



Comune di BERGEGGI
Provincia di Savona

PIANO URBANISTICO COMUNALE



Variante 2019

**per l'introduzione di modifiche alla cartografia
degli Ambiti di riqualificazione e conservazione
ed alle Norme di conformità e congruenza**

NORME DI CONFORMITÀ E DI CONGRUENZA

*Elaborato adeguato alle modifiche
apportate in sede di approvazione con
DGR n. 1156 del 25.11.2022 – Testo finale*

Il Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica,
Edilizia Privata e Demanio
(*geom. Paolo Not*)

Il redattore incaricato della Variante 2019
(*arch. Giorgia Rinaudo*)

INDICE**PARTE PRIMA – NORME GENERALI*****Titolo primo: Finalità, elaborati, strumenti del Piano urbanistico comunale***

| | | |
|----------------|---|------|
| Art. 1. | Finalità del Piano urbanistico comunale..... | p. 3 |
| Art. 2. | Elaborati del Piano urbanistico comunale. | p. 4 |
| Art. 3. | Strumenti tecnici di esecuzione del Piano urbanistico comunale..... | p. 7 |

Titolo secondo: Nomenclatura

| | | |
|----------------|---|-------|
| Art. 4. | Parametri urbanistici..... | p. 9 |
| Art. 5. | Parametri edilizi | p. 13 |
| Art. 6. | Terminologia delle costruzioni..... | p. 14 |
| Art. 7. | Definizione dei criteri d'intervento edilizio | p. 15 |

Titolo terzo: Disciplina della vegetazione pubblica e privata e del paesaggio

| | | |
|----------------|---|-------|
| Art. 8. | Salvaguardia e miglioramento dello spazio comunale tramite l'uso della vegetazione arborea..... | p. 17 |
| Art. 9. | Opere infrastrutturali e manufatti di corredo..... | p. 19 |

PARTE SECONDA – DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE***Titolo primo: Disciplina della tutela e recupero del patrimonio edilizio esistente***

| | | |
|-----------------|---|-------|
| Art. 10. | Interventi ammessi sui manufatti emergenti e sulle unità edilizie di particolare valore storico, architettonico e ambientale..... | p. 20 |
| Art. 11. | Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente | p. 21 |

Titolo secondo: Disciplina degli spazi a servizi pubblici o d'uso pubblico e dell'assetto infrastrutturale

| | | |
|-----------------|--|-------|
| Art. 12. | Spazi degli standards urbanistici di interesse comune ("Aree" SP) | p. 24 |
| Art. 13. | Tracciamento ed esecuzione di strade carrabili non localizzate nel Puc | p. 25 |
| Art. 14. | Spazi di parcheggio all'aperto e interrati..... | p. 26 |
| Art. 15. | Spazi di pubblica circolazione e protezioni stradali..... | p. 27 |
| Art. 16. | Impianti tecnologici e relative fasce di rispetto | p. 27 |

Titolo terzo: Disciplina degli "Ambiti" di conservazione e riqualificazione e delle "Aree" assoggettate a obbligo di titolo abilitativo convenzionato

| | | |
|-----------------|--|-------|
| Art. 17. | A.1. Ambito di conservazione e riqualificazione del porto di Vado-Bergeggi | p. 28 |
| Art. 18. | A.2. Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Castello, S. Stefano, Volpe, Stazione..... | p. 30 |
| Art. 19. | A.3. Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Scoglio della Tana, S. Sebastiano, Parazzo..... | p. 33 |
| Art. 20. | A.4. Ambito di conservazione e riqualificazione delle località via XXV Aprile, Omaggio, Rovere..... | p. 36 |
| Art. 21. | A.5. Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Monte, Luccoli, S. Stefano, Valle, Casa Mei, Costa de Mei, Teccio..... | p. 39 |
| Art. 22. | A.6. Ambito di conservazione e riqualificazione della località Rocca | p. 44 |
| Art. 23. | A.7. Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Cima della Costa, S. Elena, Monte Rocchetto, Castellano, Scorzabò, Cava, Griffi, Monte S. Elena, Mei, Valle del Bosco, S. Antonio, Monte Moro, Monte Mao | p. 46 |
| Art. 24. | A.8. Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Valle, Negi..... | p. 53 |
| Art. 25. | A.9. Ambito di conservazione e riqualificazione del centro storico di Bergeggi, | |

| | | |
|-----------------|--|-------|
| | costituito dalle località Custo, Villa Bice, Bruxea, Valle d'Adda, Miordi, Negi, Ni Piloti, Ciazza | p. 56 |
| Art. 26. | A.10. <i>Ambito di conservazione e riqualificazione</i> del litorale tra la punta di Bergeggi e la punta delle Grotte | p. 63 |
| Art. 27. | A.11. <i>Ambito di conservazione e riqualificazione</i> della località Megna..... | p. 65 |
| Art. 28. | A.12. <i>Ambito di conservazione e riqualificazione</i> delle località Pian dei Rossi, Sciarto, Mei, Feu, Teccio, Tana del Tasso, Chiappa, Crosa, Magiassa, Tassea, Costa dei Ginestri, Torre Ere, Torre del Mare | p. 68 |
| Art. 29. | A.13. <i>Ambito di conservazione e riqualificazione</i> delle località Punta delle Grotte, Punta Predani, Punta del Maiolo, isola di Bergeggi | p. 77 |
| Art. 30. | A.14. <i>Ambito di conservazione e riqualificazione</i> della località Merello..... | p. 80 |

Titolo quarto: Disciplina dei “Distretti” di trasformazione

| | | |
|-----------------|--|-------|
| Art. 31. | (Soppresso) | p. 82 |
| Art. 32. | TR.2. <i>Distretto di trasformazione</i> della località Punta di Bergeggi..... | p. 83 |
| Art. 33. | TR.3. <i>Distretto di trasformazione</i> dell'ex cava comunale di S. Elena..... | p. 85 |
| Art. 34. | TR.4. <i>Distretto di trasformazione</i> della località Fade (ex cava in fregio alla Via Aurelia) | p. 88 |

PARTE TERZA – NORME DI RACCORDO

| | | |
|-----------------|---|--------|
| Art. 35. | Regolamento edilizio comunale..... | p. 90 |
| Art. 36. | Funzionamento e compiti della Commissione edilizia..... | p. 91 |
| Art. 37. | Norme per la strumentazione urbanistica attuativa e per l'ottenimento dei titoli abilitativi | p. 92 |
| Art. 38. | Fattori quantitativi da applicare relativamente agli interventi ammessi | p. 93 |
| Art. 39. | Disciplina del commercio | p. 94 |
| Art. 40. | (Soppresso) | p. 97 |
| Art. 41. | Disciplina geotecnica..... | p. 98 |
| Art. 42 | Titolo abilitativo convenzionato..... | p. 99 |
| Allegato | TAB 11.3 – Conteggio della <i>superficie agibile</i> (S.A.) esistente, di progetto, totale per area | p. 100 |

PARTE PRIMA: NORME GENERALI

Titolo primo: Finalità, elaborati, strumenti del Piano urbanistico comunale

Art. 1. Finalità del Piano urbanistico comunale

1.1. Il Comune di Bergeggi si propone, mediante il Piano urbanistico comunale (d'ora in avanti denominato "Puc"):

- α) di evidenziare i notevoli caratteri e le qualificate peculiarità paesaggistico-ambientali del proprio territorio, subordinando loro le previsioni urbanistiche;
- β) di definire luoghi e modi per il riassetto fisico-morfologico dei nuclei urbani e rurali e dello spazio aperto, ai fini del loro recupero, tutela e valorizzazione quali risorse imprescindibili per lo sviluppo della qualità e immagine turistica locale;
- γ) di individuare, ubicare e coordinare le più opportune modalità di riassetto organico degli insediamenti residenziali e turistici, delle loro infrastrutture, dei loro contesti, in rapporto alle risorse spaziali effettivamente disponibili e al grado di sostenibilità degli interventi;
- δ) di completare e riorganizzare il sistema della viabilità carrabile e pedonale e dei parcheggi;
- ε) di sviluppare la quantità e la qualità dei servizi alle persone e alle attività turistiche.

1.2. In particolare, il Puc si applica mediante:

- a) il recupero diffuso e la saturazione insediativa dei centri esistenti, considerati come poli d'identità da consolidare sulla base: **(i)** di una riqualificazione rigorosa dei caratteri e valori del patrimonio edilizio storico; **(ii)** del recupero progettuale dei luoghi collettivi e simbolici; **(iii)** dell'individuazione di modalità d'intervento coerenti e semplificate, tali da incentivare l'iniziativa privata a un generalizzato recupero, un completamento finalizzato e una trasformazione controllata dei nuclei urbani e rurali;
- b) la qualificazione dei rapporti d'uso tra i nuclei urbani e rurali e lo spazio aperto, potenziandone le relazioni morfologiche e funzionali mediante: **(i)** l'organizzazione e integrazione dei percorsi esistenti; **(ii)** la configurazione a sistema degli spazi collettivi e dei luoghi cerniera; **(iii)** le inserzioni puntuali di nuove architetture e funzioni nelle aree vuote, sottoutilizzate e/o degradate; **(iv)** la valorizzazione delle aree verdi e degli spazi pubblici nel loro ruolo connettivo.

1.3. Il Puc è, altresì, finalizzato alla riqualificazione degli spazi marginali dell'edificazione diffusiva, mediante la localizzazione di limitati nuclei multi-funzionali turistico-alberghieri, strutturati secondo regole morfologiche derivate dalla lettura storico/critica del paesaggio antropizzato e rappresentativi di una limitata problematicità geoambientale.

1.4. Il Puc è, infine, mirato ad agevolare un'efficace gestione urbanistica, incentivando l'uso del titolo edilizio convenzionato e riducendo il rinvio agli strumenti urbanistici esecutivi, mediante l'applicazione dei criteri e indirizzi progettuali definiti nelle presenti Norme.

PARTE PRIMA: NORME GENERALI

Titolo primo: Finalità, elaborati, strumenti del Piano urbanistico comunale

Art. 2. Elaborati del Piano urbanistico comunale

2.1. Appartengono al Piano urbanistico comunale i seguenti elaborati cartografici:

DESCRIZIONE FONDATIVA

1. CONOSCENZA DI BASE

| | | |
|------|---|---------|
| 1.1. | Carta della rappresentazione catastale | 1/5.000 |
| 1.2. | Carta della rappresentazione tecnica di base e dell'assetto morfologico | 1/5.000 |

DESCRIZIONE FONDATIVA

2. CONOSCENZA DELL'ASSETTO INFRASTRUTTURALE

| | | |
|------|---|---------|
| 2.1. | Carta della rappresentazione preliminare dei servizi tecnologici a rete | 1/5.000 |
| 2.2. | Carta di verifica della dotazione dei servizi a punto | 1/5.000 |
| 2.3. | Carta del demanio comunale | 1/5.000 |

DESCRIZIONE FONDATIVA

3. CONOSCENZA DELL'ASSETTO NORMATIVO

| | | |
|--------|---|---------|
| 3.1. | Carta dell'assetto insediativo di Ptcp su base morfologica | 1/5.000 |
| 3.2. | Carta dell'assetto geomorfologico di Ptcp su base morfologica | 1/5.000 |
| 3.3. | Carta dell'assetto vegetazionale di Ptcp su base morfologica | 1/5.000 |
| 3.4. | Carta delle prescrizioni del Prg vigente | 1/5.000 |
| 3.5. | Carta dell'individuazione delle aree asservite | 1/5.000 |
| 3.6. | Carta della rappresentazione dei vincoli paesaggistico-ambientali | 1/5.000 |
| 3.7. | Carta della rappresentazione dei vincoli geo-morfologici | 1/5.000 |
| 3.7.1. | Carta di sovrapposizione tra la Carta della suscettività d'uso geotecnica del territorio e la Carta della suscettività al dissesto | 1/5.000 |
| 3.7.2. | Carta di sovrapposizione tra la Carta della suscettività d'uso geotecnica del territorio e la Carta degli interventi | 1/5.000 |
| 3.7.3. | Carta di sovrapposizione tra la Carta della suscettività d'uso geotecnica del territorio e la Carta del reticolo idrografico principale | 1/5.000 |
| 3.8. | Carta della rappresentazione dei vincoli ambientali | 1/5.000 |

DESCRIZIONE FONDATIVA

4. CONOSCENZA DELL'ASSETTO PAESAGGISTICO PUNTUALE

| | | |
|----------|---|---------|
| 4.1. | Carta della rappresentazione degli organismi territoriali elementari | 1/5.000 |
| 4.2. | Carta dei tipi d'uso del suolo | 1/5.000 |
| 4.3. | Carta dell'organizzazione del suolo | 1/5.000 |
| 4.4. | Carta diacronica dello sviluppo edilizio | 1/5.000 |
| 4.5.1./2 | Carta della georeferenziazione dell'indagine urbanistica sul patrimonio edilizio urbano | 1/2.000 |

DESCRIZIONE FONDATIVA

5. CONOSCENZA DELL'ASSETTO GEO-MORFOLOGICO

| | | |
|------|---|----------|
| 5.1. | Carta del reticolo idrografico | 1/5.000 |
| 5.2. | Carta delle acclività | 1/5.000 |
| 5.3. | Carta litologico-strutturale | 1/5.000 |
| 5.4. | Carta geomorfologia | 1/5.000 |
| 5.5. | Carta dei dissesti | 1/5.000 |
| 5.6. | Carta idrogeologica | 1/5.000 |
| 5.7. | Carta dei lineamenti strutturali del paesaggio fisico | 1/10.000 |

DESCRIZIONE FONDATIVA

6. CONOSCENZA DELL'ASSETTO VEGETAZIONALE

| | | |
|------|--|---------|
| 6.1. | Carta della vegetazione reale su basi fisionomiche | 1/5.000 |
|------|--|---------|

| | | |
|------|--|---------|
| 6.2. | Carta di copertura e d'uso del suolo con elementi agro-forestali | 1/5.000 |
| 6.3. | Carta delle aree percorse dal fuoco negli ultimi 15 anni | 1/5.000 |
| 6.4. | Carta delle aree protette a livello provinciale e regionale | 1/5.000 |
| 6.5. | Carta dei siti d'importanza comunitaria (S.I.C.) | 1/5.000 |
| 6.6. | Carta delle zone d'interesse faunistico | 1/5.000 |

DESCRIZIONE FONDATIVA

7. CONOSCENZA DELL'ASSETTO ECOLOGICO-AMBIENTALE

| | | |
|------|---|---------|
| 7.1. | Carta dell'assetto ecologico-ambientale | 1/5.000 |
| 7.2. | Carta bionaturalistica della Liguria | 1/5.000 |

DESCRIZIONE FONDATIVA

8. CONOSCENZA, INTERPRETAZIONE E SINTESI DEGLI ASSETTI TERRITORIALI E DELLA LORO SUSCETTIVITÀ D'USO

| | | |
|------|---|---------|
| 8.1. | Carta della suscettività alle trasformazioni dell'assetto insediativo | 1/5.000 |
| 8.2. | Carta della suscettività alle trasformazioni dell'assetto geomorfologico | 1/5.000 |
| 8.2a | Carta della suscettività al dissesto di versante. piano di bacino dei Torrenti Crovetto e Segno | 1/5.000 |
| 8.2b | Carta della suscettività d'uso geotecnica | 1/5.000 |
| 8.3. | Carta della suscettività alle trasformazioni dell'assetto vegetazionale | 1/5.000 |
| 8.4. | Carta della suscettività alle trasformazioni dell'assetto ecologico-ambientale | 1/5.000 |
| 8.5. | Carta sintetica della suscettività alle trasformazioni insediative | 1/5.000 |

9. DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

| | | |
|------|---|---------|
| 9.1. | Carta del progetto preliminare di P.U.C. al luglio 2001 | 1/5.000 |
| 9.2. | Carta delle osservazioni di tipo spaziale della Regione Liguria, contenute nel voto del Ctu per il territorio n. 68 del 24 gennaio 2002, e della Provincia di Savona, contenute nel voto del Ctu n. 516 del 21 marzo 2002 | 1/5.000 |
| 9.3. | Carta delle istanze pervenute dal 2001 al 2004 | 1/5.000 |
| 9.4. | Carta di identificazione delle modifiche da apporre al progetto preliminare ex lett. a), c. 1, art. 40, Lr. 36/1997 | 1/5.000 |

10. STRUTTURA DEL PIANO

IMPIANTO E FUNZIONAMENTO DEL SISTEMA TERRITORIALE E PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

| | | |
|----------|---|---------|
| 10.0. | Carta di localizzazione degli spazi assoggettati alla Variante 2011 - con osservazioni accolte. | 1/5.000 |
| 10.1. | Carta degli ambiti di riqualificazione e conservazione, dei distretti di trasformazione e del sistema infrastrutturale – Aggiornamento 2018. | 1/5.000 |
| 10.2.1 | Carta di dettaglio degli ambiti di riqualificazione e conservazione, dei distretti di trasformazione e del sistema infrastrutturale, con identificazione delle aree assoggettate a interventi edilizi convenzionati e degli spazi a servizi pubblici – Aggiornamento 2018 | 1/2.000 |
| 10.2.2 | Carta di dettaglio degli ambiti di riqualificazione e conservazione, dei distretti di trasformazione e del sistema infrastrutturale, con identificazione delle aree assoggettate a interventi edilizi convenzionati e degli spazi a servizi pubblici – Aggiornamento 2018 | 1/2.000 |
| 10.1.v | Carta degli ambiti di riqualificazione e conservazione, dei distretti di trasformazione e del sistema infrastrutturale – Variante 2019. | 1/5.000 |
| 10.2.2.v | Carta di dettaglio degli ambiti di riqualificazione e conservazione, dei distretti di trasformazione e del sistema infrastrutturale, con identificazione delle aree assoggettate a interventi edilizi convenzionati e degli spazi a servizi pubblici – Variante 2019 | 1/2.000 |
| 10.3. | Carta di verifica della sostenibilità del P.U.C. | 1/5.000 |

2.2. Appartengono inoltre al Piano urbanistico comunale:

- a) le presenti norme;
 - b) la “*Disciplina geotecnica*”;
 - c) le “*Schede illustrative dei geositi*”;
 - a) la “*Descrizione fondativa*” e il “*Documento degli obiettivi*”, di cui fanno parte integrante e sostanziale i seguenti Allegati quantitativi:
- Tav. 1 Identificazione delle fasi di trattamento informativo e della componenti cartografiche
 - Tav. 2 Identificazione delle fasi di trattamento informativo, delle componenti cartografiche e dei loro indicatori
 - Tav. 3.1 Scheda di rilevamento per l’indagine urbanistica sul patrimonio edilizio urbano
 - Tav. 3.2 Matrice dell’indagine urbanistica sul patrimonio edilizio urbano
 - Tav. 4.1 Dotazione comunale di servizi per categoria (situazione al 2004)
 - Tav. 4.2 Dotazione comunale di servizi a punto per Ambiti (situazione al 2004)
 - Tav. 4.3 Nuovi vincoli di Puc 2004 per servizi a punto (categorie)
 - Tav. 4.4 Nuovi vincoli di Puc 2004 per servizi a punto (Ambiti)
 - Tav. 5 Superficie territoriale dei sub-bacini spaziali dell’assetto insediativo di Ptcp
 - Tav. 6 Consistenza volumetrica del patrimonio edilizio urbano esistente per bacino spaziale omogeneo
 - Tav. 7 Superfici degli Ambiti, Distretti e Aree di Puc
 - Tav. 8 Identificazione delle zone di Ptcp coinvolte dagli Ambiti, Distretti e Aree di Puc
 - Tav. 9 Servizi pubblici esistenti al 2004 + servizi pubblici previsti in sede di Puc 2004
 - Tav. 10 Raffronto tra servizi pubblici esistenti e di progetto
 - Tav. 11.1 Conteggio delle superfici agibili e volumi esistenti per Aree, Ambiti e Distretti
 - Tav. 11.2 Conteggio della superficie agibile, di progetto, comprese quelle indotte dall’accoglimento di osservazioni, per Aree, Ambiti e Distretti
 - Tav. 11.3 [(Conteggio delle superfici agibili totali, comprese quelle indotte dall’accoglimento di osservazioni (esistenti + di progetto+ osservazioni) per Aree, Ambiti e Distretti di Puc]
 - Tav. 12 Capacità turistico-ricettiva

PARTE PRIMA: NORME GENERALI

Titolo primo: Finalità, elaborati, strumenti del Piano urbanistico comunale

Art. 3. Strumenti tecnici di esecuzione del Piano urbanistico comunale

3.1. Il Piano urbanistico comunale è da porre in esecuzione mediante gli strumenti e procedure previsti a tale scopo dalla legislazione vigente e dalle presenti Norme di attuazione, ed è attuato a seguito del rilascio dei titoli abilitativi necessari.

