strade a fondo cieco senza adeguato allargamento terminale;

- gli edifici che dovessero sorgere lungo le strade di iniziativa privata, saranno soggetti alle disposizioni vigenti come se prospettassero su spazi pubblici;

- le strade private dovranno essere mantenute in perfetta efficienza a cura e spese dei proprietari;

- ai lati della sede stradale dovrà essere favorita la formazione di filari di alberature e/o di arbusti al fine di mitigare gli effetti di impatto o, quando necessario, creare delle vere e proprie barriere vegetali;

## 2. Le zone ferroviarie (FF):

- sono destinate alle sedi di armamento ferroviario di corsa, transito, sosta e stazionamento dei convogli; parchi di formazione e smistamento; piazzali di stazione passeggeri o merci; stazioni passeggeri con relativi servizi amministrativi e ricettivi per i passeggeri (quali pubblici esercizi, edicole, tabacchi e simili); attrezzature per la protezione civile; alloggiamenti e servizi, civili, sociali, anonari, sanitari, assistenziali, ricreativi per il personale interno in esercizio; magazzini merci; depositi ed officine di assistenza e manutenzione del parco mobile; servizi ed infrastrutture di livello tecnologico inerenti alla funzione di trasporto ferroviario; parcheggi;

- al piede del terrapieno dovranno essere messi a dimora arbusti di medie dimensioni per creare barriera naturale e corridoio ecologico.

## Art. 24 - Servizi pubblici

1. Le zone per servizi pubblici di quartiere (Q), di interesse urbano (U) e gli altri servizi (T) hanno una destinazione d'uso specificatamente indicata nel PUC. Le aree per servizi quando interessano nuove previsioni e, quindi, preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune, possono essere attuate dai privati purché in regime di convenzione con il Comune che ne garantisca la fruizione pubblica.
2. La realizzazione dei servizi Q di quartiere e quelli che non richiedono procedura espropriativa, anche se realizzati da privati, è sempre consentita in tutti i manufatti esistenti e in tutte le zone del PUC ad esclusione delle aree di cui ai precedenti Art.li 11, 12, 19 e 22 lettere a) e b). In questi casi devono essere rispettati indici e parametri del tipo di servizio che si intende realizzare.
3. Le tipologie delle zone per servizi pubblici così come individuate nel PUC con apposita lettera, possono essere modificate senza che ciò comporti aggiornamento al PUC. Nel caso in cui la modifica sia di iniziativa privata la stessa è possibile solo attraverso:
  - la preliminare verifica dello stato dei fabbisogni reali del servizio che si sopprime e di quello che si introduce, da condursi all'interno del sottoambito su cui ricade il servizio, attraverso la quale si dimostri la fattibilità dell'operazione in rapporto allo stato di fatto e alle previsioni urbanistiche all'interno del sottoambito considerato;
  - per le nuove realizzazioni è ammessa, oltre che la proprietà pubblica, la proprietà privata. Queste ultime saranno vincolate all'uso pubblico disciplinato da apposita convenzione o atto di sottomissione che regoli gli usi e la fruibilità;
  - fabbricati di proprietà pubblica con destinazione a servizi, se dismessi, prendono la destinazione della zona limitrofa;
  - per gli edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona sono ammessi interventi sino alla manutenzione qualitativa. Per quelli esistenti compatibili con la destinazione di zona sono ammessi interventi di adeguamento igienico-tecnico-funzionale fino a un incremento del 20% della Sul;
  - nel sottosuolo delle aree destinate a zona per servizi pubblici di quartiere e di interesse urbano è consentita la realizzazione di parcheggi privati interrati, anche multipiano, purché, mediante i pertinenti atti pubblici, l'area e i relativi manufatti vengano gratuitamente ceduti in proprietà al Comune ovvero, in alternativa, vincolati all'uso pubblico e sempre che l'impianto dell'autorimessa non ostacoli la funzionalità dell'area sovrastante e a condizione che, contestualmente alla realizzazione dell'autorimessa stessa, vengano realizzate le previsioni del PUC relativamente alle destinazioni superficiali, con le modalità di cui ai precedenti commi. Tale possibilità è connessa alla verifica della opportunità dell'intervento in relazione ai fabbisogni della zona in termini di posti auto, alla fattibilità geologica da verificarsi mediante specifica indagine e a condizione che la sistemazione superficiale non venga ridotta sostanzialmente nelle dimensioni e nella fruibilità delle opere di accesso al parcheggio. Per alcuni casi, in conseguenza della morfologia del terreno e solamente qualora i parcheggi nel sottosuolo siano di particolare interesse pubblico (previsioni di piani urbani del traffico), può essere consentito anche il

non completo interrimento delle opere edili necessarie per il parcheggio, ferme restando le condizioni di fruibilità dell'area superficiale come al precedente comma.

3. Le zone per servizi pubblici di quartiere Q sono:

a) zone per l'istruzione (QI)

- sono destinate alle seguenti attrezzature: asili, nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo;
- nelle nuove costruzioni si applicano le norme previste dalla legge 5/8/74 n.412 e successive modificazioni ed integrazioni;

b) zone per attrezzature civili di interesse comune (QC)

- sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative;
- nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:  $U_f = 0,60$  mq/mq; parcheggi 30 mq./100 mq. Sul;

c) zone per attrezzature religiose di interesse comune (QR)

- sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose di cui alla lettera a) b) c) art. 2 LR 4/85;
- nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:  $U_f = 0,60$  mq/mq; parcheggi 30 mq./100 mq. Sul;

d) zone a verde attrezzato (QV)

- sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate;
- possono essere realizzate unicamente piccole costruzioni per la migliore utilizzazione dell'area (chioschi per il ristoro e per la rivendita giornali e giocattoli, piccoli depositi per materiale ed attrezzi per la manutenzione);
- si applicano i seguenti indici e parametri:  $U_f = 0,10$  mq/mq; parcheggi = 10/100 mq/mq. Sf; nel caso di intervento su proprietà pubblica i parametri potranno essere anche superati in considerazione di particolari esigenze progettuali;

e) zone a verde sportivo (QS)

- sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, il quale deve occupare almeno il 35% dell'intera area, servizi agli utenti e al pubblico, compresi i pubblici esercizi e alloggio del custode;
- si applicano i seguenti indici e parametri:
  - per i servizi agli utenti e al pubblico compresi i pubblici esercizi, club house e l'alloggio del custode  $U_f 0,20$  mq/mq;
  - per gli impianti coperti  $U_f = 0,50$  mq/mq;
  - parcheggi = 100/100 mq/mq della SUL con esclusione della SUL dei campi di gioco;
  - le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti;

f) zone di relazione con il mare (QM)

- sono destinate alla fruizione dei quartieri con il mare, attraverso anche la realizzazione di strutture sociali e ricreative, e di attività connesse con la nautica. In ogni caso comunque dovrà essere garantita la libera fruizione della banchina;
- $U_f = 0,60$  mq/mq;
- parcheggi = 0,20 mq/100 mq. Sf;

- le aree di relazione con il mare dovranno avere separazione netta nei confronti del traffico motorizzato. Si dovranno potenziare e valorizzare tutte le interconnessioni del fronte mare con le percorrenze pedonali e ciclabili e con il sistema delle gradonate. Si dovranno curare in particolare le aree di sosta, le zone alberate, le superfici di protezione dal vento e dal sole in modo da rendere percorribili gli spazi prospicienti il mare in ogni stagione;

g) zone per parcheggi pubblici QP

- sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato di parcheggi attraverso la realizzazione di parcheggi di uso pubblico;
- in determinati casi, tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano;
- i parcheggi di uso pubblico saranno realizzati al livello stradale o a più piani sopra e sotto il livello stradale. La realizzazione di tale servizio spetta alla pubblica amministrazione o a cooperative, enti e privati convenzionati con essa al fine di regolamentarne l'uso;
- nei parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante e arbusti; la superficie permeabile dovrà essere non inferiore al 20% dell'area a parcheggio.

4. Le zone per servizi pubblici di interesse urbano (U) sono:

a) zone per l'istruzione medio-superiore di interesse urbano (UI)

- sono destinate alle attrezzature per l'istruzione medio-superiore;
- nelle nuove costruzioni si applicano le norme previste dalla legge 5/8/75 n. 412 e successive modificazioni ed integrazioni;

b) zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere di interesse urbano (UH)

- sono destinate ad ospedali, cliniche ed altre attività sanitarie territoriali;
- nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:  $U_f = 1,0$  mq/mq; parcheggi 90 mq/100 mq. Sul;

c) zone ricreative e sportive di interesse urbano (US)

- sono destinate alla realizzazione di parchi di interesse cittadino e impianti sportivi e ricreativi immersi nel verde, servizi agli utenti e al pubblico, uffici pubblici, attività commerciali e artigianato di servizio compatibili con la struttura e alloggio per il custode;
- nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:
  - per i servizi agli utenti e al pubblico, pubblici esercizi, club house, alloggio per il custode  $U_f = 0,20$  mq/mq;
  - per gli impianti coperti  $U_f = 0,50$ ;
  - parcheggi = - parcheggi = 100/100 mq/mq della SUL con esclusione della SUL dei campi di gioco;
  - le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti.

5. Gli altri servizi che non rientrano nel DM 1444/68 (T) sono:

a) zone per attrezzature civili di interesse urbano (TA)

- sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, sportive, ricreative, direzionali. La realizzazione di tali servizi è competenza di Enti pubblici o di interesse pubblico;
- nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:  $U_f = 1,0$  mq/m<sup>1</sup>; parcheggi 90 mq/100 mq. Sul;



- b) zone per attrezzature religiose di interesse urbano (TR)
- sono destinate ad ospitare le collettività religiose ed i servizi privati gestiti da religiosi di cui alla lettera a) b) c) dell'art. 2 della LR 4/85;
  - nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:  $U_f = 0,60$  mq/mq; parcheggi 30 mq/100 mq. Sul;
- c) zone per la protezione civile e l'ordine pubblico di interesse urbano (TP)
- sono destinate alle attrezzature militari per la protezione civile e l'ordine pubblico del corpo dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco e delle attrezzature carcerarie;
  - nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:  $U_f = 1,0$  mq/mq; parcheggi 90 mq/100 mq. Sul;
- d) zone per attrezzature ed impianti militari (TM)
- sono destinate alle attrezzature ed impianti militari della Marina Militare, Esercito ed Aeronautica;
  - nei casi di dismissione temporanea di aree di proprietà demaniale in uso alla difesa, potranno essere consentite, in forma provvisoria, tutte le destinazioni per servizi Q, in accordo con le Amministrazioni dello Stato competenti, senza necessità di modifica della destinazione del servizio. Possono essere consentiti utilizzi privati degli immobili esistenti temporaneamente dismessi, solo se non di interesse pubblico e per utilizzi compatibili con le strutture esistenti;
- e) zone cimiteriali TC
- sono destinate alle attrezzature cimiteriali;
  - nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione del PUC, dovranno essere rispettati i disposti di cui al D.P.R. N.803 DEL 21.10.1975;
- f) zone per impianti tecnici e tecnologici di interesse urbano TT
- sono destinate alle principali attrezzature ed impianti di servizio e di manutenzione pubblici o di utilizzazione e interesse pubblico, comprensivi di uffici e di alloggio di servizio inerenti la gestione dei medesimi;
  - per le nuove costruzioni si applicano indici e parametri funzionali al tipo di opera da realizzare;
  - nelle aree non utilizzate già per impianti, nelle more della loro realizzazione sono consentiti utilizzi provvisori per attività produttive private, quali depositi, parcheggi mezzi pesanti etc. e modeste strutture di servizio amovibili;
  - impianti tecnologici pubblici di modesta entità (quali serbatoi, cabine elettriche, impianti di depurazione di interesse locale) in quanto sono localizzabili solo a seguito di un progetto definitivo non sono individuati nella tavola del PUC. Tali impianti, fermo restando eventuali limitazioni previste dal PUC, debbono comunque considerarsi compatibili con qualsiasi destinazione di zona. In tal senso, a seguito di progetto definitivo, il lotto oggetto di intervento è da ritenersi a tutti gli effetti sottoposto ad esproprio senza che questo comporti variante al PUC.

TITOLO VI  
DISCIPLINE DI SETTORE E  
VINCOLI SOVRAORDINATI

Art. 25 Sistema delle aree portuali

1. il PUC in considerazione dell'Intesa ai fini dell'approvazione del Piano Regolatore del Porto (PRP) deliberata dal C.C. in data 12/11/01 all'interno delle aree di competenza amministrativa dell'Autorità Portuale, individua le seguenti attività propedeutiche alla formazione del PRP:
  - a) porto commerciale; il PUC rinvia modalità di intervento e destinazioni al PRP, stabilendo esclusivamente limiti territoriali, varchi e aree doganali. I limiti e gli ampliamenti di moli e banchine riportati nel PUC sono indicative e saranno definite dal PRP;
  - b) attività produttive del porto; il PUC individua le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri edilizi, rimandando ai relativi articoli (servizi di quartiere, aree produttive specialistiche, distretti di trasformazione) ferme restando le specifiche competenze del PRP. I limiti e gli ampliamenti di moli e banchine riportati nella tavola del PUC sono indicativi e saranno definiti dal PRP;
  - c) approdo turistico (porto Lotti); è confermato lo SUA approvato in variante al vigente PRG, consentendo una ulteriore possibilità per realizzare attrezzature alberghiere per ulteriori mq 4.000 di Sul; H max ml. 15,00;
  - d) arsenale; sono destinate alle attrezzature e impianti militari della Marina Militare;
  - e) nella rimanente linea di costa sono consentiti interventi principalmente mirati alla riorganizzazione dei posti barca attraverso la realizzazione di pontili galleggianti.

## Art. 26 Interventi di recupero a fini turistici e ricettivi

1. Comprende gli interventi finalizzati al recupero edilizio per incentivare il processo di ammodernamento delle strutture alberghiere esistenti, per la trasformazione di immobili e/o complessi edilizi all'uso turistico e complementare turistico.
2. Sugli immobili esistenti con destinazione alberghiera, su quelli previsti all'interno di SUA approvati alla data di adozione del PUC e sugli edifici esistenti non alberghieri che si intendono trasformare in albergo, per i quali la disciplina degli usi ne consente la destinazione alberghiera, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
  - a) la costruzione di volumi interrati e/o seminterrati con altezza superiore a ml. 2,40, da destinare a servizi collettivi, servizi tecnici, guardaroba, magazzini, servizi per il personale e parcheggi, con possibilità di estendere tali spazi oltre i confini dei muri perimetrali;
  - b) la costruzione e/o adeguamento degli impianti alle normative di sicurezza e all'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - c) la costruzione di piscine, impianti sportivi con i relativi servizi annessi;
  - d) allo scopo di ampliare le aree da destinare a parcheggio e per attrezzature ricreative e sportive, è consentito utilizzare aree libere, purché poste nel raggio max. di ml. 300 dall'area di proprietà. Nel caso tali aree siano in zona per viabilità esistente o per servizi di cui agli art.li 23 e 24 il loro utilizzo è consentito solo in regime convenzionato con il Comune al fine di garantirne la fruizione pubblica;
  - e) la manutenzione qualitativa;
  - f) la ristrutturazione edilizia r1 e r4;
  - g) l'adeguamento funzionale. Tale intervento prevede l'ampliamento e la sopraelevazione massima di un piano degli edifici esistenti ed è consentito solo se finalizzato all'esecuzione di opere per conseguire i requisiti minimi di classificazione stellare previsti dalle leggi sul turismo vigenti e all'adeguamento igienico, nonché quelle volte a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione dei servizi alberghieri, e cioè:
    - le sale comuni (con dimensione minima prevista per alberghi a tre stelle);
    - le sale separate per lettura, giochi adulti, sala Tv, sala per le prime colazioni;
    - la superficie delle camere ai requisiti minimi previsti per legge;
    - i locali-bagno privati al fine di dotare tutte le camere di tale servizio;
    - la sala adibita ad uso esclusivo di ristorazione, se già esistente, nella misura massima di mq. 2,2 di superficie lorda per posto letto se in difetto;
    - la cucina con relativi spazi tecnici ai minimi previsti dal regolamento di igiene e dalla competente Usl;
    - sulle costruzioni accessorie presenti all'interno del lotto è ammessa la demolizione e ricostruzione e, nel caso di più manufatti, la ricostruzione in unico corpo o l'accorpamento al fabbricato principale;
    - la costruzione di un alloggio per il gestore di Sul max di mq. 80;
    - per incentivare gli interventi di adeguamento funzionale e per garantire una migliore economia di gestione, è inoltre ammesso un incremento una tantum della capacità ricettiva esistente, fino ad un massimo di quattro camere per

gli edifici alberghieri e di mq. 200 di Sul per quelli non alberghieri che intendono trasformarsi;