3.2. Nell'elaborato n. 10.2. del Piano urbanistico comunale di Bergeggi (*"Carta di dettaglio degli ambiti di riqualificazione e conservazione, dei distretti di trasformazione e del sistema infrastrutturale, con identificazione delle aree assoggettate a interventi edilizi convenzionati e degli spazi a servizi pubblici"*, rapp. 1/2.000), si individuano e classificano le Unità spaziali della disciplina urbanistica, paesaggistica, ecologico-ambientale, geo-ambientale e vegetazionale, la cui regolamentazione viene espressa nei Titoli I e II della successiva Parte II; in particolare:

- a) gli *"Ambiti di riqualificazione e conservazione"* rappresentano¹ quegli organismi territoriali derivanti dalle analisi puntuali e dal documento degli obiettivi, di cui rispettivamente ai capitoli 2 e 3 della Relazione di Puc, nei quali sono ammessi limitati interventi edilizi che, oltre a completare la trama insediativa e il reticolo delle relazioni infrastrutturali (pedonali e carrabili), sono giustificati dall'interesse pubblico ad acquisire contestualmente, in termini non onerosi, sia aree per servizi sia opere di riqualificazione geo-ambientale e vegetazionale espressamente individuate in disciplina e in cartografia;
- b) le *"Aree"*, localizzate internamente agli *"Ambiti"*, rappresentano² gli spazi di localizzazione sia degli interventi edilizi ammessi (che nel caso di ampliamento e nuova costruzione vengono assoggettati all'obbligo del titolo abilitativo convenzionato) sia dei servizi pubblici; nelle carte nn. 10.1. e 10.2 vengono inoltre identificati internamente alle *"Aree"*, ove contemplati:
 - gli eventuali *"Spazi"* assoggettati a vincolo d'inedificabilità³, cui prestare ossequio nell'ambito del titolo abilitativo convenzionato;
 - gli *"Spazi"* preordinati alla concentrazione fondiaria degli interventi ammessi⁴, sempre mediante titolo abilitativo convenzionato; tutto ciò al fine di evitare il diffuso ricorso a Puc, individuando già in sede di Puc sia la localizzazione planimetrica dei nuovi insediamenti edilizi⁵, sia l'entità dimensionale della superficie agibile (S.A.), esistente e prevista per ogni insediamento⁶, sia la necessaria urbanizzazione, fermo il rispetto degli standard di legge e di piano;
- c) i *"Distretti di trasformazione"* rappresentano⁷ le parti di territorio comunale, non comprese negli *Ambiti* e in cui il Puc, al fine di ottenerne la riqualificazione rispetto alle accentuate condizioni di degrado ambientale, coinvolge il contributo privato per un'azione di riassetto insediativo e paesaggistico;
- d) la *"Viabilità primaria in galleria"*, prevista dal Ptc provinciale vigente all'atto dell'approvazione del presente Puc, rappresenta l'ipotesi di rilocalizzazione della statale Aurelia, smantellandone il sedime esistente per un miglior uso paesaggistico-ambientale e turistico-ricreativo;
- e) la *"Viabilità secondaria di previsione in superficie"* rappresenta l'intenzione di riassetto infrastrutturale veicolare, avanzata dal Puc per il territorio comunale non sufficientemente servito;
- f) la *"Viabilità pedonale (esistente o di previsione) da riqualificare"* rappresenta la volontà del Puc di privilegiare a fini turistico-ricreativi e paesaggistico-ambientali l'esteso reticolo dei sentieri agrari e forestali, anche mediante misure riabilitative dell'esistente e/o integrative dei tratti mancanti;
- g) la *"Base morfologica"* rappresenta l'individuazione degli assetti proprietari a base catastale (costruzioni e viabilità esistente, nonché mappali), sui quali vengono graficamente sovrapposte e geo-referenziate le Unità spaziali della disciplina urbanistica, paesaggistica, vegetazionale e geo-ambientale espressa dal Puc.

¹ Con perimetro marcato e sigla "A." seguita dalla numerazione progressiva da 1 a 14.

² Con perimetro più sottile e sigla "a" seguita dalla numerazione progressiva del corrispondente *Ambito* da 1 a 14, da "." e da un ulteriore numero, identificativo della progressione delle *Aree* per ogni *Ambito*.

³ Con campitura verde e tratteggio orizzontale, apposta sui lotti catastali coinvolti.

⁴ Con campitura rosa, apposta sui lotti catastali coinvolti.

⁵ Cfr. nelle Carte 10.1 e 10.2.

⁶ Cfr. nella successiva Parte II delle presenti Norme.

⁷ Con perimetro marcato e sigla "TR." seguita dalla numerazione progressiva da 2 a 4.

3.3. La disciplina, espressa nei Titoli I e II della successiva Parte II, identifica i caratteri morfologici, funzionali e quantitativi prescritti negli interventi ammessi, indirizzandoli alla fase attuativa; le prescrizioni ivi contenute, finalizzate alla riqualificazione, conservazione o trasformazione dei paesaggi insediativi, vegetazionali e geo-ambientali esistenti, sono vincolanti; nella cornice di tali prescrizioni i progetti esecutivi, sia assoggettati al titolo abilitativo convenzionato, sia derivanti da Puc per i soli “*Distretti di trasformazione*”, hanno il compito di reperire la soluzione piano volumetrica più appropriata nell’ottica della tutela paesaggistica e della qualificazione dell’immagine complessiva del territorio comunale.

3.4. Sull’intero territorio comunale la qualificazione degli interventi edilizi e il loro controllo sono soggetti alle disposizioni contenute negli artt. 6 e seguenti della Lr. 6 giugno 2008, n° 16 e s.m.i.

3.5. Sono soggette a titolo edilizio convenzionato, ai sensi del combinato disposto dell’art. 49 della L.U.R. n. 36 del 1997 e degli artt. 26 e 31 della Lr. 16/2008 e s.m.i., in applicazione delle presenti Norme:

- a) le nuove costruzioni o ampliamenti ex artt. 14 e 15 della Lr. 16/2008 e s.m.i.;
- b) tutte le trasformazioni di superfici edificate, non utilizzate come residenziali alla data di adozione del Puc, in superfici utilizzabili ai fini residenziali, anche senza opere, ex art. 13 Lr. 16/2008 e s.m.i.;
- c) tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell’art. 16 della Lr. 16/2008 e s.m.i.

3.6. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell’articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita all’articolo 4, comma 4.7, e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

In tutti gli interventi che prevedano il cambio di destinazione d’uso in residenziale e/o il frazionamento delle unità edilizie preesistenti e/o aumento di S.A., dev’essere realizzata un’area a parcheggio la cui superficie netta interna (escluse eventuali aree di manovra) sia conforme al disposto dell’art. 19, c. 1, Lr. 16/2008 e s.m.i. (riferendo il calcolo alla superficie dell’intero edificio interessato dall’innovazione) e, in ogni modo, non inferiore a 18 mq con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare; è fatta salva la monetizzazione ai sensi della stessa norma per l’ipotesi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, e purché venga dimostrata l’impossibilità di provvedere altrimenti.

PARTE PRIMA: NORME GENERALI

Titolo secondo: Nomenclatura

Art. 4. Parametri urbanistici

4.1. Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative degli interventi urbanistici operabili sul territorio comunale vengono assunti nel Piano urbanistico comunale e in tutti i suoi strumenti d'esecuzione, i parametri urbanistici elencati di seguito, le relative definizioni, nonché i criteri di misurazione appresso indicati.

4.2. *Distanza minima fra i fabbricati, dai confini del lotto o dal ciglio stradale.*

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre opere analoghe, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i bow window, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e ascensori.
3. La distanza è quella intercorrente fra:
 - a) il filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
 - b) il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà (Dc);
 - c) il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in sua assenza, il ciglio di una strada (Ds);
 - d) il ciglio della strada è quello definito dall'art. 2 del Dm. 1 aprile 1968, n. 1404⁸;
 - e) il confine della strada è quello definito dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada)⁹;
 - f) per determinare della distanza non si computano gli elementi di cui al c. 4.7 sub 4) del presente articolo, nei limiti ivi prescritti.

In tutto il territorio comunale devono essere osservate le disposizioni sui vincoli di distanza tra i fabbricati, dai confini del lotto o dai cigli stradali dettate nelle disposizioni di zona espresse nella successiva Parte II delle presenti Norme, nonché nell'art. 9 del Dm. 1444/1968, nel Codice stradale e nel corrispondente regolamento attuativo.

4.3. *Altezza massima (misurata in m).*

È la differenza tra la quota del punto più basso del perimetro esterno della costruzione rispetto al terreno sistemato, intendendosi come tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, escluse le aperture di accesso ai piani interrati, e la quota della linea di gronda ovvero, per le costruzioni a copertura piana, l'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

Nel caso di tipologie edilizie disposte con un unico corpo di fabbrica su terreno acclive, l'altezza massima si può verificare con riferimento al prospetto a monte considerando il punto più basso della facciata a monte e fermo restando che l'altezza, misurata tra il punto più basso dell'intero perimetro esterno e la linea di gronda ovvero, per le costruzioni a copertura piana, l'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili, non superi di 3 metri l'altezza massima consentita.

Si definisce linea di gronda l'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto, e il piano verticale di facciata.

Per agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

⁸ Viene definito ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, tanto veicolari come pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando esse siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, e simili).

⁹ Viene definito confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

- a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 cm, fino a un massimo di 25 cm per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 cm per i solai intermedi;
- b) i tamponamenti orizzontali di copertura, funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale.

4.4. Stralciato

4.5. Superficie territoriale (misurata in mq).

Comprende la dimensione dell'intero *Ambito*, *Area* o *Distretto* coinvolti dall'intervento, ossia la misura che include – oltre agli “*Spazi assoggettati alla concentrazione fondiaria*” – gli “*Spazi assoggettati a vincolo di inedificabilità*” e le aree da destinare alle urbanizzazioni da realizzare.

4.6. Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) misurato in mq/mq

L'indice di utilizzazione insediativa è il rapporto fra la *superficie agibile (S.A.)* delle costruzioni realizzabili e il lotto asservibile; in caso di costruzioni da conservare, la corrispondente *superficie agibile (S.A.)* deve essere detratta da quella complessiva.

4.7. Superficie agibile (S.A., misurata in mq) e superficie accessoria (S.Acc., misurata in mq)

1. Si definisce *superficie agibile (S.A.)* la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.
2. Non sono da ricomprendere nella *S.A.*:
 - a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale (o ad essa assimilabile), ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
 - b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
 - c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici con destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
 - d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a metri 2,10;
 - e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19 della Lr. 16/2008 e s.m., quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8 della Lr. 16/2008 e s.m., quelle interrate o al piano terreno di cui all'articolo 9, c. 1, della L. 122/1989 e s.m. ed i.¹⁰, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3, della Lr. 16/2008 e s.m., nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
 - f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
 - g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.
3. Costituiscono superficie accessoria (*S.Acc.*) da non ricomprendere nella *S.A.*, sempreché contenuta entro il limite massimo del 60% della *superficie agibile (S.A.)*, e da misurarsi con le stesse modalità di cui al c. 1:
 - a) i porticati, le tettoie, i poggiosi, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;

¹⁰ Art. 9, L. 122/1989. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, a uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricati purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica e ambientale e i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali e ambientali, da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi, ove i piani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente (c. così modificato dall'art. 17, c. 90, L. 127/1997, poi dall'art. 37, c. 1, L. 472/1999).

- b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a m 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
 - c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al c. 2, lett. c);
 - d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19, comma 1, della Lr. 16/2008 e s.m., nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 8, della Lr. 16/2008 e s.m..
4. Per agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità delle costruzioni, non vanno considerati, ai fini dell'applicazione dell'indice edificatorio:
- α) le strutture perimetrali, portanti e non, che comportino spessori complessivi degli elementi strutturali e sovrastrutturali: i) per gli elementi verticali, superiori a 30 cm per la sola parte eccedente i cm 30, e non oltre cm 25; ii) per i solai, superiori a 30 cm per la sola parte eccedente i cm 30, e non oltre 25 cm per gli elementi di copertura e 15 cm per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica e acustica e d'inerzia termica;
 - β) l'incremento fino a 15 cm dello spessore dei muri divisorii fra unità abitative, per l'isolamento acustico.
5. Stralciato
6. Qualora la S.Acc. sia superiore al 30% della S.A.:
- il 70% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere destinato a superfici permeabili e drenanti (*rapporto di impermeabilità massimo = 0,30*);
 - per ciascun intervento edilizio di nuova costruzione o di sostituzione edilizia che interessi aree già caratterizzate da un rapporto di impermeabilità $> 0,30$, le superfici permeabili e drenanti non dovranno essere ridotte rispetto allo stato preesistente;
 - un rapporto di impermeabilità superiore è consentito soltanto per le aree produttive e le infrastrutture che, per le loro peculiari caratteristiche o per esigenze di tutela ambientale, debbano essere necessariamente impermeabilizzate.

4.8. Lotto asservibile.

1. Il lotto asservibile è la porzione di terreno nella disponibilità del proponente ai fini dell'edificazione.
2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, tranne nei casi in cui il Puc attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.
3. Le ipotesi in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui sono unicamente quelle espressamente previste e disciplinate dal PUC.
4. La traslazione dell'asservimento preesistente su altra area non è mai consentita.

4.9. Superficie asservita

1. La *superficie asservita alle nuove costruzioni* è quella alla quale viene applicato l'*Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)*.
2. La *superficie asservita alle costruzioni esistenti* è quella derivante dall'applicazione degli indici volumetrici e dagli altri parametri edilizi vigenti all'atto del rilascio del titolo abilitativo; nel caso di costruzioni per le quali non si reperiscano agli atti degli Uffici comunali i tipi del progetto approvato, s'intende asservita una fascia di metri 5,00 attorno al perimetro della costruzione e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale risultante al momento dell'adozione del progetto preliminare del P.U.C..
3. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 della L.R. n. 16/2008 nel caso di DIA. In ogni caso gli asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

4.10. Superficie coperta (S.C. misurata in mq).

1. La superficie coperta è la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra della costruzione, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui al punto 4 del c. 4.7 del presente articolo, nei limiti dallo stesso indicati.

4.11. Rapporto di copertura (R.C.).

Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta e il lotto asservibile.

4.12. Unità abitativa.

L'*Unità abitativa* (anche detta *Unità immobiliare*) rappresenta ogni parte di *Unità edilizia* (ovvero un'intera *Unità edilizia*, di cui al successivo c. 6.4.), autonomamente abitabile o utilizzabile per uffici o funzioni assimilabili alla residenza in quanto dotata al suo interno di servizi igienici e (ove necessario) di specifico spazio di preparazione alimentare, e atta a produrre un reddito proprio e un'autonoma imposizione fiscale e tributaria.

4.13. Superficie agibile (S.A.) minima dei nuovi alloggi.

Laddove, nelle presenti Norme, non venga altrimenti disciplinata, la superficie agibile (S.A.) minima dei nuovi alloggi deve essere la seguente:

- b) negli interventi di nuova costruzione mq 70;
- c) negli interventi su edifici esistenti con frazionamento mq 60.

PARTE PRIMA: NORME GENERALI

Titolo secondo: Nomenclatura

Art. 5. Parametri edilizi

5.1. Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative degli interventi edilizi operabili sul territorio comunale vengono assunti, nel Piano urbanistico comunale e in tutti i suoi strumenti d'esecuzione, i parametri edilizi elencati di seguito, le relative definizioni nonché gli eventuali criteri di misurazione appresso indicati.