3. Sugli alberghi esistenti, quando è previsto un aumento di posti letto in misura superiore a quello concesso per l'adeguamento funzionale di cui alla lettera g) del precedente comma, è consentito:
  - a) l'intervento di Ristrutturazione urbanistica ru1 e la nuova costruzione fino al raggiungimento massimo di 120 posti letto e, comunque, non oltre il raddoppio del numero dei posti letto esistenti, nella logica di accrescimento della specifica tipologia. Interventi con numero di posti letto superiori a 120 sono consentiti solo attraverso PUO;
  - b) deve essere garantito il rispetto della dotazione di parcheggi ai sensi del precedente art. 9;
  - c) il rilascio di concessione è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune attraverso il quale il proprietario si impegna a non mutare la destinazione d'uso alberghiera. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria.
4. Sugli edifici esistenti che alla data di adozione del PUC, destinati a locanda, circoli sportivi e/o ad attività di ristorazione, sono ammessi:
  - a) la manutenzione qualitativa;
  - b) la ristrutturazione edilizia r1 e r4;
  - c) la ristrutturazione urbanistica ru1 con i seguenti limiti, solo se finalizzata all'ammodernamento e all'integrazione dell'offerta dei servizi ricettivi e ristorativi:
    - un incremento massimo della Sul di mq. 300 nella logica di accrescimento della specifica tipologia;
    - n° di camere compreso tra 4 e 6;
    - l'intervento deve interessare l'intero fabbricato e il proprietario dovrà stipulare una convenzione con il Comune attraverso la quale si impegna a non mutare la destinazione d'uso. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria.
5. Lungo il sistema della dorsale collinare che corre lungo il displuvio principale del golfo, lungo le aree sono ammesse sistemazioni ambientali allo scopo della fruizione turistica, in particolare:
  - la realizzazione di piazzole attrezzate per la creazione di soste e punti panoramici opportunamente segnalate;
  - la costruzione di chioschi e strutture per la ricreazione, di Superficie Utile Lorda non superiore a mq. 25;
  - la formazione di una rete di strutture turistiche e di servizio attraverso il recupero dei forti ai sensi del precedente Art. 11 e degli edifici esistenti per realizzare locande secondo le modalità di cui al precedente comma quarto;
  - la realizzazione di punti di visibilità e di sosta nei nodi di incrocio con il sistema delle gradonate;
  - le pavimentazioni delle aree di sosta o parcheggio dovranno essere prevalentemente permeabili; le opere di delimitazione dell'area e dei parapetti dovranno essere realizzate utilizzando, a seconda dei casi, muretti in pietra, siepi, palizzate in legno.

## Art. 27 – Disciplina delle aree pertinenziali

1. Ogni progetto edilizio di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione e ricomposizione urbana di cui ai precedenti Art.li 6 e 15, deve prevedere la sistemazione del verde pertinenziale ove previsto dalle presenti norme, con la rilevazione su apposita planimetria, corredata da documentazione fotografica, delle eventuali zone alberate. I progetti dovranno essere corredata di tutte le opere di sistemazione previste, in particolare:
  - gli interventi riguardanti il suolo dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto eventualmente esistenti, nonché tutte le specie pregiate, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;
  - le alberature dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, riportando il loro stato fitosanitario;
2. Nei giardini/pertinenze private dovranno essere conservate le essenze arboree esistenti di alto fusto di pregio. Nelle aree libere dovranno essere posti a dimora nuovi alberi di alto fusto nella misura minima di 2 piante ogni 100 mq di superficie non coperta, oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 mq di superficie non coperta. La scelta delle essenze per le alberature di alto fusto deve avvenire al minimo dell'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Le piante d'alto fusto messe a dimora non devono essere di altezza inferiore a ml. 2-2,50.
3. Nelle sistemazioni ambientali dei giardini/pertinenze private sono ammessi:
  - gazebo di superficie max. mq. 25;
  - i pergolati con copertura in materiale leggero di Sul max mq. 25;
  - forni e legnaie purché di Sul inferiore a mq. 3,00 con altezza in gronda di ml. 2,20;
4. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali. Le distanze delle alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'art. 892 del Codice Civile.
5. L'abbattimento di alberature su suolo pubblico è consentito solo in caso di pubblica utilità, interesse pubblico o pericolo naturale. L'abbattimento di alberature su aree private è consentito, previo nulla osta comunale, per motivate ragioni (pericolo, danni a strutture, linee telefoniche, elettriche ecc.).
6. E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature. Qualora le essenze arboree vengano inglobate in un conglomerato nella fase di sistemazione di un marciapiede o di un'area cortilizia, la superficie scoperta attorno alla pianta non può essere inferiore ad un metro quadro.
7. Sui manufatti pertinenziali presenti all'interno dell'unità minima di intervento, fatto salve eventuali specifiche discipline previste dalla presente normativa, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) per i fabbricati pertinenziali di edifici principali classificati A1, A2, A3, B1, appartenenti al medesimo periodo storico costruiti attraverso regole edilizie ed architettoniche analoghe a quelle dell'edificio principale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi del precedente articolo 6;
  - b) per quelli costruiti in epoca successiva al fabbricato principale sono ammessi:
    - la manutenzione ordinaria e straordinaria;

- nel caso in cui il manufatto/i sia una pertinenza di un edificio della sottocategoria diversa da quella indicata alla precedente lettera a) è prescritta la demolizione accorpando la Sul esistente al fabbricato principale nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti per la rispettiva sottocategoria di intervento;
  - la demolizione e ricostruzione a parità di SUL e Volume mantenendo la destinazione di tipo pertinenziale (garages, cantina, magazzino, annesso) non residenziale, con possibilità di spostamento all'interno del lotto;
8. In tutti gli ambiti di riqualificazione urbana è consentita la costruzione di garage quale pertinenza del fabbricato di civile abitazione qualora risulti, da apposita documentazione fotografica e da dichiarazione del tecnico progettista, l'inesistenza sull'area di altri manufatti accessori. La presenza del vano o piano completamente e naturalmente interrato o seminterrato esclude la costruzione di garage e viceversa. La superficie dei manufatti da destinare a garage non dovrà eccedere le previsioni della L. 122/89 ed avere un'altezza in gronda non superiore a ml. 2,20. La copertura dovrà essere a capanna o padiglione con pendenza massima del 30%. Sono esclusi i materiali di tipo "prefabbricato", sia per la copertura che per le strutture perimetrali e le finiture esterne.
  9. Il rispetto delle presenti prescrizioni è condizione necessaria per il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità.

## Art. 28 - Vincoli sovraordinati

1. La Carta dei Vincoli, individua i vincoli sovraordinati operanti sul territorio comunale. Tali vincoli sono suscettibili di aggiornamento o modifica derivanti da innovazioni legislative.
2. I vincoli operanti sul territorio comunale sono:
  - Vincolo sulle "cose di interesse artistico e storico" - L. 1089/39 (Ministero Beni e Attività Culturali – Soprintendenza B.A.A. Liguria);
  - Vincolo paesaggistico - L. 1497/39 (Regione Liguria – Sett. Territorio B.A.);
  - D.L.G.S. 490/99;
  - Vincolo relativo alle aree carsiche - L.R. 14/90 (Regione Liguria Servizio Beni Ambientali e Naturali – D.G.R. n. 6665 del 23/9/94);
  - Aree a rischio di esondazione - L.R. 45/96 (Regione Liguria – Dipartimento Ambiente e Territorio – Servizio Protezione Civile – notifica della Del. 262 del 12/3/99);
  - Aree appartenenti al perimetro del parco regionale - L.R. 12/85 modificato con Del. C.R. n.109 del 9/11/86 e s.m.;
  - Aree appartenenti al Parco Nazionale delle 5 Terre DPR 6/10/99;
  - Vincolo relativo alle Acque Pubbliche – D. Min. LL.PP. del 2-1-84 - D.P.R. n.62 del 17-3-88 -D.P.R. 119/88 (Provincia della Spezia – Difesa del Suolo);
  - Vincolo Idrogeologico/ - R.D. 3267/23 (Corpo Forestale dello Stato – Ispettorato Dipartimentale SP);
  - Vincolo di Rispetto Aree Ferroviarie - D.P.R. 753/80;
  - Vincolo di Rispetto Stradale - D.I. 1404/68, D.P.R. 495/92, D.P.R. 147/93;
  - Vincoli derivanti da Servitù Militari (Comando in Capo Dipartimento Militare Marittimo Alto Tirreno);
  - Individuazione delle aree a Rischio Incendio - L. 47/75 e L.R. 22/84;
  - Vincolo Cimiteriale – con le modifiche rispetto al D.P.R. 285/90 (A.S.L.) per l'ampliamento o la riduzione di aree cimiteriali;
  - Vincolo Elettrodotto - D.P.R. 1062/68;
  - Vincolo relativo alle aree percorse dal fuoco - L. 47/75;
  - Vincolo relativo al DL.180/98 -L. n° 267/98-Inventario fenomeni franosi.
  - Cave e discariche;
  - Aree sottoposta a interventi di bonifica di interesse nazionale Legge 426/98;
  - I siti di interesse naturalistico "Natura 2000" di cui alle direttive 92/43 CEE e 79/409 CEE, così come individuati dalla DGRL n° 646 dell'8/6/2001;
  - Individuazione del Centro Urbano/Abitato ai fini dell'applicazione del Codice della Strada ,della L.R. 9/93 e di altre eventuali disposizioni.
3. la fascia di rispetto dalla linea ferroviaria è dimensionata nel rispetto del D.P.R. n.753 dell'11.7.1980 entro e fuori i centri edificati. All'interno di essa qualsiasi intervento è subordinato ad autorizzazione dell'azienda FF.SS. ai sensi dell'art.60 del citato D.P.R. 753/80.
4. le aree di rispetto stradale sono individuate nel rispetto del Codice della strada di cui al DL n° 285/92 e s.m. e sono individuate, fuori dal perimetro centro urbano in relazione alla classificazione delle strade. All'interno delle aree di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione. Sono invece ammessi: gli usi agricoli; il verde e parcheggio privato e/o pubblico-di uso pubblico; per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le recinzioni; le

strutture e impianti a servizio della viabilità con una profondità max di ml.50 misurata dal ciglio stradale; gli impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale ed in quanto non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di ml.6,0.

5. nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, in relazione alle distanze stabilite per legge in funzione della potenza in Kw degli impianti, sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria; le attività agricole; il verde e parcheggio privato e/o pubblico-di uso pubblico; le recinzioni; gli impianti tecnologici.
6. nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione atta ad aumentare il carico insediativo residenziale. E' consentita la realizzazione di strutture di servizio all'utenza, quali fiorai e laboratori artistici del marmo. Per gli edifici esistenti ricadenti nei limiti del vincolo sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione r1 e r2 e il cambio d'uso compatibilmente con le destinazioni del PUC.
7. i canali e corsi d'acqua comprendono gli elementi territoriali interessati dalle dinamiche dei corpi idrici e le relative fasce di rispetto. Previo parere favorevole dell'ufficio preposto alla tutela idrica e con disciplinata attenzione all'aspetto paesistico, sono ammesse le seguenti opere: gli attraversamenti del corpo idrico per realizzare strade e impianti tecnologici a rete e puntuali e per l'effettuazione di opere idrauliche; infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale strettamente motivate alla gestione e tutela dei beni forestali interessati; interventi di rimboschimento e di sistemazione ambientale; percorsi e gli spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto, non motorizzati, e per la mobilità equestre.
8. Le cave e discariche sono individuate con apposito segno grafico nella tavola dei vincoli in relazione alle previsioni dei rispettivi piani regionali. Le sistemazioni dei luoghi ad attività conclusa sono quelle dei rispettivi piani di ripristino. La carta della zonizzazione individua gli usi finali.