5.2. Manufatti interrati.

5.2.1. Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture d'accesso ai piani interrati.

5.2.2. Il PUC disciplina la possibilità di realizzare locali interrati, individuando i casi, le zone, le destinazioni d'uso e i relativi parametri.

5.2.3. Salvo quanto diversamente disciplinato dalle presenti Norme, la realizzazione di locali interrati è sempre ammessa, anche in deroga ai parametri urbanistici previsti per le costruzioni fuori terra, qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

a) I manufatti interrati, se non siano sottostanti a costruzioni fuori terra, debbono essere realizzati in qualità di pertinenze di fabbricati fuori terra e la superficie soprastante deve essere interrata per almeno 50 cm e opportunamente sistemata e arborata (fatta eccezione per le aree destinate a percorsi e viabilità).

b) Nel caso di terreno sistemato a terrazzamenti, l'estradosso del solaio di copertura del manufatto interrato (sottostante a costruzioni fuori terra) non deve superare la quota di 60 cm rispetto a quella del terreno naturale preesistente, e il fronte del muro di contenimento non deve superare in nessun caso l'altezza di 3 m;

c) Le distanze dai confini del lotto e dai fabbricati devono risultare maggiori o uguali a quelle prescritte dal Codice Civile e, ove pertinenti, dall'art. 9 del D.M. 1444/1968.

d) L'altezza netta interna dei locali non dev'essere superiore a 250 cm

e) La superficie lorda va intesa come quella racchiusa entro il filo esterno dei muri perimetrali, escluse le intercapedini e i muri di contenimento contro terra, e non dev'essere superiore alla superficie coperta dell'unità immobiliare di cui il manufatto interrato rappresenta accessorio o pertinenza.

f) I locali interrati debbono venire utilizzati senza eccezione alcuna ad accessori o pertinenze quali autorimessa, centrale termica, depositi pertinenziali, cantine e ripostigli, locali tecnici per impianti tecnologici.

g) L'accesso al volume interrato deve avvenire direttamente dall'interno dell'edificio soprastante, e l'accesso alle autorimesse deve avvenire mediante passaggio a tunnel (di larghezza adeguata alla manovrabilità d'accesso fino alla dimensione massima di 5 m) oppure, nel caso di terreno sistemato a terrazzamenti, attraverso spazio aperto antistante il piano interrato.

5.3. Impianti tecnologici.

In tutti gli *Ambiti e Aree* è consentito realizzare le infrastrutture tecnologiche necessarie per l'esercizio di servizi a rete, mediante l'ottenimento del necessario titolo abilitativo.

5.4. Pertinenze delle costruzioni

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, rappresentano i manufatti privi di abitabilità ed esclusivamente adibiti al servizio delle costruzioni, e comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo, sulla base di una destinazione d'uso che deve espressamente risultare nel titolo abilitativo.

Le dimensioni delle pertinenze, ove si tratti di volumi chiusi, non possono eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 70 della LR 16/2008 e s.m., né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

PARTE PRIMA: NORME GENERALI

Titolo secondo: Nomenclatura

Art. 6. Terminologia delle costruzioni

6.1. Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative degli interventi edilizi operabili sul territorio comunale vengono assunti, nel Piano urbanistico comunale e in tutti i suoi strumenti d'esecuzione, i termini appresso identificati.

6.2. Tipo edilizio (o urbanistico).

Rappresenta il criterio organizzativo e distributivo delle costruzioni e/o delle loro aggregazioni in un organismo unitario, riconoscibile nella sua identità in quanto riferito a elementi esistenti e ripetuto nel territorio.

Inoltre, i caratteri delle costruzioni sono individuabili attraverso gli elementi:

- a) tipologici, intendendo come tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentano la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali, per esemplificare, edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
- b) formali, intendendo come tali quei caratteri, soprattutto architettonici, che determinino l'immagine esterna dell'organismo edilizio e, in particolare, la disposizione delle bucaure e i materiali;
- c) strutturali, intendendo come tali quei caratteri che compongano materialmente le parti strutturali, portanti e non, della costruzione (quali, per esemplificare, strutture portanti in laterizio, in cemento armato, in acciaio).

6.3. Tipo territoriale.

È l'insieme costituito dagli organismi (per esempio vegetazionali, geo-ambientali, infrastrutturali, edilizi e simili) formanti il carattere di uno specifico paesaggio.

6.4. Unità edilizia.

È la struttura insediativa, composta da una o più *Unità abitative* di cui al precedente c. 4.12, identificabile per l'asservimento in un unico lotto.

6.5. Locale tecnico.

Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Il locale tecnico non è soggetto al rispetto dei *Parametri urbanistici* di cui al precedente art. 4 quando, per il suo funzionamento, non richieda presenza continua di persone nei vani che lo rappresentano; in ogni caso, sono da rispettare le Norme vigenti per ogni *Ambito* o *Area* sulle distanze.

6.7. Allineamento (vincolato, consigliato, prevalente).

Esprime la continuità direzionale di un insieme tridimensionale di elementi fisici (costruzioni, alberi, ecc.) considerati da uno specifico *Puo* o da un progetto edilizio.

6.8. Sedime.

Esprime l'ingombro delle costruzioni, rappresentato planimetricamente.

6.9. Sagoma limite consentita.

Esprime, nell'impianto a terra e/o nelle sezioni verticali delle costruzioni, la linea limite al cui interno esse debbono svilupparsi; a espressa richiesta della commissione edilizia o dell'Ufficio Tecnico municipale, il progettista deve rappresentare sul lotto coinvolto dagli interventi la sagoma tridimensionale dell'ingombro della costruzione, al fine di permetterne la verifica prima del rilascio del titolo abilitativo.

PARTE PRIMA: NORME GENERALI

Titolo secondo: Nomenclatura

7.1. La disciplina degli interventi edilizi è orientata nelle presenti Norme dai criteri:

- a) *manutentivo*, volto al mantenimento o al recupero dell'efficienza e all'adeguamento igienico delle costruzioni esistenti o di loro parti;
- b) *restaurativo*, volto alla tutela e valorizzazione delle costruzioni esistenti che rivestano caratteri di rilevanza storico-ambientale;
- c) *innovativo*, volto alla riorganizzazione e/o ristrutturazione delle costruzioni, nonché alla produzione di nuovi fabbricati attraverso interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione.

7.2. Riguardo agli interventi:

- a) *manutentivi* (di carattere ordinario e straordinario) hanno valore le definizioni contenute negli artt. 6 e 7 della Lr. 16/2008 e s.m.i.;
- b) *restaurativi* (restauro e risanamento conservativo) hanno valore le definizioni contenute negli artt. 8 e 9 della Lr. 16/2008 e s.m.i.;
- c) *innovativi* (ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, sostituzione edilizia) hanno valore le definizioni contenute negli artt. 10, 13, 14, 15 e 16 della Lr. 16/2008 e s.m.i..

7.3. Qualora, nel corso di interventi restaurativi, le costruzioni o loro parti vengano danneggiate, deve esserne comunque eseguito il ripristino previa ottenimento di specifico titolo abilitativo, nella cui attesa i lavori in corso devono essere sospesi.

Art. 7 bis. Adeguamento automatico alla L.R. n. 16/2008 e s.m. ed i.

In caso di contrasto con le presenti Norme, le disposizioni della L.R. n. 16/2008 e delle sue eventuali successive modifiche e/o integrazioni si intendono automaticamente prevalenti.

PARTE PRIMA: NORME GENERALI

Titolo terzo: Disciplina della vegetazione pubblica e privata

Art. 8. Salvaguardia e miglioramento dello spazio comunale tramite l'uso della vegetazione arborea

8.1. Le Norme del presente Titolo sono finalizzate alla salvaguardia e al miglioramento del territorio comunale sulla base delle funzioni igienico-ambientali e paesaggistiche che la vegetazione riveste; esse si applicano in tutto il territorio di Bergeggi in ottemperanza al Ptcp, alla Lr. 22 gennaio 1999, n. 4 e alle corrispondenti previsioni attuative, e coinvolgono:

- a) gli alberi appartenenti alle specie identificate nell'elenco di cui al successivo c. 8.11, quando il diametro del fusto, misurato a 1,50 m dal suolo, appaia ≥ 20 cm ovvero, nel caso in cui più tronchi dipartano dal medesimo ceppo, quando almeno uno d'essi, egualmente misurato a 1,50 m dal suolo, presenti un diametro minimo di 15 cm;
- b) gli alberi appartenenti alle seguenti specie: leccio, tasso, corbezzolo, pino domestico, arancio amaro, quando il diametro del fusto sia ≥ 10 cm, nonché le palme di qualsiasi specie, quando l'altezza dello stipite sia ≥ 1 m;
- c) gli alberi che, pur non avendo raggiunto le misure di cui sopra, siano stati posti a dimora in sostituzione di quelli abbattuti ai sensi del successivo c. 8.7.

8.2. Non sono da ritenersi disciplinati dalle presenti Norme gli alberi da frutto a fini produttivi nonché le essenze, le colture e le attività forestali specificamente sottoposte alla legislazione regionale ovvero poste sotto il diretto controllo del Corpo Forestale dello Stato e/o del competente assessorato provinciale.

8.3. Per quanto riguarda le essenze cosiddette infestanti, come la robinia pseudoacacia o l'ailanthus altissima, è consigliato l'abbattimento e la sostituzione con le specie identificate nell'elenco di cui al successivo c. 8.11.

8.4. In assenza di specifico titolo abilitativo, è vietato abbattere o danneggiare la chioma, il tronco e/o le radici degli alberi di cui alle lett. a), b) e c) del precedente c. 8.1.; è in tutti i casi vietata la pratica del taglio "a capitozzo"; sono ammesse, senza necessità di abilitazione alcuna, le normali cure manutentorie e vegetative, purché eseguite a regola e in riposo vegetativo.

8.5. Sono da ritenersi danneggiamenti dell'apparato radicale degli alberi, e in quanto tali vietati, i seguenti interventi:

- a) effettuazione di qualsivoglia scavo a distanza dal tronco inferiore a quella tollerabile per l'integrità della essenza, avuta ragione della specie e dell'età; in ogni caso, il taglio delle radici dovrà avere essere netto e disinfettato con sali di rame;
- b) depositare o versare sul suolo, nello spazio interessato dalle radici, sostanze tossiche ai vegetali;
- c) asportare terriccio dallo spazio interessato dalle radici, a meno che lo si sostituisca contemporaneamente con altro più idoneo allo sviluppo dell'albero.

8.6. È fatto salvo l'abbattimento di alberi o loro parti, derivante da dichiarazioni di pubblica utilità ovvero da motivi d'urgenza per salvaguardare l'incolumità pubblica e i danni imminenti a persone e cose; in questo secondo caso, l'intervento può aver luogo sotto la personale responsabilità del proprietario che, entro sette giorni dall'avvenuto abbattimento, lo segnala al Comune con relazione comprovante l'effettiva situazione di pericolosità e opportuno corredo fotografico; il Comune, effettuate le verifiche del caso, attesta la regolarità della condotta.

8.7. In caso di abbattimento di alberi che abbia avuto luogo nel caso di cui al precedente c. 8.6. ovvero per interventi di assestamento vegetale o altro, il proprietario deve porre a dimora a propria cura e spese un numero di piante equivalente al valore ornamentale delle essenze abbattute, collocandole nella localizzazione originaria (secondo le forme abilitate nel progetto di cui al successivo c. 8.8.) ovvero in spazio pubblico; tale incombenza è ritenuta soddisfatta solo dopo l'avvenuto attecchimento.

8.8. Tutti i nuovi impianti arborei da realizzarsi nelle aree scoperte, pubbliche e/o private, in occasione di interventi subordinati a titolo abilitativo debbono derivare da specifico progetto redatto da professionista abilitato, assentito nell'ambito del procedimento legittimante e rappresentativo, in scala appropriata, almeno:

- dei modi della sistemazione di tutta la superficie scoperta e dell'esecuzione dei lavori conseguenti;
- dell'elenco, del numero e della localizzazione delle essenze impiegate;
- delle coerenze degli interventi proposti rispetto alla compatibilità paesaggistico-ambientale e alle Norme del Puc sulla vegetazione privata e pubblica.

8.9. In caso di interventi edilizi che necessitino specifico titolo abilitativo, il relativo progetto deve contemplare anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza tenendo in debita considerazione, oltre alle prescrizioni di cui nel presente articolo, la profondità del suolo disponibile per l'apparato radicale, il microclima stazionale e l'esposizione.

8.10. Il terreno impiegato per la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza, di cui al precedente c. 8.9., deve essere di buona qualità ed esente da detriti di qualsiasi genere; dev'essere evitato il danneggiamento alla vegetazione da parte di fonti luminose, sorgenti di calore ed emittenti di fumi o sostanze gassose concentrate; le distanze degli impianti arborei messi a dimora, dalle costruzioni e tra le singole essenze, devono essere tali da:

- non creare situazioni di danno;
- garantire negli anni una crescita equilibrata;
- rispettare la disciplina delle distanze dai confini espressa negli artt. da 892 a 899 del codice civile e nel codice stradale.

8.11. La scelta delle essenze da porre a dimora deve evitare l'introduzione di specie inadatte al climax o invadenti, e di norma dev'essere limitata a quelle di cui nel successivo elenco salvo i casi – debitamente ammessi secondo le modalità di cui nel precedente c. 8.8. – di creazione di ambienti esotici con pregio estetico o valore scientifico.

Elenco delle specie generalmente consigliate

Agrifoglio, agrumi spp, albero del falso pepe, alloro, azalee spp., berberis spp., biancospino spp., bosso, caco, camelia spp, carpino nero, carrubo, castagno domestico, ciliegi da fiore, cipresso italico, cisto spp., cycas revoluta, corbezzolo, cotoneaster spp., eleagnus spp., ericacee, eucalipto, evonimus spp., forsythia spp., gardenia spp., ginestra spp., ginepro, ginestra, hibiscus spp., yucca, ligustro, lillà, magnolia spp., melograno, mimosa, mirto, nespolo, nocciolo, oleandro, officinali spp., olivo, orniello, palma nana, palme e palmizi, pino d'Aleppo, pino domestico, pistacchio, pittosporo, plumbago, pyracantha spp., quercus spp., rosa spp., salicone, tamerice, tasso, tiglio, viburnum spp..

Elenco delle specie per ambiente urbano

Agrumi, albero di Giuda, alloro, bosso, eucalipto, forsythia, ginestra, hibisco, lagestroemia, leccio, ligustro, lillà, magnolia, melograno, mimosa, oleandro, olivo, palme e palmizi, pino domestico, pittosporo, tamerice, tiglio.

Elenco delle specie per ambiente extra-urbano

Alaterno, cipresso italico, cisto, corbezzolo, eriche, ginestre, leccio, lentisco, mirto, orniello, roverella, sughera (cfr. la specifica disciplina relativamente agli *Ambiti e Distretti di trasformazione* del Puc).

Elenco delle principali specie per la formazione di barriere antifaro

Alloro, ceanolo, corbezzolo, eleagno, forsythia, ginestra, ibisco, lauroceraso, lentisco, ligustro, lillà, oleandro, pittosporo, viburno, tamerice.

Elenco delle principali specie per schermi antirumore

Alloro, cipresso italico, bosso, cotoneaster spp., kerria, lauroceraso, leccio, ligustro, magnolia, oleandro, pittosporo, roverella, tasso, tiglio, viburno.

PARTE PRIMA: NORME GENERALI

Titolo terzo: Disciplina della vegetazione pubblica e privata e del paesaggio

Art. 9. Opere infrastrutturali e manufatti di corredo

9.1. In tutto il territorio comunale, le infrastrutture di conduzione energetica e trasmissione telefonica debbono essere realizzate in interrato, e i relativi manufatti di corredo debbono essere realizzati con criteri di compatibilità paesaggistica: in particolare:

- a) i tracciati devono correre a margine delle coperture boschive;
- b) i manufatti di corredo (cabine di derivazione e simili) debbono essere schermati mediante l'utilizzo di vegetazione arbustiva compatibile col paesaggio vegetale circostante;
- c) le eventuali opere di contenimento debbono essere progettate secondo i canoni dell'ingegneria naturalistica (rinverdimento delle pendici, regimazione delle acque meteoriche e simili).

9.2. In tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i *Distretti di trasformazione*, è vietata la realizzazione di nuove strade e sentieri non identificati nelle carte 8.1. e 8.2 di Puc; l'apertura di nuovi accessi, dalla pubblica viabilità alle costruzioni, è subordinata alla dimostrazione di una indispensabile condizione di necessità e le opere necessarie debbono essere progettate secondo i canoni dell'ingegneria naturalistica.

9.3. In tutte le *Aree, Ambiti e Distretti* di cui ai Titoli 3° e 4° della successiva Parte II, in cui insistano alla data di adozione del Puc (o in cui il Puc preveda) funzioni di carattere residenziale o ricettivo-alberghiero, è ammessa la costruzione negli spazi pertinenziali di piscine scoperte, purché:

- a) la loro realizzazione sia improntata a caratteri di sobrietà cromatica e costruttiva e il loro arredo stabile sia limitato alle infrastrutture di stretta necessità, ritenendosi espressamente vietata la posa in opera di attrezzi di vistoso effetto tipo "acquasplash", "giocolandia" e simili;
- b) negli ambiti A5 e A9 la dimensione delle piscine scoperte dovrà essere particolarmente contenuta, in relazione alle peculiarità dei tessuti storici esistenti, insediativi e agrari; i manufatti dovranno inserirsi armoniosamente nelle conformazioni dei terreni sistemati, in modo da non generare fattori di disturbo sia ai terrazzamenti, sia alle costruzioni;
- c) le distanze dai confini non siano inferiori a m 2, calcolate a partire dal bordo esterno del manufatto posto in opera, il quale dev'essere interrato nella linea del terreno come risultante prima dell'intervento con uno scostamento massimo di un metro;
- d) la superficie dello specchio acqueo non superi 1/3 della *superficie agibile (S.A.)* di solaio del fabbricato di cui la piscina è pertinenza e, in ogni modo, non risulti superiore a 60 mq;
- e) l'approvvigionamento idrico non venga effettuato tramite collegamento all'acquedotto;
- f) le coperture della piscina non vengano realizzate con strutture in muratura, siano facilmente amovibili e prive di tamponatura, vengano mantenute in funzione soltanto nell'arco temporale dal novembre al marzo nel rispetto del D.Lgs. 42/2004; nel caso della mancata tempestiva rimozione fuori da tale periodo, trova applicazione l'art. 45 della Lr. 16/2008 e s.m.i.; a copertura delle spese per l'eventuale rimozione d'ufficio, prima dell'installazione va prestata idonea garanzia a favore del Comune.

9.4. Il Comune, per dimostrate impossibilità tecniche, può derogare dalle prescrizioni espresse nel c. 9.1.

9.5. Tutti i nuovi interventi di carattere residenziale, nonché quelli di ristrutturazione edilizia che implicino aumento di unità immobiliari residenziali, debbono prevedere la posa in opera di un serbatoio interrato, la cui capacità non dev'essere inferiore a 10 mc per ogni unità immobiliare (comprese quelle preesistenti), per la raccolta delle acque meteoriche a fini irrigui e/o antincendio, corredato da opportuno e specifico impianto tecnologico, fatta salva la dimostrata indisponibilità di suolo in regime proprietario nell'immediato contesto dell'unità edilizia coinvolta dagli interventi di ristrutturazione edilizia.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo primo: Disciplina della tutela e recupero del patrimonio edilizio esistente

Art. 10. Interventi ammessi sui manufatti emergenti e sulle unità edilizie di particolare valore storico, architettonico e ambientale

10.1. In tutto il territorio comunale, le unità edilizie classificate come “SME” (“*Sistema di manufatti emergenti*”, regime normativo di conservazione) nella Tav. 3.1¹¹ di Puc possono essere assoggettate soltanto a interventi di restauro, come disciplinati nelle presenti Norme e nella Lr. 16/2008 e s.m.i.

10.2. Sono comunque vietate:

- a) le trasformazioni esterne;
- b) l'uso di materiali, caratteri o colori incongrui rispetto al peculiare contesto beregginico in particolare riguardo agli intonaci e coloriture esterne, agli infissi, alla sistemazione e decorazione esterna;
- c) la demolizione e ricostruzione delle unità edilizie o di loro parti (salvo l'eventuale demolizione delle superfetazioni valutate, in base ad analisi probanti, come prive di valore storico e architettonico, non pertinenti all'unitarietà storica, architettonica e artistica dell'unità edilizia o, comunque, non riconoscibili nella sua stratificazione storica);
- d) le alterazioni delle coperture originali.

10.3. Gli spazi ineditati nelle “*Aree*”, di cui al successivo Titolo II delle presenti Norme, di pertinenza dei manufatti e unità edilizie qui considerati debbono essere sistemati e mantenuti sulla base della disciplina specifica dell'assetto vegetazionale di Ptcp, privilegiando la sostituzione degli elementi vegetali avulsi dal contesto con essenze autoctone.

10.4. Il Comune ha comunque facoltà di rifiutare o revocare motivatamente i titoli abilitativi ove reputi che le funzioni richieste compromettano la struttura architettonica e artistica delle unità edilizie esistenti di cui al presente articolo.

¹¹ Carta dell'assetto insediativo di Ptcp su base morfologica.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo primo: Disciplina della tutela e recupero del patrimonio edilizio esistente

Art. 11. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.

11.1. In tutti gli edifici esistenti, non altrimenti regolati dalle presenti Norme di Conformità e Congruenza, sono consentiti interventi di recupero, anche con cambio di destinazione d'uso e frazionamento, alle condizioni indicate in appresso.

11.2. Gli interventi sull'esistente di cui al precedente comma:

- a) se riferiti a edifici realizzati prima dell'agosto 1942, non possono generare ampliamenti né *una tantum* né derivanti da eventuale indice edificatorio;
- b) nel caso di mutamento di destinazione d'uso, debbono corrispondere a una destinazione ammessa tra quelle dell'area coinvolta e non possono contrastare né con le presenti Norme né con eventuali prescrizioni ostative, dettate in sede di titolo abilitativo;
- c) debbono attenersi alla disciplina igienica e al Regolamento edilizio;
- d) in caso di frazionamento, debbono prestare ossequio alla superficie minima delle unità abitative di cui al precedente art. 4.12;
- e) debbono adempiere agli obblighi contributivi ex art. 38 della Lr. 16/2008 e s.m.i., ove dovuti, nonché corrispondere – se pertinente – agli obblighi di dotazione di parcheggi ai sensi di legge e delle presenti Norme;
- f) non possono comportare la demolizione dell'edificio o di sue parti (salva l'eventuale demolizione delle superfetazioni realizzate successivamente all'agosto del 1942 e non ritenute pertinenti all'unitarietà storica, architettonica e artistica dell'unità edilizia), né modifiche della sagoma se non ai sensi del comma successivo.
- g) Non possono comportare l'aumento di Superficie Agibile (S.A.) esistente fatto salvo quanto previsto dai successivi commi 11.3 e 11.10.

11.3. Per ogni unità edilizia autonoma esistente alla data d'adozione del progetto preliminare di Puc è ammesso un aumento volumetrico nel limite massimo di 12 mq fino al raggiungimento di una *superficie agibile (S.A.)* non superiore a 60 mq, fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati disciplinate nel Codice Civile e, riguardo alle distanze tra costruzioni, nell'art. 9 del Dm. 1444/1968; in alternativa, su tutto il territorio comunale le unità abitative esistenti alla data d'adozione del progetto preliminare di Puc che presentino un'inedonea dotazione igienico/sanitaria rispetto alle regole vigenti possono, per ovviare alla carenza e nei limiti dell'indispensabile, ottenere per una sola volta un incremento della propria *superficie agibile (S.A.)* non superiore al 10%, fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e tra le costruzioni di cui sopra, sempre che tale opportunità non sia già stata goduta in applicazione delle Norme d'attuazione della previgente Variante intermedia al Pris. I due interventi descritti non sono cumulabili.

11.4. Gli interventi ammissibili non debbono in nessun caso comportare:

- a) opere sul vano scale di pregio che non siano di consolidamento statico; è comunque consentito adeguare i collegamenti verticali, compatibilmente con l'impianto distributivo esistente;
- b) l'apertura di nuove finestre, a meno che si tratti: 1. di quelle precedentemente tamponate, purché nella forma e dimensioni preesistenti; 2. di quelle occorrenti all'adeguamento igienico dei locali interessati, purché di contenuta dimensione e compatibilmente coi caratteri tipologici di facciata;
- c) modifiche su solai in legno, decorati o cassettonati, che non siano effettivamente motivate da comprovate necessità statiche e, comunque, ricostruendo le parti lignee nella forma e nelle dimensioni preesistenti;
- d) la demolizione di solai in legno, decorati o cassettonati, o di solai a volta;
- e) la suddivisione di ambienti unitari voltati con tramezzi, a meno che non necessiti realizzare i servizi igienici nelle unità abitative che ne risultino prive, e solamente ove sia stata comprovata l'impossibilità di soluzioni funzionali e tecniche alternative;
- f) modificazione e alterazione dei fili di gronda e di colmo, nonché della forma e tipologia dei manti di copertura;

- g) la costruzione di abbaini; ove effettivamente necessario, può essere abilitata la realizzazione di lucernari in falda che non alterino le linee di copertura;
- h) il tamponamento di logge e portici che non consista in semplici vetrate collocate al filo interno degli stipiti, comunque dovendosi ritenere espressamente esclusa qualsiasi tamponatura di vani scala esterni, di terrazze o balconi;
- i) la realizzazione di tettoie o coperture in plastica o materiali sintetici.

11.5. In ogni caso, gli interventi ammissibili debbono essere effettuati nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e decorativi originari e con la finalità di recuperare i modi costruttivi dell'edilizia storica ligure, assumendo le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- a) nel caso di rifacimento del tetto e/o sostituzione delle gronde, non è consentito l'impiego di mensole in travetti di calcestruzzo armato di qualsiasi tipo, e le gronde dovranno essere realizzate con lastra sporgente in ardesia e/o sguscio intonacato, ripristinando le dimensioni e la forma preesistenti; è prescritto l'uso di coperture in ardesia o tegole e coppi in laterizio; le coperture in parte o in tutto in altri materiali (come lamiera, eternit e simili) debbono venire completate o rifatte interamente in ardesia o tegole e coppi in laterizio all'atto del loro rinnovo;
- b) negli intonaci e nelle stucature esterne è obbligatorio l'uso di malte di calce o malte bastarde, materiali consigliati anche per le finiture interne; non sono consentiti rivestimenti esterni delle murature con pietre a paramento, legno, lamiera, grès, clinker e ogni tipo di materiale sintetico; non è consentito il rivestimento di scale esterne in marmo, granito o piastrelle in grès; non è consentito l'uso di vernici plastiche, e la tinteggiatura delle fronti esterne dev'essere realizzata mediante l'uso di terre e/o silicati;
- c) debbono essere posti in opera infissi in legno pitturato, costituiti da persiane alla genovese e finestre con ante a due o tre riquadri oppure da semplici finestre con scuro interno; per le chiusure esterne, non sono ammessi antoni pieni, serrande, avvolgibili, veneziane, tranne le serrande a maglie per i locali commerciali al piano terra purché collocate al filo interno dello stipite; i portoni d'epoca debbono essere conservati e restaurati; possono essere utilizzati infissi in metallo verniciato o in plastica, ma sono in tutti i casi vietati quelli in alluminio anodizzato;
- d) debbono essere mantenute e conservate le pavimentazioni interne alle unità edilizie, decorate o comunque significative come marmette in granigliato e simili, nonché tutti i lastricati esterni in pietra; in caso di rifacimento di lastricati esterni dev'essere utilizzato l'acciottolato di pietra locale e/o mattoni (compreso il cotto a forma di mattoni);
- e) è vietata la rimozione di qualsivoglia elemento decorativo realizzato con materiali e tecniche tradizionali come, esemplificativamente, inferriate e cancelli, lampioni, fontane, nicchie, opere lapidee, meridiane, decori murali; nelle opere manutentive delle facciate è obbligatorio il restauro e la conservazione di tutti gli elementi decorativi esistenti;
- f) è vietata qualsiasi forma di chiusura che ostacoli la continuità spaziale, l'uso o l'accessibilità di percorsi e spazi pubblici o d'uso pubblico: il Comune, ove ne constati la chiusura a seguito di rapporto degli Uffici municipali, ingiunge la sua rimozione eventualmente con intervento sostitutivo e rivalsa in danno degli inadempienti;
- g) nella sostituzione di volti pericolanti e non ripristinabili a copertura dei percorsi pubblici coperti, sono consentite anche tecniche strutturali moderne purché siano mantenute la continuità del disegno originale e le finiture tradizionali;
- h) per l'ottenimento dei prescritti titoli d'intervento edilizio, è pregiudiziale l'impegno a eliminare i volumi esterni aggettanti, all'origine usati come servizi igienici; ciò dev'essere esplicitamente individuato nei tipi progettuali assentiti.

11.6. Gli spazi inedificati nelle "Aree", di cui al successivo Titolo II delle presenti Norme, pertinenti a unità edilizie soggette a interventi di recupero, debbono essere sistemati e mantenuti in base alla disciplina specifica dell'assetto vegetazionale di Ptcp, privilegiando la sostituzione di elementi vegetali avulsi dal contesto con essenze autoctone.

11.7. Sono ovunque consentiti utilizzi per abitazioni, uffici e studi professionali, esercizi commerciali e pubblici esercizi; le funzioni produttive, di laboratorio artigianale, ricettive alberghiere e d'intrattenimento (sale da ballo, discoteche), sono ammesse solo dove espressamente ammesso nelle successive Norme d'Ambito e Area sempre che le funzioni insediabili non ingenerino contrasto col valore storico-ambientale dell'unità edilizia, con l'utilizzo residenziale e con la tutela della rete commerciale minuta: a tal proposito, non sono ammesse funzioni commerciali con superficie agibile (S.A.) superiore a 150 mq; dagli utilizzi

ammessi sono comunque esplicitamente esclusi i laboratori, ancorché artigianali, che possano arrecare molestia alla quiete pubblica e/o variazioni ambientali di rilievo.

11.8. Sono vietati in tutto il territorio comunale, dalla data d'adozione della presente Variante, i mutamenti di destinazione d'uso di immobili al piano terreno prospicienti la pubblica via (a salvaguardia delle già carenti strutture commerciali) a destinazione commerciale o produttiva o a pubblici esercizi o a connettivo urbano (sportelli bancari, pubblici servizi, laboratori di analisi, studi medici, tabaccherie) o ad autorimessa a uso residenziale.

11.9. Tutti gli interventi, in sede d'ottenimento di titoli abilitativi, debbono essere corredati della documentazione che, a giudizio dell'Ufficio tecnico municipale sia ritenuta necessaria per una corretta valutazione del progetto; per gli interventi sull'esistente trovano applicazione gli artt. 11 e 78 della Lr. 16/2008 e s.m.i.

11.10. Nelle unità edilizie abbandonate, in cui si siano verificati crolli ovvero si constatino stati di degrado edilizio derivanti da mancata manutenzione protrattasi nel tempo, e dove sia dimostrabile l'originaria funzione residenziale, sono ammessi interventi di recupero e ricostruzione dell'intero complesso, con finalità abitative, fino al raggiungimento di una Superficie Agibile (S.A.) massima pari a quella preesistente riconoscibile ovvero pari a 1,5 volte la superficie del sedime a condizione che siano ancora riscontrabili quanto meno le murature perimetrali di altezza non inferiore a m 1,30 oltre i propri piani di calpestio, consentendosi il recupero solo fino al livello di permanenza di dette murature, completando il relativo piano con altezza interna pari a m. 2,70, l'eventuale copertura a falde deve avere pendenza massima del 30%; le distanze dai confini e dalle costruzioni debbono rispettare le disposizioni del Codice Civile e, per la distanza dalle costruzioni, l'art. 9 del Dm. 1444/1968.

11.11. In caso di cambiamenti della destinazione d'uso con titolo abilitativo convenzionato, riguardanti unità edilizie non abusive, precedentemente utilizzate come stalle, magazzini, frantoi e simili, a destinazione residenziale:

- a) le porzioni residuali dell'unità edilizia debbono risultare integrate nell'intervento ricostruttivo e chiaramente riconoscibili, senza rifacimenti mimetici;
- b) l'intervento di ricostruzione deve recuperare la sagoma della costruzione preesistente in termini di sedimi storici, altezze e inclinazioni delle falde di copertura;
- c) è vietata la realizzazione di pilotis, logge, porticati, nonché qualunque tipo d'intasamento edilizio delle corti preesistenti.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo secondo: Disciplina degli spazi a servizi pubblico o d'uso pubblico e dell'assetto infrastrutturale

Art. 12. Spazi degli standards urbanistici di interesse comune (“Aree” SP)

12.1. Gli spazi pubblici o d'uso pubblico, rappresentativi degli standards urbanistici d'interesse comune ex Dm. n. 1444/1968 per attrezzature sociali a servizio della residenza, vengono identificati nella apposita Tabella degli Allegati quantitativi e descritti negli specifici “Ambiti” e “Aree” di cui al successivo Titolo III delle presenti Norme, in qualità sia di “servizi esistenti” sia di “servizi in progetto; in particolare vengono contraddistinti in Tabella:

- a) con sigla “SP1” i “*Servizi per l'istruzione*”;
- b) con sigla “SP2” i “*Servizi d'interesse comune*”;
- c) con sigla “SP3” i “*Servizi per il verde, il gioco, lo sport*”;
- d) con sigla “SP4” i “*Parcheggi pubblici*”.

12.2. Gli spazi a servizio della residenza coinvolgono le seguenti destinazioni:

- a) SP1. *servizi per l'assistenza all'infanzia e per l'istruzione obbligatoria* (scuola materna ed elementare);
- b) SP2. *servizi pubblici e di interesse comune; servizi parrocchiali* (come chiese, residenze e attrezzature parrocchiali; altri servizi per i culti in genere e per l'istruzione, ospitalità, assistenza e tempo libero, gestiti da religiosi ai sensi della Lr. n. 4/1985, da intendersi come opere di urbanizzazione secondaria ex art. 4 L. n. 847/1984 e s.m.i.);
- c) SP3. *servizi per il gioco, lo sport, il verde pubblico attrezzato*;
- d) SP4. *servizio pubblico* (o d'uso pubblico, purché convenzionato fino al 75%) *per il parcheggio degli automezzi*

12.3. Gli operatori privati che intendano allestire in spazi di loro proprietà attrezzature e servizi d'uso pubblico, purché espressamente previsti per gli specifici “Ambiti” e “Aree” di cui al successivo Titolo III, possono realizzarli convenzionandosi con il Comune a condizione:

- a) che venga coinvolta l'intera “Area” individuata nelle presenti Norme e nella Carta n. 10.2.;
- b) che i servizi erogati vengano remunerati da tariffe convenzionate;
- c) che l'uso pubblico e l'impegno alla manutenzione degli immobili venga assoggettato a vincolo, con atto regolarmente trascritto

Alle condizioni di cui sopra, il suolo e le costruzioni non vengono coinvolti dall'obbligo di cessione al Comune, di cui al successivo Titolo III, né da esproprio.

12.4. Nelle “Aree” SP e infrastrutture connesse, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro o risanamento; la qualità progettuale dell'architettura deve essere attenta alla considerazione più scrupolosa dei caratteri del contesto (ove di storica e consolidata formazione) dai quali trarre criteri ordinatori del nuovo progetto; in caso di destinazione SP su aree o costruzioni ove siano compresenti servizi pubblici o d'uso pubblico e altre funzioni in atto (comunque compatibili con le destinazioni ammesse per l'“Ambito” o “Area”), la destinazione SP deve intendersi apposta solo sulla parte delle aree o costruzioni effettivamente adibita all'erogazione dei servizi predetti.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo secondo: Disciplina degli spazi a servizi pubblici o d'uso pubblico e dell'assetto infrastrutturale

Art. 13. Tracciamento ed esecuzione di strade carrabili non localizzate nel Puc

13.1. L'apertura di nuove strade carrabili, pubbliche e/o private, che non risultino espressamente indicate nelle Carte n. 10.1 e 10.2 di Puc, non é ammessa in nessuna parte del territorio comunale; il Comune può assentire, mediante titolo abilitativo semplice, solamente il collegamento di costruzioni alla rete viaria preesistente, a condizione che la distanza tra i due punti estremi calcolata sul suolo non oltrepassi i 50 m e che la sezione del tramite non superi i 3 m.