## Art. 29 Gestione della cartografia digitale PUC

1. Il nuovo Piano Urbanistico Comunale è stato realizzato in forma digitale avvalendosi di strumenti informatici che hanno permesso la divisione del territorio in aree poligonali, rappresentanti le zonizzazioni del PUC, ad una scala di pubblicazione 1:5000. Tutte le informazioni digitali sono conservate presso l'Ufficio del Sistema Informativo Territoriale.
2. La base cartografica utilizzata è la Carta Tecnica Regionale in coordinate Gauss-Boaga con precisione 1:5.000 e la cartografia Catastale aggiornata, trasformata da Cassini-Soldner a Gauss-Boaga, e sovrapposta alla Carta Tecnica Regionale, entrambe in forma digitale.
3. La cartografia Catastale viene aggiornata costantemente, riportando tutti i tipi di frazionamenti presentati dai professionisti all'Ufficio Tecnico Regionale e inseriti dall'Ufficio del Sistema Informativo Territoriale del Comune nella base digitale catastale, conservata presso lo stesso ufficio.
4. La Carta Tecnica Regionale digitale viene aggiornata costantemente con l'inserimento in forma digitale di tutte le opere realizzate, sia pubbliche che private o legittimamente accatastate.
5. Con l'aggiornamento delle basi cartografiche e grazie alle funzioni proprie del Sistema informativo Territoriale viene mantenuta aggiornata la cartografia digitale del Piano Urbanistico Comunale, per permettere l'identificazione dei nuovi frazionamenti, delle nuove particelle, dei nuovi proprietari e delle destinazioni di zona delle nuove proprietà.
6. La nuova Cartografia digitale del Piano Urbanistico Comunale fornisce lo strumento per poter determinare la destinazione di zona di ogni proprietà, calcolata in forma percentuale rapportando la superficie cartografica con quella catastale.
7. La gestione digitale del PUC permette di poter analizzare mediante strumenti informatici le destinazioni urbanistiche e quindi di zoomare ad una scala con una definizione maggiore della scala 1:5000. Da tali operazioni potrebbero emergere errori di digitalizzazione che verranno corretti dall'Ufficio del Sistema Informativo Territoriale senza che tali correzioni comportino modifiche al PUC in quanto sono da considerarsi solo errori di digitalizzazione, formali e non sostanziali.
8. Tutte le cartografie digitali sono disponibili per la visione da parte dei cittadini e professionisti presso l'Ufficio del Sistema Informativo Territoriale e potranno essere fornite dal Comune della Spezia immagini su supporto magnetico con le modalità da stabilirsi. Le stesse immagini, a discrezione del Comune, potranno essere consultate mediante l'utilizzo di internet.

## ALLEGATO 1

Elenco degli edifici e/o complessi monumentali di valore storico-architettonico vincolati ai sensi della L.490/99 in area urbana (Art. 11, lett. a)

- ? Chiesa di S. Maria Assunta
- ? Pieve di S. Stefano a Marinasco
- ? Convento di S. Maria al Mare – Marinasco
- ? Palazzetto quattrocentesco in località Quarcedo
- ? Ruederi del Castello di Coderone – Biassa
- ? Ruederi della chiesa di S. Maria Maddalena – Biassa
- ? Santuario di N.S. dell'Olmo – Fabiano
- ? Il Castelvecchio – S. Venerio
- ? Il Foresto – S. Venerio
- ? La Colombiera – S. Venerio
- ? Chiesa di S. Andrea – Fabiano Alto
- ? Chiesa di S. Venerio e Rocco – S. Venerio
- ? Nucleo Fortificato con Cappella Privata – Le Toracche
- ? Edificio di via Chiodo, 34 – sede Fondazione Carispe
- ? Castello di S. Giorgio
- ? Chiesa di S. Giovanni Battista
- ? Chiesa di S. Martino – Biassa
- ? Chiesa di S. Martino vecchio di Biassa
- ? Villa Da Passano
- ? Mura di Cinta
- ? Pieve di S. Venerio
- ? Chiesa parrocchiale di S. Lorenzo a Marola
- ? Chiesa di N.S. del Pianto a Cadimare
- ? Casa in via del Prione
- ? Palazzo della Pretura di via del Prione n.234 (oggi Museo Civico Amedeo Lia e Palazzina delle Arti)
- ? Chiesa di S. Michele Arcangelo a Pegazzano – Chiesa di S. Michele Vecchio
- ? Casa in via Calatafimi 34-36-38 ex 10
- ? Chiesa dei SS. Giovanni ed Agostino
- ? Chiesa di S. Giacomo Apostolo
- ? Chiesa di S. Francesco nell'Arsenale Militare
- ? Arsenale della Marina Militare
- ? Grotta della Madonna alla Maggiola
- ? Chiesa di S. Antonio a Gaggiola
- ? Edificio sede dell'Accademia Lunigianese "G. Cappellini in via XX settembre
- ? Casa De Nobili in Piazza Sant'Agostino 54
- ? Casa De Nobili in Piazza Sant'Agostino 52
- ? Resti del Convento delle Clarisse e Chiesa di S. Cecilia
- ? Ex Chiesa di N.S della Scorza
- ? Oratorio S. Bernardo – Felettino
- ? Stazione Ferroviaria
- ? Portale dello Stadio "A. Picco"
- ? Palazzo Crozza
- ? Ex Teatro "Trianon"
- ? Conservatorio "N. Paganini" (Villa Marmorì)
- ? Edificio Direzione P.T: - Piazza Verdi
- ? Palazzo dell'Ammiraglio

- ? Episcopio Diocesi della Spezia
- ? Collegio Salesiani S. Paolo
- ? Teatro Civico
- ? Palazzo Comunale
- ? Edificio Piazza S. Agostino 64

(sono notificati anche due complessi: casa colonica medioevale nella frazione di Paverano e il Porto Mercantile dei quali non esiste documentazione).