13.2. Nel tracciamento ed esecuzione di nuove strade carrabili, pubbliche e private, espressamente indicate nelle Carte n. 10.1 e 10.2 di Puc, ovvero nella riorganizzazione delle strade comunali esistenti, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche:

- a) la sezione, a giudizio del Comune, può essere limitata a 3,00 m purché vengano ricavate piazzole di incrocio a distanze tra loro non inferiori a 250 m, individuando anche le tratte dove la viabilità pedonale debba essere separata da quella meccanica mediante la formazione di marciapiedi;
- b) comunque, in tutti i casi il tracciato dev'essere impostato sulle quote naturali del terreno, evitando pertanto pendenze costanti, rettilinei di lunghezza tale da provocare ingenti movimenti di terra, attraversamenti trasversali di vallecole ottenuti mediante il loro riempimento, e contenendo i manufatti d'arte a quelli strettamente indispensabili e per i quali sia stata dimostrata in sede progettuale l'impossibilità di provvedere altrimenti;
- c) gli interventi ammessi debbono prevedere un'adeguata regimazione delle acque piovane e non possono provocare danni all'assetto vegetazionale o geo-ambientale; in particolare, per le opere di sterro e riporto i progetti debbono prevedere dettagliate modalità e tempi di ripristino dei suoli circostanti mediante la ricostituzione della vegetazione arborea e arbustiva e della cotica erbosa preesistenti alle opere medesime, nonché il rinsaldamento del suolo (ove incoerente) sulla base delle tecnologie di bio-ingegneria più opportune;
- d) le fasce di rispetto delle strade, esistenti e di progetto, rappresentate negli elaborati del Puc possono essere oggetto di localizzazione di sedi viarie e loro pertinenze e accessori senza necessità di modifica al piano, né delle attivazioni delle procedure di cui al Titolo II, Capo II del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità approvata con Dpr. 8 giugno 2001, n° 327 e s.m.i.

Le fasce di rispetto sono individuate sulla base del Codice della Strada e del relativo Regolamento (ovvero, ove ancora applicabile, del D.M. 1 aprile 1968, n° 1404) e delle pertinenti previsioni del Puc.

Nel caso di fasce di rispetto relative a strade non ancora esistenti e di cui sia prevista la futura realizzazione, anche la previsione di cui al primo c. della presente lettera perde automaticamente efficacia trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Puc o sua modifica che preveda la nuova sede viaria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, c. 2 del T.U. espropriazioni.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo secondo: Disciplina degli spazi a servizi pubblici o d'uso pubblico e dell'assetto infrastrutturale

Art. 14. Spazi di parcheggio all'aperto e interrati

14.1. Gli spazi di parcheggio pubblico all'aperto vengono identificati nell'apposita Tabella degli Allegati quantitativi, e descritti negli specifici "Ambiti" e "Aree" di cui al successivo Titolo III delle presenti Norme, in qualità sia di "servizi esistenti" sia di "servizi in progetto", con sigla "SP4"; in particolare:

- a) alla quota stradale di tali "Aree" possono essere posti in opera soltanto manufatti di arredo urbano e un adeguato numero di alberi e arbusti, disposti in maniera da non precludere gli spazi di manovra e sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione per eventuali unità edilizie circostanti;
- b) la sistemazione delle "Aree" deve consentire di norma anche un utilizzo di tipo pedonale, soprattutto nei periodi stagionali di sottoutilizzo, mediante la collocazione di sedili e altri elementi di arredo oltre alle alberature o siepi;
- c) anche i parcheggi pubblici preesistenti devono, ove possibile, essere completati secondo gli stessi criteri.

14.2. Gli spazi di parcheggio concernono:

- a) quelli "lineari" a raso pubblici e/o privati, la cui realizzazione è prevista lungo il ciglio stradale secondo una disposizione in linea, a "pettine" o a "lisca di pesce", ovvero su aree private interne con accesso carraio dalla pubblica via; ove necessario, è possibile realizzare sia muri di sostegno, di altezza comunque non superiore a 3 m e rifiniti in pietra locale a scapoli, sia posti macchina coperti, sulla base dei criteri espressi nella successiva lett. b) ovvero con tettoia a falda unica con colmo a monte, aperta su tutti i lati, o su tre lati se addossata ad un muro di fascia, e di superficie massima in pianta di 20 mq;
- b) quelli "a box", pubblici e/o privati, con dimensioni massime al filo interno dei box di m 4,00 x m 6,00 e con altezza massima di m 2,5 (anche per le successive definizioni in questo stesso comma), destinati alla realizzazione di posti macchina coperti, i cui manufatti debbono essere interrati e la cui copertura deve essere interamente piana costituendo un terrazzamento artificiale, ricoperto da almeno 50 cm di terreno vegetale salvo che il suolo soprastante abbia una destinazione di interesse pubblico o sia oggetto di convenzione con il comune; in particolare:
 - deve essere adottata per una serie di autorimesse superiore a due, una soluzione che consenta l'accesso ai posti macchina attraverso un percorso distributivo interno, sulla base di un punto di ingresso e un punto di uscita comuni a più posti macchina;
 - l'area antistante, non occupata dagli spazi di manovra, deve essere priva di recinzioni e vi deve essere posto a dimora un adeguato numero di alberi e arbusti, disposti in maniera da formare una cortina di protezione per eventuali unità edilizie circostanti;
 - eventuali opere di sostegno che si rendessero necessarie, se a vista, debbono essere rifinite in pietra locale a scapoli;
 - in una serie di accessi consecutivi ogni due accessi deve essere interposto uno spazio, costituito dal terreno naturale piantumato ovvero da un muro rivestito di pietra locale, di larghezza non inferiore a 3 metri; il terreno naturale (senza possibilità di utilizzo retrostante) deve essere rivestito in pietra locale o ad arco in pietra locale col rimanente terreno naturale debitamente piantumato; per ogni lotto di proprietà non è comunque consentito realizzare più di quattro accessi complessivi.

14.3. I box privati in lamiera, in plastica e comunque in materiali precari, esistenti nell'intero territorio comunale, già utilizzati a fini di parcheggio e dotati di idoneo titolo urbanistico, debbono essere gradualmente sostituiti sulla base dei criteri prescritti nel presente articolo; il Comune provvede con ordinanza a obbligare i privati alla rimozione dei fattori di degrado, con intervento sostitutivo e diritto di rivalsa contro gli inadempienti.

14.4. Negli edifici di nuova realizzazione, a destinazione residenziale o assimilabile e per uffici e utilizzi ricettivi, è sempre prescritta la dotazione di parcheggi ex art. 19, commi 1 e 8 della Lr. 16/2008 e s.m. ed i..

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo secondo: Disciplina degli spazi a servizi pubblici o d'uso pubblico e dell'assetto infrastrutturale

Art. 15. Spazi di pubblica circolazione e protezioni stradali

15.1. Le fasce contemplate dalle vigenti leggi a protezione degli spazi di pubblica circolazione sono inedificabili in soprassuolo e in sottosuolo, a eccezione:

- a) degli impianti di aziende pubbliche in quanto erogatori di pubblici servizi, da assentire comunque mediante deroga ottenuta con le procedure di legge;
- b) dei parcheggi scoperti, delle infrastrutture tecnologiche e recinzioni e, in particolare, delle strade al servizio di costruzioni ricadenti fuori della fascia protettiva, fatto salvo ogni titolo abilitativo per legge di competenza di altra autorità.

15.2. Le fasce di protezione, identificate come sopra, devono essere convenientemente sistemate mediante la messa a dimora di alberature di alto fusto, individuate tra le essenze autoctone e con l'esplicito divieto di essenze esotiche e avulse dalla vegetazione originaria del sito.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo secondo: Disciplina degli spazi a servizi pubblici o d'uso pubblico e dell'assetto infrastrutturale

Art. 16. Impianti tecnologici e relative fasce di rispetto

16.1. Per gli impianti tecnologici pubblici o d'interesse pubblico esistenti, ancorché non rappresentati nelle Carte 10.1. e 10.2 del Puc, come a proposito di quelli derivanti dal loro ampliamento o da nuovo insediamento, sono previste fasce di rispetto da assicurarsi ai sensi delle Leggi e regolamenti vigenti o in ragione delle prescrizioni delle autorità competenti; tali fasce di rispetto possono essere arredate con alberi e arbusti, di natura autoctona e rustica, tipica della fascia costiera mediterranea, onde mitigare l'impatto visivo dei manufatti tecnologici.

16.2. Le cabine elettriche di trasformazione, le centraline telefoniche e i manufatti da acquedotto, riferiti al prelievo e all'adduzione, possono essere realizzate in ogni parte del territorio comunale, compatibilmente con le presenti Norme, fatto salvo l'obbligo del conseguimento di titolo abilitativo; in caso eccezionale, ove il rispetto delle prescrizioni vigenti renda impossibile la realizzazione di tali impianti, il titolo abilitativo in deroga può essere rilasciato sulla base di apposito convenzionamento.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo terzo: Disciplina degli “Ambiti” di conservazione e riqualificazione e delle “Aree” assoggettate a obbligo di titolo abilitativo convenzionato

Art. 17. A.1. Ambito di conservazione e riqualificazione del porto di Vado-Bergeggi

17.1. L'Ambito A.1, dalla superficie territoriale di mq 324.264, appare costituito nella sua quasi totalità dallo insediamento del porto cosiddetto “di Vado” ed è attraversato per l'intera estensione dalla via Aurelia, che qui s'innesta con la variante Aurelia bis di collegamento col casello autostradale di Savona; è compreso nel Piano regolatore portuale di Savona-Vado, e il presente Puc fa espresso rinvio all'intesa fra gli enti e le amministrazioni competenti; vi risulta compreso il fabbricato del faro di segnalazione e il suo lotto di pertinenza, che costituiscono un'emergenza paesaggistica significativa (l'Area a1.2), di cui appare determinante la conservazione.

17.2. L'obiettivo, comune ad altri ambiti e distretti di trasformazione del territorio comunale di Bergeggi, consente di recuperare alla fruizione turistica tutta la fascia a mare del territorio comunale costituita:

- a) dallo spazio terminale del piazzale portuale (classificato nel Puc *Distretto di trasformazione TR.2*) sul quale è previsto un cospicuo intervento edilizio di riassetto dell'intera area, in maniera da permettere la realizzazione di attrezzature turistico-ricettive e sportive, compatibilmente con le prescrizioni vigenti in seno al Piano regolatore portuale;
- b) dall'arenile, di lunghezza superiore al chilometro, destinato agli stabilimenti balneari e all'approntamento di una strada di servizio e di una passeggiata a fronte mare sul sedime dell'attuale Aurelia (da dismettere in concomitanza con la realizzazione della Aurelia bis) per creare, attraverso il potenziamento dei percorsi pedonali perpendicolari alla costa, un affaccio dell'abitato di Bergeggi direttamente sul mare e di forte valenza ambientale;
- c) dall'ex cava (classificata nel Puc *Distretto di trasformazione TR.4*) sulla quale sono previsti interventi infrastrutturali turistici all'aria aperta e parcheggi, per la fruizione della vicina Riserva naturale dell'Isola di Bergeggi e per ovviare quanto più possibile alla morsa della sosta selvaggia lungo l'Aurelia;
- d) dal capo di Torre del Mare, che costituisce la parte a terra della riserva naturale e in cui il Puc contempla il completo smantellamento dell'infrastruttura viaria.

17.3. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l'assetto insediativo, la disciplina AI-CO1, AE1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l'assetto geomorfologico, la disciplina MO-B;
- c) per l'assetto vegetazionale, la disciplina PRT, BCT-TRZ-BAT.

17.3.1. La prescrizione relativa alla disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto insediativo*, concerne:

- a) una particolare attenzione progettuale alle attrezzature tecnologiche e ai fabbricati, che devono essere progettati in maniera da inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico caratterizzato dallo sfondo marino e dalle pareti rocciose della punta di Bergeggi, ponendo in seno alla strumentazione urbanistica esecutiva una estrema cura al controllo degli allineamenti e dei coni di visuale;
- b) l'obbligo di mantenere, per i nuovi interventi, una distanza di 40 m dal ciglio della via Aurelia;
- c) l'obbligo di contenere l'altezza massima delle costruzioni a 12 m.
- d) obbligo del mantenimento integrale della torre del faro (ivi comprese le infrastrutture vetrate, le aperture, i serramenti) in caso di dismissione della sua funzione di faro.

17.3.2. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto geomorfologico*, giacché quello relativo all'Ambito A.1 è di tipo completamente artificiale non sono previste limitazioni alla sua modificabilità.

17.3.3. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto vegetazionale*, constatandosi la sostanziale assenza di dotazione preesistente è prescritto:

- a) che debbano essere individuati in sede di pianificazione esecutiva interventi atti a ridurre l'impatto ambientale dei manufatti portuali, dei parcheggi e della nuova viabilità;

b) che venga quindi previsto l'inserimento di quinte arboree a delimitazione delle spianate, la posa di alberature al perimetro dei parcheggi, l'inerbimento e cespugliamento delle aiuole (anche nelle risulite degli svincoli stradali).

17.4. In merito alla localizzazione, descrizione e consistenza degli spazi pubblici (ex Dim 1444/1968), non se ne constata l'esistenza; il Puc individua pertanto nell'*Area a1.3* (con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp AE1; cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), destinata a svincolo stradale dell'Aurelia bis, un parcheggio con superficie di mq 8.600.

La disciplina dell'intera *Area a1.3* dovrà essere coordinata con il definitivo assetto del Piano regolatore portuale e con le prescrizioni ivi introdotte a seguito della Valutazione d'impatto ambientale nazionale.

17.5.1. Per le Norme di conformità dell'*Ambito A.1* relative agli *interventi edilizi ammessi*, non vengono espresse ulteriori prescrizioni oltre quelle concernenti la disciplina paesaggistica per l'assetto insediativo.

17.5.2. Riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

17.5.3. Circa gli *interventi agronomici*, per quanto concerne le specie arboree e arbustive da porre a dimora si deve dare priorità alle specie autoctone e rustiche, tipiche della fascia costiera mediterranea.

17.6. In merito alle *Aree* destinate alle infrastrutture il Puc individua l'*Area a1.1* (con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp AE1), la cui *superficie territoriale* è di mq 11.250 destinata alle infrastrutture di connessione all'attività portuale, come indicato nella variante oggetto di specifico procedimento concertativo (procedimento di Intesa Stato-Regione ex art. 81 DPR 616/77 e s.m.i.) e nella quale è vietata la realizzazione di volumetrie.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo terzo: Disciplina degli “Ambiti” di conservazione e riqualificazione e delle “Aree” assoggettate a obbligo di titolo abilitativo convenzionato

Art. 18. A.2. Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Castello, S. Stefano, Volpe, Stazione

18.1. Si tratta di un *Ambito* non insediato né insediabile, dalla superficie territoriale di mq 193.640, caratterizzato da pareti rocciose subverticali (nella parte tra il Castello, al confine col Comune di Vado Ligure, e la Stazione) e da pendici scoscese ricoperte di canneti con poche tracce di precedenti attività agricole.

18.2. Gli obiettivi concernono in generale la conservazione e riqualificazione naturalistica; per il Castello di S. Giacomo il Puc prevede attività ricettive, congressuali, di accoglienza turistica e di rappresentanza legate all'attigua attività portuale, insieme ad attività ricreative e turistiche legate all'origine, dal forte stesso, del percorso pedonale di crinale che collega tutte le emergenze naturali del territorio comunale e che si congiunge al più vasto sistema dei sentieri d'immediato entroterra dell'intero comprensorio finalese-vadese, fino al tracciato dell'alta via dei monti liguri.

L'intero *Ambito* rappresenta di fatto il naturale collegamento tra la fascia costiera (riqualificata come spazio di tramite, dialogo e confronto col mare) e l'ampio territorio boscato che, dalle immediate vicinanze della linea costiera, raggiunge lo spartiacque ligure e lo supera scendendo poi fino agli spazi padani.

18.3. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l'assetto insediativo, la disciplina ANI-MA1, AMI-MA2, SME1, SME2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l'assetto geomorfologico, la disciplina CO (per l'*Area a2.1*: MA);
- c) per l'assetto vegetazionale, la disciplina PRT-BCT-TRZ-BAT.

18.3.1. La prescrizione relativa alla disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto insediativo*, concerne:

- a) il divieto di qualsivoglia nuova edificazione;
- b) l'ammissione, per le costruzioni esistenti, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo, nel rispetto delle modalità prescritte nel precedente art. 11;
- c) l'obbligo di pavimentare i sentieri pedonali in terra o con pietra locale, anche cementata ove le esigenze tecniche lo suggeriscano;
- d) l'obbligo di realizzare tutte le opere di sostegno dei pendii con murature a secco o in pietrame armato ovvero, se in cemento armato per esigenze di tipo geotecnico, rivestite con scapoli di pietra collocati con logica strutturale; in ogni caso, dev'essere usata pietra locale.

18.3.2. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto geomorfologico*, nell'*Area a2.1* (forte di S. Giacomo) sono da escludere modificazioni morfologiche significative, movimenti di terra o realizzazione di strutture che modifichino in modo permanente la superficie topografica; nel restante spazio dell'*Ambito A.2*:

- a) sono ammesse sistemazioni a terrazzamenti, con sentieri pedonali, piazzole panoramiche e aree di sosta;
- b) i muri di sostegno occorrenti debbono essere del tipo realizzato a secco, ovvero rivestiti in pietra locale (granito ossidato);

inoltre, relativamente agli interventi ammessi, il progetto deve contenere i seguenti elaborati geotecnici:

- α) caratterizzazione litologico-strutturale della formazione rocciosa e di potenza della coltre sciolta;
- β) rilevamento dei parametri geomeccanici degli ammassi rocciosi, con determinazione di RQD, JCS, JRC, spaziatura, persistenza, apertura, farcitura dei giunti e classificazione (RMR);
- γ) prove di riconoscimento con determinazione dei parametri essenziali (granulometria, peso di volume, angolo di attrito interno) della coltre sciolta, e verifica di stabilità del versante in coltre;
- δ) verifiche di stabilità di versante nello stato iniziale e nella situazione modificata dal progetto, con metodi riconosciuti di meccanica delle rocce (test di Markland Barton e Choubey-Hoeck e Bray).