Elenco degli edifici e/o complessi monumentali di valore storico-architettonico assimilati a quelli vincolati ai sensi della L.490/99 in area urbana (Art. 11, lett. a)

- ? Chiesa del nucleo storico del Muggiano
- ? Chiesa di S. Bartolomeo di Pitelli
- ? Oratorio di Pitelli
- ? Chiesa di S. Michele di Isola
- ? Oratorio di Santa Lucia
- ? Chiesa di N.S. della Guardia
- ? Oratorio di S. Martino di Biassa
- ? Chiesa dell'Acquasanta
- ? Oratorio di Schiara
- ? Chiesa di Limone-Melara
- ? Cimitero dei Boschetti
- ? Ospedale Civile S. Andrea
- ? Chiesa di S. Cipriano – Ospedale S. Andrea
- ? Edificio Pubblico per uffici di Via Pascoli
- ? Edificio degli Uffici Finanziari di Piazza Europa
- ? Palazzo della Provincia
- ? Palazzo degli Studi – Piazza Verdi
- ? Edificio Scolastico – Piazza Verdi
- ? Chiesa dei PP. Cappuccini (“Eroi del mare”) – via XX settembre
- ? Palco della musica – Giardini pubblici
- ? Monumento equestre a Giuseppe Garibaldi – Giardini pubblici
- ? Palazzina del Circolo Ufficiali
- ? Cappella dell'Istituto “Malaspina”
- ? Edificio sede dell'Istituto “M. Adelaide”
- ? Edificio sede della “Banca d'Italia”
- ? Edificio sede del cinema-teatro “Cozzani”
- ? Casa del Ghiaccio
- ? Chiesa di N.S. della Neve
- ? Palazzina in via Garibaldi
- ? Caserma “Duca degli Abruzzi”
- ? Ospedale Marina Militare
- ? Complesso scolastico in via Napoli
- ? Chiesa Evangelica in via Milano
- ? Complesso Scolastico in via XX settembre
- ? Chiesa di N.S. della Scorza – Piazza Brin
- ? Edificio sede dell'Istituto “Einaudi” – via Lamarmora
- ? Edificio dell'ex-Orfanotrofio “Garibaldi”
- ? Edificio sede del Tribunale Militare
- ? Edificio sede del Comando in Capo Alto Tirreno
- ? Edificio scolastico in via Gramsci (ex-Scuola Media “Pontremoli”)

- ? Edificio sede dell'Istituto "Madri Pie Franzoniane" – Gaggiola
- ? Villa Podestà – via dei Colli
- ? Edificio Scolastico in via Monfalcone
- ? Chiesa di S. Bernardo – La Chiappa

Elenco dei complessi di valore storico-documentario (Art. 11, lett. b)

- ? Forte Valdilocchi
- ? Forte di Montalbano
- ? Forte Castellazzo
- ? Batteria Macè
- ? Forte Parodi
- ? Forte Bramapane
- ? Lobbia
- ? La Foce
- ? Tracce di insediamento arroccato preromano a Pegazzano
- ? Resti di mulino a vento a Campiglia
- ? Fontana di Nozzano
- ? Oratorio di Sant'Antonio
- ? Menhir di Tramonti
- ? Forte Visseggi

Elenco delle grotte (Art. 11, lett. g)

- ? Salto del Gatto
- ? Grotta della Madonna
- ? Grotte: Nympharum domus e Bocca lupara
- ? Telegrafo
- ? Monte Verrugoli
- ? Caverna ossifera di Pegazzano
- ? Grotte dell'Acqua Santa

=====000=====

## ALLEGATO 2

Denominazione S.U.A.	Deliberazione di adozione (art. 4 L.R. 24/87)	Deliberazione di approvazione (art. 4 L.R. 24/87)	Osservazioni di Autorizzazione di massima (art. 4-7)	Deliberazione di adeguamento (art. 4)
PEEP S. Bartolomeo Comparto D	L. R. 6/79 Deliberazione di C.C. n. 86 del 21.04.83	Variante ex L. 24/87: delib. C.C. n. 21 del 18.5.92 e C.C. n. 34 del 28.09.92	D.P.G.R. n. 983 del 5.10.93 e autorizzazione di massima n. 18 del 12.1.94	
PEEP Favaro	L.R. 6/79 Deliberazione di C.C. n. 23 del 13.3.85		D.P.G.R. 24.4.87	Variante ex art. 13 L.R. 24/87: deliberazione di C.C. n. 119 del 15.3.90 deliberazione di C.C. n. 11 del 30.3.99
PEEP Strà	L.R. 25/87 Deliberazione di C.C. n. 120 del 15.3.90		D.G.R. n. 5634 del 13.12.90 con prescrizioni	Deliberazione di recepimento delle prescrizioni G.C. n. 3310 del 31.10.91
SUA in Loc. Isola a nome Pietrabissa e Bonati (P.E. 16067)	Deliberazione di C.C. n. 20 del 12.4.91	Deliberazione di C.C. n. 123 del 29.10.91	C.T.U. n. 15 del 6.2.92	
SUA in Loc. Favaro (La Lobbia) a nome Molini Loris e Molini Paola	Deliberazione di C.C. n. 20 del 11.1.93	Delib. Comm. Straord. N. 309 del 14.7.93	C.T.U. n. 92 del 8.6.94	Deliberazione di C.C. n. 64 del 4.8.94
SUA in Loc. Paese Orbo a nome Coop. Costruzioni S.C.A.R.L. (P.E. 19573)	Delib. Comm. Straord. N. 1649 del 3.12.93	Deliberazione di C.C. n. 15 del 15.03.94	Nota Prov. Prot. n. 16264 del 24.5.94	
SUA in Loc. Castelletti a nome Perioli Attilio (P.E. 19574)	Delib. Comm. Straord. N. 1650 del 3.12.93	Deliberazione di C.C. n. 16 del 15.3.94	C.T.U. n. 87 del 31.5.94	
SUA in Loc. Vailunga a nome Salati S.p.A. (P.E. 17638)	Deliberazione di C.C. n. 20 del 13.4.94	Deliberazione di C.C. n. 54 del 20.7.94	Aut. Massima provv. R.L. n. 877 del 15.7.91	
SUA in Loc. La Gira a nome Livi Attilio (P.E. 18505)	Deliberazione di C.C. n. 53 del 20.7.94	Deliberazione di C.C. n. 85 del 16.11.94	C.T.U. n. 108 del 28.2.95	
SUA Loc. La Lizza Soc. COMECA (P.E. 18859)	Deliberazione di C.C. n. 78 del 04.09.95	Deliberazione di C.C. n. 13 del 05.02.1996	C.T.U. provinciale n. 147 del 06.06.1996	In corso di adozione variante allo S.U.A
SUA Strà di Qua a nome Bertoli (P.E. 20165)	Deliberazione di C.C. n. 51 del 22.07.1996	Deliberazione di C.C. n. 130 del 06.12.1996	C.T.U. provinciale n. 194 del 20.11.1997	
SUA Loc. Negrao C. della Torre (P.E. 19013)	Deliberazione di C.C. n. 52 del 22.07.1996	Deliberazione di C.C. n. 132 del 06.12.1996	C.T.U. provinciale n. 170 del 15.05.1997	
SUA Terziario Direz. – Terrestre Imm. (P.E. 4/6 96)	Deliberazione di C.C. n. 58 del 29.07.1996	Deliberazione di C.C. n. 131 del 06.12.1996	D.P.G.R. n. 58 del 26.02.1998 con prescrizioni	Deliberazione di C.C. n. 69 del 23.11.1998
SUA Loc. La Chiappa Soc. Fer-Redil (P.E. 20288)	Deliberazione di C.C. n. 28 del 17.04.1997	Deliberazione di C.C. n. 70 del 31.07.1997	C.T.U. provinciale n. 202 del 22.04.1998	
Sua Loc. Galere Soc. Laudomia (P.E. 20262)	Deliberazione di C.C. n. 27 del 17.04.1997	Deliberazione di C.C. n. 71 del 31.07.1997	C.T.U. prov. n. 208 del 01.10.1998 con prescrizioni	Deliberazione di C.C. n. 59 del 27.07.1999
SUA Loc. Pezzo Grande	Deliberazione di C.C. n.	Deliberazione di C.C. n.	C.T.U. provinciale	