18.3.3. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto vegetazionale*, sono compresi nell'*Ambito A.2* gli spazi dei fortificati militari poveri di copertura arborea e

dotati di formazioni esclusivamente arbustive a macchia mediterranea, tali da determinare macchie di colore tra gli affioramenti rocciosi della scogliera; assumendo l'obiettivo di tutelare lo spazio a fini turistici mediante il mantenimento dell'assetto esistente (quale memoria della vegetazione rupestre costiera storica), è prescritto:

- a) sono vietati gli interventi sulla vegetazione in atto in grado di mutare la tipologia delle coperture vegetali;
- b) devono essere consolidati a fini protettivi gli spazi di verde naturale, ritenendosi espressamente vietato il taglio di alberi e arbusti tipici della macchia;
- c) è vietato il pascolo libero, e dev'essere richiesto al Comune il titolo abilitativo al transito degli ovini e l'identificazione preventiva degli spazi nei quali è ammesso il loro pascolo.

18.4. In merito alla localizzazione, descrizione e consistenza degli spazi pubblici (ex Dim 1444/1968):

- a) si constata l'esistenza dell'Area a2.5, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MO-B7 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con destinazione a verde pubblico attrezzato, per una superficie di mq 3.052;
- b) è previsto il vincolo dell'Area a2.6, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ANI-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con destinazione a parcheggio (circa 30 posti moto), per una superficie di mq 800.
- c) è prevista inoltre l'Area a2.3, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ANI-MA2, IS-MO-B8 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *Superficie territoriale* di mq 29.861 e con destinazione a parco urbano; essa rappresenta la memoria storica dell'ambiente rupestre costiero, comprendendo il versante roccioso sopra la vecchia stazione ferroviaria di Bergeggi caratterizzato dalla vegetazione scampata al processo antropizzativo (essenze arbustive di ginestra, alaterno, cisti, euphorbie, lentisco, organizzate a macchia cromatica tra gli affioramenti rocciosi); è prescritto per l'Area a2.3: **(i)** che ne venga permessa la fruizione mediante un sentiero pedonale che, salendo dietro l'ex stazione, raggiunga per il tramite di via Sgarognà la sughereta alle spalle delle Colonie cremonesi; **(ii)** che vi si realizzino adeguati collegamenti pedonali con la strada costiera e la via XXV Aprile; **(iii)** che venga infine organizzata una rete di sentieri per raggiungere monte S. Elena e monte Mao; **(iv)** è inoltre consentita la realizzazione di un impianto meccanico di risalita a gestione pubblica, privata convenzionata o mista, tra le vie Aurelia e XXV Aprile.

18.5. Circa le Aree a intervento assoggettato a titolo abilitativo convenzionato, la disciplina urbanistica è la seguente:

18.5.1. per l'Area a2.1 (castello di S. Giacomo, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp SME1; cfr. carta n. 3.1. di Puc):

- a) la *Superficie territoriale* è di mq 11.765;
- b) la *Destinazione* è ad attività turistiche ricettive di tipo alberghiero, congressuali, ricreative, culturali, sportive, scientifico-culturali, per il tempo libero diurno e notturno (ivi comprese discoteche, ludoteche, centri di ritrovo multimediale, auditoria e simili), centro di accoglienza turistica e di visita;
- c) le *Modalità d'intervento* prescrivono che l'intera area sia assoggettata a una progettazione unitaria di iniziativa pubblica, privata o mista, nella quale dovranno essere previsti:
 - adeguati collegamenti pedonali, meccanici, carrabili di servizio tra il fabbricato, la strada litoranea e il porto (anche considerando il conforme utilizzo di parti del contiguo territorio comunale di Vado Ligure);
 - il restauro conservativo dell'intera costruzione del castello e delle fortificazioni annesse; i manufatti possono essere riutilizzati coprendo e chiudendo lateralmente i terrazzi esistenti con materiale leggero e trasparente, adottando soluzioni architettoniche adeguate al rispetto dei profili geometrici in atto;
 - l'inserimento ambientale della vasca dell'acquedotto consortile esistente, per la quale è consentito il solo intervento di manutenzione straordinaria;
 - la realizzazione di un centro per l'informazione turistica, connesso alla conoscenza e fruizione del castello e del percorso pedonale di crinale, con localizzazione e superficie rinviata alla soluzione progettuale di restauro;
 - la sistemazione geo-ambientale e vegetazionale dell'intera area;

18.5.2. per l'Area a2.2 (rovine del castello di S. Stefano, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp SME2; cfr. carta n. 3.1. di Puc):

- a) la *Superficie* è di mq 56;
- b) le *Modalità d'intervento* non consentono alcun tipo di intervento in quanto il manufatto dev'essere conservato nello stato attuale;

18.5.3. per l'Area a2.4 (ex stazione ferroviaria, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ANI-MA2; cfr. la carta n. 3.1. di Puc):

- a) la *Superficie territoriale* è di mq 587;
- b) la *Destinazione* è residenziale, e gli interventi di restauro conservativo esterno, fino alla ristrutturazione interna dei volumi esistenti,
- c) le *Modalità d'intervento* prevedono una progettazione per singola unità immobiliare, prescrivendo la conservazione dei volumi esistenti e delle facciate per mantenere la memoria del servizio ferroviario costiero storico.

18.5.4. per l'Area a2.6.1, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ANI-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), per una Superficie territoriale di mq 1.056, le Modalità d'intervento prevedono la possibilità di realizzare un parcheggio privato a raso, anche previo taglio degli alberi ed arbusti presenti nell'area, a condizione:

- che sia contestualmente realizzato, a cura e spese del soggetto attuatore, il parcheggio pubblico (posti moto) previsto nell'adiacente Area a2.6;
- che sia versata al Comune, in aggiunta al contributo di costruzione, una somma pari ad € 100.000,00 (euro centomila/00) da destinare alla realizzazione di opere pubbliche nell'ambito del territorio comunale;
- che le opere di sostegno della scarpata, se necessarie, siano realizzate in modo tale da non influire negativamente sulla stabilità del dissesto e siano rivestite con scapoli di pietra locale;
- che vengano attentamente valutate entro gli elaborati geologico-geotecnici posti a corredo delle future proposte di intervento:
 - la stabilità degli eventuali nuovi fronti di scavo in rapporto alla stabilità generale del versante di monte, anche nell'ottica della gestione delle zone di impregnazione sub-superficiali correlate alle acque che ruscellano lungo il versante;
 - la procedura di regimazione idrologica dell'area parcheggio (aree impermeabilizzate e drenaggi afferenti opere di sostegno);
- che dove la zonizzazione della cartografia CSDV individua una zona ad elevata suscettività al dissesto (area Pg3b) vengano espletate le procedure di richiesta di specifico parere presso il competente settore regionale (difesa del suolo);
- che sia previsto il rispetto della fascia di inedificabilità assoluta di ampiezza pari a 3 mt imposta dalla presenza del rio passante al di sotto della via Aurelia;
- che, nelle nuove aree a parcheggio, siano previsti spazi inerbiti e sia perseguita la permeabilità del suolo anche mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...).

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo terzo: Disciplina degli “Ambiti” di conservazione e riqualificazione e delle “Aree” assoggettate a obbligo di titolo abilitativo convenzionato

Art. 19. A.3. Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Scoglio della Tana, S. Sebastiano, Parazzo

19.1. Si tratta dello spazio terminale della parte alta di Bergeggi verso levante; al suo interno si concludono sia la strada di crinale proveniente dalla viabilità d’alta cornice, che collega Bergeggi a Vado Ligure, sia la via XXV Aprile che si diparte in quota dalla strada principale del Comune (via De Mari).

L’ambito, dalla superficie territoriale di mq 97.964, è caratterizzato sul versante sud-est dagli insediamenti delle colonie marine di Bergamo e di Cremona e da un esercizio alberghiero e, sull’opposto versante nord-ovest (che s’affaccia sulla rada di Vado), è costituito da una vasta area (recintata da un muro continuo in pietrame) che delimita il sedime di una antica postazione militare risalente al secolo scorso (di cui rimangono due grandi caserme di buona fattura e una serie di magazzini interrati); tutta l’area è attualmente utilizzata da attività silvo-pastorali.

I due versanti che discendono a lato monte sul rio Niccolò, a confine con Vado, e verso mare sulla colonia di S. Sebastiano sono caratterizzati da vegetazione rada di pino marittimo, con soggetti isolati di quercia da sughero e roverelle sul lato costiero e con buona viabilità pedonale e carrabile nello spazio sommitale, garantendo una notevole ampiezza visiva sulla rada di Vado e sul litorale.

19.2. L’obiettivo d’Ambito si colloca nel filone principale del Puc, volto a potenziare le attrezzature turistiche di tipo sia ricettivo che sportivo, ricreativo, culturale rivolte a un bacino comprensoriale sovracomunale; in questo Ambito A.3 s’intende in particolare:

- a) potenziare l’esercizio alberghiero esistente;
- b) trasformare le due colonie in altrettante strutture ricettive quali alberghi, case di vacanza, case per anziani e simili (con espressa esclusione della residenza), all’interno di una vasta area verde esistente da conservare e potenziare;
- c) realizzare nella vasta area dell’ex postazione militare un’attività agrituristica tale da sfruttare il volume preesistente;
- d) collegare, per il miglioramento del sistema viario comunale e per il servizio alle attività d’Ambito previste, la via XXV Aprile con la strada di cornice, prevedendo interventi leggeri e compatibili con la delicatezza dello spazio considerato;
- e) consolidare e migliorare il patrimonio boschivo per scopi esclusivamente protettivi.

A fronte di un contenuto intervento edificatorio a destinazione residenziale (ammettendo 3 costruzioni monofamiliari) si prescrive l’onere di costruire il tratto di strada di collegamento e di cederlo al Comune.

19.3. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l’assetto insediativo, la disciplina ANI-MA1, ANI-MA3, IS-MA2, IS-MO-B7 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l’assetto geomorfologico, la disciplina MO-A;
- c) per l’assetto vegetazionale, la disciplina PRT-BCT-TRZ-BAT.

19.3.1. La prescrizione relativa alla disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all’assetto insediativo*, concerne:

- a) l’ammissione per le costruzioni esistenti di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione, mantenendo peraltro i caratteri architettonici originari dell’antica tradizione edilizia contadina anche nel caso di nuove costruzioni;
- b) l’obbligo di pavimentare i sentieri pedonali in terra o con pietra locale, anche cementata ove le esigenze tecniche lo suggeriscano;
- c) l’obbligo di realizzare tutte le opere di sostegno dei pendii con murature a secco o in pietrame armato ovvero, se in cemento armato per esigenze di tipo geotecnico, rivestite con scapoli di pietra collocati con logica strutturale; in ogni caso, dev’essere usata pietra locale.
- d) Tutti gli interventi nell’Ambito necessitano di una valutazione di incidenza globale a livello attuativo, calibrando anche le opportune mitigazioni in funzione dei carichi turistici che si potrebbero riversare sul territorio anche della vicina area SIC IT1323203.

19.3.2. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto geomorfologico*:

- a) lungo il crinale, e per un'estensione di 20 m nella sottostante fascia dell'*Ambito*, debbono essere escluse modificazioni morfologiche significative;
- b) non sono comunque consentiti interventi che interferiscano con la visibilità del profilo di crinale da spazi pubblici o aperti al pubblico.

19.3.3. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto vegetazionale*, nei boschi soggetti al regime normativo di TRZ è assunto l'obiettivo di pervenire a una graduale sostituzione del popolamento arboreo esistente secondo le specie arboree prescritte dal Ptcp; in particolare, tra le latifoglie termofile sono da preferire la roverella, l'orniello, il leccio e il carpino nero.

19.4. In merito alla localizzazione, descrizione e consistenza degli spazi pubblici (ex Dim 1444/1968):

- a) si constata l'esistenza dell'*Area a3.6*, a destinazione di parcheggio misto pubblico/privato convenzionato, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MO-B7 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), per una superficie di mq 1.068;

19.5.1. Per le Norme di conformità dell'*Ambito A.3* relative agli *interventi edilizi ammessi*, non vengono espresse ulteriori prescrizioni oltre quelle concernenti la disciplina paesaggistica per l'assetto insediativo.

19.5.2. Riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

19.5.3. Circa gli *interventi agronomici*, sono previste opere di bonifica e antincendio (come la realizzazione di viali tagliafuoco di crinale, il ripristino delle strade e stradelli esistenti e abbandonati, la posa di serbatoi e condotte antincendio); i proprietari, singoli e/o associati, possono provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di ricostituzione dei boschi danneggiati dal fuoco, in applicazione dell'art. 8 della Lr. 4/1999, ponendo a dimora roverelle, ornielli e lecci; nelle *Aree a3.1, a3.2* ogni intervento edilizio dev'essere integrato con lavori di sistemazione improntati all'ingegneria naturalistica e deve dimostrare una particolare cura per gli inserimenti ambientali e paesaggistici.

19.6. In merito alle *Aree* a intervento assoggettato all'obbligo del titolo abilitativo convenzionato, la disciplina è la seguente:

19.6.1. per l'*Area a3.1*. (ex batterie, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ANI-MA3, IS-MA5; cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), la cui *superficie territoriale* è di mq 30.725, la *destinazione* ammette la residenza e l'attività agrituristica mediante ristrutturazione, senza aumento di volume, dei fabbricati esistenti con obbligo di restauro conservativo delle facciate, delle coperture, delle polveriere interrate e del muro di cinta; circa le *Modalità d'intervento*, l'intera area dev'essere oggetto di progettazione unitaria che comprenda la sistemazione e il mantenimento geo-ambientale e vegetazionale;

19.6.2. per l'*Area a3.2*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ANI-MA1, IS-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e la cui *superficie territoriale* è di mq 17.563 (di cui mq 11.181 vincolati all'inedificabilità), la *destinazione* ammette interventi residenziali di completamento finalizzati alla costruzione e cessione al Comune della strada di collegamento tra la via XXV Aprile e la strada di crinale delle batterie; circa le *modalità di intervento*, è prescritto che:

- a) l'intera area dev'essere coinvolta da uno schema di assetto urbanistico d'iniziativa privata, inglobandovi i volumi e le strade esistenti;
- b) la nuova strada deve assecondare l'andamento del terreno naturale, limitando gli sbancamenti e la formazione di muri di sostegno all'indispensabile, con larghezza limitata a 4 m per le corsie oltre a 1 m per il marciapiede a lato mare; debbono essere localizzati lungo il percorso, a lato monte e in posizione defilata dai coni di visuale, alcuni stalli per la sosta veicolare; tutti i muri di sostegno debbono essere rivestiti con scapoli di pietra locale, posti in opera con logica strutturale;
- c) i nuovi volumi edificabili devono essere di tipo mono o bi-familiare e riferiti a modelli ed elementi architettonici originari dell'antica tradizione edilizia contadina, ancorché interpretati alla luce del linguaggio contemporaneo; il loro inserimento ambientale e l'attacco al suolo debbono contemplare una sistemazione finale quanto più possibile conforme alla morfologia preesistente del terreno; la scelta dei

materiali dev'essere tale da sostenere il confronto con la conformazione scoscesa e rocciosa dell'Area a3.2;

- d) l'intero progetto deve infine interessare tutta l'Area a3.2 e prescrivere tutti gli interventi geotecnici e agronomici necessari alla sua conservazione, riqualificazione e mantenimento;

i Parametri urbanistici concernono:

- a) indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.): mq/mq 0,03;
- b) superficie agibile (S.A.) massima per unità abitativa: mq 180;
- c) superficie agibile (S.A.) minima per unità abitativa: mq 100;
- d) altezza massima: m 6,50;
- e) distanza minima tra fabbricati: m 10;
- f) distanza minima dalla strada: m 3;
- g) è consentita la costruzione di manufatti interrati accessori, per ogni unità immobiliare, sulla base delle modalità disciplinate nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme;
- h) è consentita la costruzione di un basso fabbricato per ricovero attrezzi per ogni unità abitativa, di superficie agibile (S.A.) pari a mq 15 e d'altezza massima interna di cm 230, con falda unica;

19.6.3. per l'Area a3.3, suddivisa nelle sub-aree a3.3/a (colonie cremonesi) e a3.3/b (colonie bergamasche), con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MA2 e IS-MO-B7; cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), dalla superficie territoriale di mq 44.497, per la sub-area a3.3/b (colonie bergamasche) valgono le disposizioni approvate in sede di Sportello Unico (ex Lr. 9/1999) nel provvedimento del 13 settembre 2002, n. 7800 del Comune di Bergeggi, per la sub-area a3.3/a (colonie cremonesi) valgono le disposizioni approvate in sede di Sportello Unico (ex Lr. 9/1999) del Comune di Bergeggi.

Eventuali modifiche ai progetti assentiti, anche dopo la loro definitiva attuazione, dovranno conseguire le necessarie approvazioni, in dipendenza della natura delle modificazioni proposte, tenendo conto della loro natura urbanistica o meno, della presenza di vincolo paesistico – ambientale nonché, per la sub-area a3.3/a, della statuizione introdotta in sede di P.U.C. inerente l'obbligo di approvazione regionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 69 della Lr. 36/1997.

19.6.4. per l'Area a3.4 (ristorante Claudio), con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MO-B7 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), dalla superficie territoriale di mq 5.406, valgono le disposizioni previste in sede di Sportello Unico (ex Lr. 9/1999) definite nel Suap di cui alla Conferenza di Servizi in sede deliberante del 23 03 2005.

19.6.5. per l'Area a3.5 (cappella votiva privata), con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MO-B7 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), la cui Superficie territoriale è di mq 123, il mantenimento del manufatto come emergenza ambientale significativa, la cui unica modalità d'intervento è rappresentata dal restauro conservativo.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo terzo: Disciplina degli “Ambiti” di conservazione e riqualificazione e delle “Aree” assoggettate a obbligo di titolo abilitativo convenzionato

Art. 20. A.4. Ambito di conservazione e riqualificazione delle località via XXV Aprile, Omaggio, Rovere

20.1. Si tratta dell'*Ambito* (dalla superficie territoriale di mq 58.692) riferito alla recente espansione residenziale della via XXV Aprile, prevista dal vigente Pris e che presenta, all'atto dell'adozione del presente Puc, spazi edificabili interclusi nei lotti edificati; tale *Ambito* arriva nella parte sud fino alla via Colombo, e contiene una vasta area agricola oggi in stato di abbandono e con un elevato livello di degrado; vi risultano deficitari i parcheggi necessari agli insediamenti residenziali esistenti.

20.2. L'obiettivo principale è rappresentato dalla conferma delle modalità di utilizzo urbanistico previste nel Pris, completando l'edificazione residenziale lungo l'asse della via XXV Aprile con costruzioni mono o bifamiliari; inoltre, appare opportuno riqualificare la porzione meridionale dell'*Ambito A.4* mediante un intervento di sistemazione geo-ambientale e vegetazionale, derivante dall'edificazione residenziale convenzionata di non oltre 4 costruzioni monofamiliari, e infine giungere alla dotazione dei parcheggi necessari.

20.3. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l'assetto insediativo, la disciplina ID-MA1, IS-MO-B7, IS-MO-B8, ANI-MA1, ANI-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l'assetto geomorfologico, la disciplina MO-B;
- c) per l'assetto vegetazionale, la disciplina COL-ISS.

20.3.1. La prescrizione relativa alla disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto insediativo*, concerne:

- a) la necessità che gli interventi edilizi tengano conto della particolare conformazione del terreno, in maniera da contenere particolarmente gli sbancamenti e le opere di sostegno per realizzare le nuove costruzioni e i relativi accessi;
- b) l'esigenza che venga quanto più possibile assecondato, sia in sede progettuale sia nel corso di tali realizzazioni, l'andamento delle curve di livello al fine di saturare lo spazio insediabile in termini compatibili, impedendo qualsivoglia esito traumatico per l'assetto morfologico preesistente; in particolare:
 - a conclusione degli interventi, il terreno dev'essere risistemato alle quote preesistenti, fatti salvi gli accessi ai volumi interrati;
 - i parcheggi di pertinenza, all'aperto ovvero di tipo chiuso (e, in questo caso, solamente interrati), debbono essere collocati lungo la via XXV Aprile, e i muri di sostegno eventualmente necessari non possono essere alti più di m 3,00 e debbono venire rivestiti con scapoli di pietra locale;
 - i percorsi di accesso alle costruzioni residenziali debbono essere pedonali, con andamenti sia orizzontali nel verso delle isoipse sia a esse perpendicolari, in maniera da costituire un reticolo che eviti tagli obliqui sul versante collinare;
- c) nelle fasi progettuali e realizzative dev'essere posta particolare cura alle soluzioni formali delle costruzioni e delle loro sistemazioni esterne, in maniera da qualificare l'intero *Ambito A.4* (al momento disomogeneo al suo interno e dissonante col resto dell'abitato di Bergeggi) mediante appropriate forme architettoniche e calibrati usi di materiali originari e moderni che sappiano coniugare l'antica tradizione edilizia contadina, rappresentata dal vicino nucleo storico di Custo, all'espressione architettonica contemporanea;
- d) i nuovi volumi edificati, a mare della via XXV Aprile, debbono avere la quota massima della copertura inferiore alla corrispondente quota stradale.

20.3.2. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto geomorfologico*, pur in presenza di un *Ambito* senza particolare valore di riconoscibilità geomorfologica gli interventi di movimento terra debbono:

- a) interessare spazi di limitata estensione;

b) nonché essere finalizzati prevalentemente alla sistemazione idrogeologica.

20.3.3. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto vegetazionale*, le aree verdi racchiuse nel tessuto urbano (caratterizzate in particolare da orti-giardini privati) debbono essere riqualificate privi legiando il recupero degli oliveti abbandonati, consolidando i muri a secco e provvedendo a regimare le acque meteoriche.

20.4. In merito alla localizzazione, descrizione e consistenza degli spazi pubblici (ex Dim 1444/1968):

b) si constata l'esistenza del parcheggio nell'*Area a4.3*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MO-B8, ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), di *superficie* pari a mq 530.

20.5.1. Per le Norme di conformità dell'*Ambito A.4* relative agli *interventi edilizi ammessi* è prescritto che, fuori dalle aree a intervento assoggettato a titolo abilitativo convenzionato, siano consentiti i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e senza cambio di destinazione d'uso nelle costruzioni esistenti;
- b) realizzazione di autorimesse interrate pertinenziali agli alloggi esistenti, compresi negli *Ambiti A.4 e A.9*;
- c) chiusura con tamponamento perimetrale dei volumi esistenti a piano terra, delimitati dai pilastri isolati e dai solai delle costruzioni soprastanti; i nuovi volumi così ricavati possono assumere destinazione residenziale;
- d) costruzione, senza asservimento di aree, di autorimesse interrate pertinenziali e non pertinenziali conformemente a quanto indicato al c. 14.2.

20.5.2. Riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

20.5.3. Circa gli *interventi agronomici*, nell'*Ambito A.4* rivestono una rilevanza caratterizzante gli orti-giardini privati; pertanto, per la loro tutela e valorizzazione è prescritto che:

- a) la messa di dimora di essenze ornamentali di alto fusto sia consona agli spazi e alle varietà locali; ogni sistemazione a verde, ancorché non accompagnata da opere di rilevanza edilizia, deve conseguire uno specifico titolo abilitativo del Comune;
- b) in caso di sistemazione a verde accompagnata da opere di rilevanza edilizia, essa dev'essere autorizzata dal Comune unitamente al titolo abilitativo necessario per realizzare l'intervento edilizio;
- c) è vietato, in assenza di specifico titolo abilitativo del Comune, abbattere o danneggiare le essenze arboree di valore ornamentale e/o storico;
- d) comunque, in caso di abbattimento autorizzato delle essenze dev'essere contemplato il reimpianto nello spazio privato coinvolto o, in alternativa, in luogo pubblico individuato dal Comune, di un numero di alberi o arbusti pari al valore ornamentale dei soggetti abbattuti;
- e) gli interventi di messa a dimora di vegetazione arborea, nell'ambito di interventi edilizi che contemplino la realizzazione di nuove aree a verde o la riorganizzazione di aree verdi preesistenti, devono essere specificamente progettati da parte di professionisti abilitati; il progetto deve rappresentare, in scala appropriata, per lo meno i modi della sistemazione di tutta la superficie scoperta e dell'esecuzione dei lavori, l'elenco e il numero delle essenze impiegate e le coerenze degli interventi proposti con la compatibilità ambientale e paesaggistica e con le Norme generali del Puc sulla vegetazione privata e pubblica.

20.6. In merito alle *Aree* a intervento assoggettato all'obbligo del titolo abilitativo convenzionato, la disciplina è la seguente:

20.6.1. per l'*Area a4.2*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MO-B8, ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), la cui *superficie territoriale* è di mq 8.320 e la cui superficie agibile (*S.A.*) *prevista* è di mq 832 (comprensiva di quella esistente pari a mq 318), la *destinazione* ammette nuove costruzioni residenziali di tipo mono e bi-familiare, con asservimento di superficie fondiaria anche in altre *subAree*; riguardo alle *modalità d'intervento*, è prescritto l'ottenimento di un titolo abilitativo convenzionato per la realizzazione delle specifiche quote parti del parcheggio pubblico in *Area a4.3*, del percorso pedonale localizzato in

cartografia all'interno dell'*Ambito A.4*, a monte della via XXV Aprile, e di altre opere che rivestano interesse pubblico; i *parametri urbanistici* concernono:

- a) *Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)*: mq/mq 0,10;
- b) superficie asservita minima: mq 1.500;
- c) superficie asservita massima: mq 4.000;
- d) altezza massima: m 6,50;
- e) distanza minima tra i fabbricati: m 10,00;
- f) distanza minima dai confini: m 1,50 verso mappali non edificabili ovvero m 5,00 verso mappali edificabili;
- g) è consentita la costruzione di manufatti interrati accessori, per ogni unità immobiliare, sulla base delle modalità disciplinate nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme;

20.6.2. per l'*Area a4.4*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ANI-MA2, IS-MO-B8, ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), la cui *superficie territoriale* è di mq 20.152 (di cui mq 17.852 vincolati all'inedificabilità) e la cui superficie agibile (S.A.) *prevista* è di mq 604, la *destinazione* ammette interventi di tipo residenziale per abitazioni mono o bi-familiari, finalizzati alla riqualificazione geo-ambientale e vegetazionale dell'intero spazio coinvolto; circa le *modalità d'intervento*, è prescritto l'ottenimento del titolo abilitativo convenzionato per interventi estesi all'intero lotto pertinenziale e per la sistemazione idrogeologica e vegetazionale; fin dal primo intervento edilizio si deve realizzare e cedere al Comune un percorso pedonale, compatibile con i luoghi, che colleghi il sedime dell'ex ferrovia, l'*Area A2.6* destinata a parcheggio pubblico, l'*Area a2.3* destinata a verde e la strada vicinale del Custo oppure, in alternativa al percorso pedonale, laddove l'Amministrazione comunale lo richieda, verranno realizzate e cedute al Comune altre opere che rivestano interesse pubblico o se ne potrà prevedere la monetizzazione; i parametri urbanistici concernono:

- a) *Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)*: mq/mq 0,03;
- b) superficie asservita massima: mq 6.000;
- c) superficie asservita minima: mq 4.500;
- d) la *superficie asservita* dev'essere localizzata all'interno dell'*Area a4.4*, e non oltre il 35% d'essa può essere asservita nello "*spazio assoggettato alla concentrazione fondiaria degli interventi ammessi*" individuato nella carta 10.2 di Puc;
- e) altezza massima: m 6,50;
- f) distanza minima tra fabbricati: m 10,00;
- h) distanza minima dai confini: m 1,50 verso mappali non edificabili ovvero m 5,00 verso mappali edificabili;
- g) è consentita la costruzione di manufatti interrati accessori, per ogni unità immobiliare, sulla base delle modalità disciplinate nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme, con accesso dalla via Colombo;
- h) è consentita la costruzione di un basso fabbricato per ricovero attrezzi, per ogni unità abitativa, di superficie agibile (S.A.) pari a mq 15 e di altezza massima interna di cm 230, a falda unica con linea di colmo a monte;

20.6.3. per l'*Area a4.5* (costruzione residenziale esistente, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1; cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *Superficie territoriale* di mq 3.256, superficie agibile (S.A.) *esistente* di mq 110 e superficie agibile (S.A.) *prevista* di mq 160 (comprensiva di quella esistente), la *destinazione* ammette un incremento volumetrico di tipo residenziale, finalizzato alla contestuale riqualificazione idrogeologica e vegetazionale del contesto; circa le *modalità di intervento*, è prescritto l'ottenimento del titolo abilitativo di ristrutturazione con aumento di volume, il cui progetto dev'essere esteso a tutta l'*Area a4.5* con la descrizione degli interventi di ripristino idrogeologico e vegetazionale da effettuarsi;

- a) è consentita la costruzione di manufatti interrati accessori, per ogni unità immobiliare, sulla base delle modalità disciplinate nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme, con accesso dalla via Colombo;
- b) è consentita la chiusura del porticato sottostante alla costruzione esistente, mantenendone peraltro le forme e la leggibilità anche mediante tamponamenti vetriati;
- c) è consentito sostituire la copertura esistente a falda con una copertura praticabile a terrazzo, ed è inoltre ammesso realizzare sul terrazzo, a lato monte, un volume di protezione della scala chiusa di collegamento ai piani sottostanti, purché non eccedente la superficie agibile (S.A.) di mq 160 (comprensiva di quella esistente).

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE**Titolo terzo: Disciplina degli “Ambiti” di conservazione e riqualificazione e delle “Aree” assoggettate a obbligo di titolo abilitativo convenzionato****Art. 21. A.5. Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Monte, Luccoli, Santo Stefano, Valle, Casa Mei, Costa de Mei, Teccio**

21.1. L’Ambito A.5 appare suddiviso in due spazi distinti e non contigui: (i) il sub-ambito A5/a delle località Valle, Casa Mei, Costa de Mei, Teccio, di *superficie territoriale* di mq 243.736; (ii) il sub-ambito A5/b delle località Monte, Luccoli, Santo Stefano, di *superficie territoriale* di mq 81.535; ambedue i sub-ambiti sono caratterizzati dalla presenza di terrazzi agricoli artificiali, storicamente coltivati a uliveto e ora per lo più in stato di abbandono, con ricolonizzazione in atto da parte della vegetazione autoctona; esso rappresenta comunque ancor oggi un importante fattore di passaggio dagli ambienti urbanizzati a valle fino agli assetti boscati non antropizzati del sistema dei crinali a monte.

Il sub ambito A5/a è compreso nell’Area Protetta Provinciale 14-VA-Ma Monte Mao.

21.2. L’obiettivo per l’intero Ambito, attraverso il regime dei presidi ambientali, è rivolto a valorizzare le risorse naturali e ambientali nelle aree boscate e la funzione paesaggistica dei terrazzamenti a uliveto che caratterizzano fortemente il paesaggio costiero ligure; pertanto, l’Ambito A.5 viene riconosciuto in qualità di “territorio di presidio ambientale” ex art. 36 della Lr. 36/1997.

In particolare per il sub-ambito A5/a gli interventi edilizi ammessi sono ubicati ai margini della vasta Area Protetta 14-VA-Ma e sono concentrati in aree totalmente antropizzate con la completa sistemazione a terrazzi del terreno e la coltivazione molto diffusa, e tuttora in corso, dell’ulivo.

La ridotta capacità insediativa del sub-ambito A5/a, dove sono previsti 857 nuovi mq. di costruzione, di cui 355 già realizzati attraverso un Suap, a fronte di una superficie territoriale di 243.736 mq e la loro concentrazione nella parte marginale dell’Area Protetta Provinciale non impediscono il conseguimento delle finalità proprie dell’area.

La realizzazione degli interventi edilizi previsti va attuata attraverso la predisposizione di un P.U.O., accompagnato da uno studio di sostenibilità ambientale ex art. 50, c. 3 della L.U.R. 36/1997 in cui venga verificata la compatibilità degli interventi stessi rispetto alle necessità di salvaguardia delle valenze ambientali nell’area protetta 14 Va Ma “Monte Mao”; il P.U.O. dev’essere esteso almeno all’intera area edificabile, compresa nel sub-ambito A5/a (come meglio delimitata nella Tavola di P.U.C. n° 10.1), e costituisce urbanizzazione obbligatoria di P.U.O., da assoggettarsi a convenzionamento, la realizzazione e cessione gratuita al Comune della viabilità d’attraversamento ubicata nel sub-ambito A5/a.

21.3. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l’assetto insediativo, la disciplina ANI-MA5, ANI-MA6, ANI-MA7, ID-MA1, IS-MA3, IS-MO-B8, IS-MA5, IS-MA6, IS-MA7, IS-MO-B1, IS-MO-B2, IS-MO-B4 (cfr. carta n. 3.1bis. di Puc);
- b) per l’assetto geomorfologico, la disciplina CO;
- c) per l’assetto vegetazionale, la disciplina COL-ISS.

21.3.1. La prescrizione relativa alla disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all’assetto insediativo*, concerne:

- a) la necessità che i progetti delle nuove costruzioni si riferiscano ai modelli architettonici espressi dalle costruzioni residenziali e rurali preesistenti, rappresentative dell’architettura contadina ligure, ancorché interpretati alla luce dei linguaggi contemporanei; il loro inserimento ambientale e l’attacco al suolo debbono contemplare una sistemazione finale quanto più possibile rispettosa della morfologia preesistente del suolo;
- b) l’obbligo di continuità per i lotti edificabili, nonché una loro distanza dalle strade carrabili esistenti e di previsione di P.U.C. non superiore a m 50;
- c) una larghezza per le nuove strade non superiore a m 2,50 (3,00 m nei tratti in curva) dotandole, a distanze utili, di opportune piazzole d’incrocio per gli autoveicoli e facendo seguire totalmente al loro sedime l’andamento naturale del terreno, in maniera da non ingenerare interventi traumatici nella delicata trama dei muri a secco di contenimento dei terrazzamenti e di delimitazione dei sentieri;
- d) la messa in opera di adeguata segnaletica nei punti di incrocio con la viabilità pedonale;

- e) l'individuazione di opportune forme di segnalazione della presenza della percorrenza pedonale per tutto il nuovo tracciato, in modo da garantire condizioni di sicurezza ai fruitori dello stesso;
- f) l'inserimento di dissuasori di velocità al fine di attribuire al tracciato interessato le caratteristiche di viabilità ridotta delle cosiddette zone 30 (velocità massima consentita 30 km/h) che permette la coesistenza di traffico veicolare, pedonale e ciclabile.
- g) la realizzazione dei fondi della viabilità carrabile e dei sentieri pedonali in battuto di misto di cava stabilizzato oppure in lastricato lapideo;
- h) la realizzazione dei muri di contenimento dei terrazzamenti, con l'impiego di pietra locale a vista;
- i) la posa in opera di canali di scolo dei terrazzi e di collettori, posti negli impluvi di massima pendenza, con fondi e fianchi in terra o pietra, essendo espressamente vietato l'uso di mezzi tubi di qualsiasi materiale.

21.3.2. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto geomorfologico*, essendo l'*Ambito* suddiviso in due grandi spazi non contigui (localizzati il minore a nord, rispetto a quello maggiore a sud) entrambi si presentano intensamente antropizzati, con sistemazione a terrazze dei versanti, e rappresentano aree di forte valore connotativo del paesaggio; pertanto:

- a) la modificabilità morfologica è limitata a interventi di sistemazione idrogeologica, utilizzando materiali e tecniche originarie dell'antica tradizione edilizia contadina;
- b) sono ammesse sistemazioni mediante terrazzamenti, allargamenti stradali, arginature e canalizzazioni; i relativi muri di sostegno debbono essere del tipo realizzato a secco, ovvero rivestiti in scapoli di pietra locale (granito ossidato-ortogneiss).