Soc. Imm. Uliveto (PE 18954)	42 del 17.06.1997	82 del 22.09.1997	n. 199 del 15.12.1997	
SUA Loc. Fabiano Berni Bianca (P.E. 20351)	Deliberazione di C.C. n. 58 del 02.07.1997	Deliberazione di C.C. n. 86 del 22.09.1997	C.T.U. provinciale n. 204 del 30.07.1998	Deliberazione di C.C. n. 12 del 30.03.1999
SUA Loc. Galere comp.9PEEP Sinco CCPL (P.E. 17609)	Deliberazione di C.C. n. 97 del 06.10.1997	Deliberazione di C.C. n. 16 del 24.02.1998	In attesa di documentazione integrativa	
SUA Loc. Bonviaggio Bettaccini (P.E. 20416)	Deliberazione di C.C. n. 107 del 30.10.1997	Deliberazione di C.C. n. 33 del 29.04.1998	In attesa di documentazione integrativa	
SUA Loc. Monte-Pertico Soc.Oriente (P.E. 14996)	Deliberazione di C.C. n. 6 del 19.01.1998	Deliberazione di C.C. n. 40 del 25.05.1998	C.T.U. provinciale n. 213 del 05.10.1998	In attesa di documentazione di adeguamento
SUA Loc. S. Vene- rio Coop Domus Mea (P.E. 53/8 97)	Deliberazione di C.C. n. 26 del 27.03.1998	Deliberazione di C.C. n. 53 del 27.07.1998	C.T.U. prov.n. 212 del 03.12.1998 con prescrizioni	Deliberazione di C.C. n. 44 del 22.06.1999
SUA Loc. Negrao Soc. Negrao (P.E. 19143)	Deliberazione di C.C. n. 38 del 25.05.1998	Deliberazione di C.C. n. 63 del 26.08.1998	C.T.U. prov.n. 215 del 29.01.1999 con prescrizioni	Deliberazione di C.C. n. 11 del 23.02.2000
SUA Loc Valdiloc-Chi Soc. Ausonia Vialis (P.E. 20473)	Deliberazione di C.C. n. 58 del 26.07.1999	Deliberazione di C.C. n. 80 del 20.12.1999	Parere provinciale Prot. n. 7627 del 05.07.2000	Variante allo SUA approvata in sede di Sportello Unico
SUA di iniziativa pubblica in Loc. Il Poggio	Deliberazione di C.C. n. 78 del 20.12.1999	Deliberazione di C.C. n. 15 del 21.03.2000	Parer provinciale Prot. n. 8038 del 26.07.2000	
SUA ex Cinema Teatro Monteverdi a nome Soc. A.CO.IN. S.p.A..	Deliberazione di C.C. n. 15 del 30.03.1999	Approvazione in sede di Conferenza deliberrante ex art. 59 L.R. 36/97 del 20.05.99		Deliberazione di C.C. n. 42 del 16.06.1999 di ratifica ex art. 59 L.R. 36/97
PRU Favaro	Accordo di Programma L. 493/93 e L.R. 57/95 e L. 142/90 Deliberazione di C.C. n. 35 del 24.5.96		Deliberazione G.R. n. 292 del 28.1.97	Ratifica Deliberazione di C.C. n. 11 del 13.11.97
Piano di Recupero Marola	L.R. 25/87 e L.R. 24/87 Deliberazione di C.C. n. 12 del 26.3.91		Deliberazione G.R. n. 4466 del 27.9.91 e n. 6528 del 23.12.91	Ratifica Deliberazione G.C. n. 199 del 30.12.93
Contratto di Quartiere Pianazze	D. M. LL.PP. n. 238 del 22.10.97 (G.U. n. 24 del 30.1.98)		Deliberazione di C.C. n. 44 del 15.6.98 per sottoscrizione Protocollo di Intesa Regione-Comune La Spezia-Comune Arcola-ARTE-Min. LL.PP.	