21.3.3. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto vegetazionale*, debbono essere conservati, recuperati e potenziati a fini paesaggistici e ambientali gli impianti arborei (in particolar modo gli oliveti) e le sistemazioni agrarie storiche esistenti, inoltre è ammessa la riduzione di superficie boscata quando è esclusivamente finalizzata alla ripresa dell'attività agricola su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale.

21.3.4. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto ecologico-ambientale*, la porzione di *Ambito* interessata dal S.I.C. Rocca dei Corvi – Mao – Mortou e dalla zona carsica SV – 13 (per i quali valgono le azioni previste nell'*Ambito A.7*) è rappresentata dall'*Ambito A.5/a*, il cui spazio risulta incastonato tra gli *Ambiti A.7* e *A.12*, per cui presenta i medesimi caratteri a elevato pregio naturale evidenziati per tali contesti; riguardo agli *interventi ecologico-ambientali*, per la valorizzazione dell'insieme si promuove la creazione di una rete di sentieri che consenta il collegamento tra spazi di pregio ecologico-ambientale (dall'*Ambito A.12* all'*Ambito A.7*, fino al *Distretto TR.3* e ancora all'*Ambito A.7*) e debbono essere consolidati, tramite sistemazione/manutenzione, la copertura vegetale, la presenza delle specie animali e i caratteri paesaggistici esistenti.

21.4. Stralciato

21.5.1. Per le Norme di conformità dell'*Ambito A.5*, relative agli *interventi edilizi ammessi*, è prescritto che siano consentiti i seguenti interventi convenzionati:

- a) di nuova edificazione a destinazione residenziale mono-familiare, agrituristica con annessa residenza monofamiliare per il conduttore, ricettiva ai sensi della vigente legislazione regionale;
- b) di nuova edificazione di bassi fabbricati, stalle, ricoveri attrezzi interrati e vasche per la raccolta di acqua irrigua per le attività di tipo agricolo;
- c) di riuso delle costruzioni esistenti, fino alla ristrutturazione edilizia, con obbligo di mantenimento della tipologia e con destinazione di cui alla precedente lett. a); per i fabbricati aventi valore di testimonianza rurale, detti interventi di ristrutturazione edilizia debbono essere circoscritti ai soli interventi di cui all'art.10, comma 2, lettere a, d, f, della l.r. 16/08 e s.m.;
- d) di costruzione di nuove strade e sentieri, nei limiti di cui alla precedente disciplina paesaggistica puntuale;

relativamente alle *modalità d'intervento*, è prescritta:

- 1) il titolo abilitativo per ogni tipo di intervento;
- 2) il regime convenzionato per la realizzazione di nuove attività agrituristiche, vincolando la costruzione al mantenimento della medesima attività per un periodo minimo di 15 anni;
- 3) il progetto unitario esteso a tutto lo spazio asservito, con l'individuazione degli interventi di riassetto idrogeologico e vegetazionale;

i *parametri urbanistici* concernono:

- a) per la **nuova edificazione residenziale**:
- indice di utilizzazione insediativa (*I.U.I.*): mq/mq 0,015;
 - superficie asservita minima: mq 8.000 (anche non contigua, purché compresa nello stesso settore di *Ambito*);
 - rapporto volume geometrico del fabbricato/superficie agibile (*S.A.*): mc/mq 4;
 - altezza massima: m 6,50;
 - distanza minima dai confini: per i volumi residenziali: m 5; per i volumi non residenziali: m 5;
 - per ogni unità immobiliare è consentita la realizzazione di manufatti interrati accessori, con le modalità disciplinate nel precedente comma 5.2. delle presenti Norme;
 - *S.A.* residenziale massima: mq. 171;
- b) per la **nuova edificazione residenziale a destinazione agrituristica**, limitata all'ampliamento delle costruzioni esistenti a destinazione residenziale:
- indice di utilizzazione insediativa (*I.U.I.*): mq/mq 0,03;
 - superficie asservita minima: mq 6.000 (anche non contigua, purché compresa nello stesso settore di *Ambito*);
 - rapporto volume geometrico del fabbricato/superficie agibile (*S.A.*): mc/mq 4;
 - altezza massima: mq 6,50;
 - distanza minima dai confini: per i volumi residenziali, m 5; per i volumi non residenziali, m 5;
 - *S.A.* residenziale a destinazione agrituristica massima: mq . 371;
- c) per la **nuova edificazione a destinazione ricettiva di tipo alberghiero**:
- indice di utilizzazione insediativa (*I.U.I.*): mq/mq 0,15;
 - superficie asservita minima: mq 3.500 (anche non contigua, purché compresa nello stesso settore di *Ambito*);
 - rapporto volume geometrico del fabbricato/superficie agibile (*S.A.*): mc/mq 4;
 - altezza massima: mq 6,50;
 - distanza minima dai confini: per i volumi residenziali, m 5; per i volumi non residenziali, m 5;
 - *S.A.* a destinazione ricettiva massima: mq . 371;
- d) per la **ristrutturazione edilizia sulle costruzioni esistenti** alla data di adozione del Puc:
- l'ampliamento delle costruzioni esistenti è disciplinato dai parametri di cui alle precedenti lett. a), b), c), applicati ai nuovi valori aggiuntivi; il volume residenziale geometrico massimo risultante (comprensivo del volume geometrico preesistente alla data di adozione del Puc e di quello nuovo) non può essere superiore a 600 mc per l'edificazione residenziale, ovvero 1.300 mc per la restante edificazione;
 - non è necessaria alcuna superficie asservita nel caso in cui la superficie agibile (*S.A.*) esistente alla data di adozione del Puc non venga aumentata più di 10 mq, per una volta sola;
 - è sempre consentito il cambio di destinazione in tutte le costruzioni che, dopo gli interventi, presentino adeguate condizioni igienico-sanitarie;
 - è consentito, per una volta sola, l'innalzamento del colmo e delle gronde della copertura per un'altezza massima di cm 80, ove tale intervento consenta il recupero abitativo di vani esistenti all'interno dell'intera costruzione;
- e) per la **nuova realizzazione di bassi fabbricati**:
- indice di utilizzazione insediativa (*I.U.I.*): mq/mq 0,05;
 - superficie asservita minima: mq 50 (anche non contigua, purché compresa nello stesso settore di *Ambito*);
 - superficie coperta massima: mq 15;
 - copertura a una falda con il colmo a lato monte;
 - altezza netta massima interna: m 2,30;
 - distanza minima dai confini: m 1,5 ovvero in aderenza, previo accordo tra le parti;
- f) per la **nuova realizzazione di stalle**:
- indice di utilizzazione insediativa (*I.U.I.*): mq/mq 0,05;
 - superficie asservita minima: mq 1.000 (anche non contigua, purché compresa nello stesso settore di *Ambito*);
 - copertura a una falda con il colmo a lato monte;
 - altezza netta massima interna: m 3,50;
 - distanza minima dai confini: m 10;
- g) per la **nuova edificazione di ricoveri attrezzi interrati**:

- superficie asservita minima: mq 1.500 (anche non contigua, purché compresa nello stesso settore di ambito);
 - superficie agibile (S.A.) massima: mq 7;
 - copertura piana interrata sotto suolo rispetto al profilo del terreno preesistente (sistemato a fasce o naturale) per almeno 20 cm, il terreno di copertura deve essere opportunamente sistemato a verde, è vietato alterare l'andamento delle fasce preesistenti;
 - altezza netta massima interna: m 2,00;
 - distanza minima dai confini: m 1,50 ovvero in aderenza previo accordo tra le parti;
 - accesso frontale da fascia preesistente, larghezza massima dell'accesso cm 120;
 - divieto di installazione di impianto elettrico, di impianto fognario e impianto idrico ad eccezione di quello irriguo;
 - la nuova edificazione dei ricoveri attrezzi interrati, poiché non altera la conformazione del terreno e consente una maggiore diffusione del presidio ambientale può essere effettuata in tutto il territorio dell'*Ambito A5* comprese le fasce di rispetto;
 - per tutti i nuovi fabbricati le distanze dalle strade sono quelle fissate dal Codice della Strada;
- h) per la **nuova edificazione di ricoveri attrezzi, in legno, fuori terra nelle fasce di rispetto**:
- l'edificazione può essere autorizzata solo nel caso in cui sia tecnicamente dimostrata l'impossibilità di costruire, con limitati movimenti di terra, ricoveri attrezzi interrati; già previsti dalle presenti norme;
 - l'edificazione può essere autorizzata esclusivamente in presenza di atto d'impegno a condurre il fondo da parte del richiedente, così da garantirne la pulizia e la coltivazione;
 - l'ubicazione del ricovero deve essere, di norma, compatibile con le possibilità d'accedervi tramite sentieri e/o stradini interpoderali e/o strade già esistenti;
 - superficie asservita minima: mq 1.500 (anche non contigua, purché compresa nello stesso settore di *Ambito*);
 - superficie coperta massima: mq 7;
 - copertura unica a falda con il colmo a lato monte;
 - altezza netta massima interna: m 2,00;
 - distanza minima dai confini: m 1,50 ovvero in aderenza, previo accordo tra le parti;
 - accesso frontale dalla fascia preesistente, con larghezza massima dell'accesso: m 1,20;
 - divieto d'installazione d'impianto elettrico, fognario e idrico, a eccezione di quello irriguo;
 - la nuova realizzazione dei ricoveri attrezzi in legno, fuori terra nelle fasce di rispetto, consente una maggior diffusione del presidio ambientale, attualmente carente, e di conseguenza può essere effettuata soltanto nelle fasce di rispetto di tutto il territorio dell'*Ambito A5*, fatto salvo il rispetto di tutte le norme di riferimento (ambientale, idrogeologico, Sic, aree percorse dal fuoco, ecc.);
- i) la *superficie agibile* (S.A.) massima, realizzabile per le nuove costruzioni contemplate nelle precedenti lett. a), b), c), e), a prescindere dalle destinazioni d'uso delle tipologie dei singoli interventi: **(i)** nel sub-ambito *A5/a*, è pari a mq. 857; **(ii)** nel sub-ambito *A5/b*, è pari a mq. 285; in ambedue i sub-ambiti, espressamente esclusi i manufatti interrati accessori di cui al precedente c. 5.2;
- j) per il sub ambito *A5/a*, dagli 857 mq previsti di *superficie agibile* (S.A.) massima vanno sottratti i 355 mq già concessi in sede di approvazione del Suap per l'attività turistica ricettiva della località Mei di cui al provvedimento conclusivo n° 10759, rilasciato dal Comune il 6 dicembre 2004.

21.5.2. Riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

21.5.3. Circa gli *interventi agronomici*, nell'*Ambito A.5* (rientrante negli spazi di presidio ambientale in quanto rappresentativo di fenomeni di sottoutilizzo e abbandono agricolo-produttivo, nonché di precarie condizioni idrogeologico-vegetazionali) è prescritta la conservazione e il potenziamento degli impianti arborei e infrastrutturali, in particolare:

- a) escludendo l'utilizzo del cemento a vista nel recupero dei muri a secco;
- b) evitando, nella costruzione dei ricoveri per attrezzi agricoli, l'uso di inerti non consoni al paesaggio rurale storico;
- c) recuperando e mantenendo gli oliveti mediante potature di riforma e innesti con varietà locali;
- d) effettuando lavorazioni del terreno allo scopo di garantire fasce di protezione antincendio tra le superfici boscate e le zone abitate;
- e) ricercando e sviluppando nuove coltivazioni alternative di pieno campo (come le piante officinali).

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo terzo: Disciplina degli “Ambiti” di conservazione e riqualificazione e delle “Aree” assoggettate a obbligo di titolo abilitativo convenzionato

Art. 22. A.6. Ambito di conservazione e riqualificazione della località Rocca

22.1. Si tratta di un *Ambito* residenziale (dalla superficie territoriale di mq 41.676), caratterizzato interamente da interventi edilizi degli anni Sessanta/Settanta a tipologia condominiale.

22.2. L'obiettivo del Puc è rappresentato dal mantenimento dell'attuale assetto insediativo dell'*Ambito*, assegnando un modesto incremento nella sua parte bassa, in fregio alla via De Mari, in maniera da potervi realizzare un parcheggio pubblico e da ottenere la cessione di un terreno nel contiguo *Ambito* A.9, destinata a servizio pubblico.

22.3. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l'assetto insediativo, la disciplina ID-MA1, IS-MA6 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l'assetto geomorfologico, la disciplina MO-A;
- c) per l'assetto vegetazionale, la disciplina COL-ISS.

22.3.1. La prescrizione relativa alla disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto insediativo*, non concerne particolari misure.

22.3.2. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto geomorfologico*, questo *Ambito* non presenta particolari peculiarità, data la tipologia insediativa a condomini che s'impone sugli altri elementi del paesaggio; il grado di modificabilità geomorfologica dev'essere comunque limitata per motivi paesaggistici e idrogeologici, vista la fragilità degli assetti di versante.

22.3.3. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto vegetazionale*, le aree verdi racchiuse nel tessuto urbano (caratterizzate in particolare da orti-giardini privati) debbono essere riqualificate privilegiando il recupero degli oliveti abbandonati, consolidando i muri a secco e provvedendo a regimare le acque meteoriche.

22.4. In merito alla localizzazione, descrizione e consistenza degli spazi pubblici (ex Dim 1444/1968):

- α) si constata l'esistenza dell'*Area a6.1*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MA6 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con *destinazione* di verde attrezzato, per una *superficie* di mq 1.110;
- β) è previsto il vincolo dell'*Area a6.4*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con *destinazione* di parcheggio pubblico, per una *superficie* di mq 302.

22.5.1. Per le Norme di conformità dell'*Ambito* A.6 relative agli *interventi edilizi ammessi* è prescritto che, fuori dalle aree a intervento assoggettato al titolo abilitativo convenzionato, siano consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sulle costruzioni esistenti e interventi di costruzione, senza asservimento di aree, di autorimesse interrate pertinenziali e non pertinenziali conformemente a quanto indicato al c. 14.2.

22.5.2. Riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

22.5.3. Circa gli *interventi agronomici*, nell'*Ambito* A.6 rivestono una rilevanza caratterizzante gli orti-giardini privati; pertanto, per la loro tutela e valorizzazione è prescritto che:

- a) la messa di dimora di essenze ornamentali di alto fusto sia consona agli spazi e alle varietà locali; ogni sistemazione a verde, ancorché non accompagnata da opere di rilevanza edilizia, deve conseguire specifico titolo abilitativo del Comune;
- b) in caso di sistemazione a verde accompagnata da opere di rilevanza edilizia, essa dev'essere autorizzata dal Comune unitamente al titolo abilitativo necessario per realizzare l'intervento edilizio;
- c) è vietato, in assenza di specifico titolo abilitativo del Comune, abbattere o danneggiare le essenze arboree e/o arbustive (ivi compresi rami, tronco o radici) il cui fusto presenti un diametro, misurato a 1,50 m dal

suolo, \geq cm 20; per le specie identificate come *leccio*, *tasso*, *corbezzolo*, *pino domestico*, *arancio amaro* deve essere considerato un diametro \geq cm 10; per le *palme* di qualsiasi specie, deve essere considerata l'altezza dello stipite $>$ m 1,00;

- d) comunque, in caso di abbattimento abilitato delle essenze dev'essere contemplato il reimpianto nello spazio privato coinvolto o, in alternativa, in luogo pubblico individuato dal Comune, di un numero di alberi o arbusti pari al valore ornamentale dei soggetti abbattuti;
- e) gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito di interventi edilizi che contemplino la realizzazione di nuove aree a verde o la riorganizzazione di aree verdi preesistenti, devono essere specificamente progettati da parte di professionisti abilitati; il progetto deve rappresentare, in scala appropriata, per lo meno i modi della sistemazione di tutta la superficie scoperta e dell'esecuzione dei lavori, l'elenco e il numero delle essenze impiegate e le coerenze degli interventi proposti con la compatibilità ambientale e paesaggistica e con le Norme generali del Puc sulla vegetazione privata e pubblica.

22.6. In merito alle *Aree* a intervento assoggettato all'obbligo del titolo abilitativo convenzionato, la disciplina è la seguente:

- a) *Area a6.2*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *superficie territoriale* di mq 2.407 e con *destinazione* a nuova costruzione residenziale di tipo mono-bifamiliare, la cui *modalità d'intervento* concerne il titolo abilitativo convenzionato per la realizzazione e la cessione al Comune del parcheggio pubblico *a6.4*; relativamente all'*assetto insediativo* si prescrive un linguaggio tipologico congruente con la contigua edificazione preesistente; relativamente all'*assetto geomorfologico* si prescrive una verifica, effettuata da tecnico abilitato, circa la stabilità dei versanti rocciosi sovrastanti al fine della loro eventuale messa in sicurezza; i *parametri urbanistici* concernono:
- superficie agibile (S.A.) massima: mq 150;
 - altezza massima: m 6,50;
 - distanza minima dai confini: m 4,50;
 - è consentita la realizzazione di manufatti interrati accessori, con le modalità prescritte nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme;
- a) *Area a6.3*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con *superficie territoriale* di mq 1.261, con *destinazione* a nuova costruzione di civile abitazione, la cui *modalità di intervento* concerne il titolo abilitativo convenzionato per la cessione gratuita al Comune dei lotti catastali F. 5, nn. 88 e 90 compresi nell'*Area a9.6* destinata a residenza protetta per anziani; relativamente all'*assetto geomorfologico* si prescrive una verifica, effettuata da tecnico abilitato, della stabilità dei versanti rocciosi sovrastanti per la loro eventuale messa in sicurezza; i *parametri urbanistici* concernono:
- superficie agibile (S.A.) massima: mq 120;
 - altezza massima: m 6,50;
 - distanza minima dai confini: m 3;
 - è consentita la realizzazione di manufatti interrati accessori, con le modalità prescritte nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo terzo: Disciplina degli “Ambiti” di conservazione e riqualificazione e delle “Aree” assoggettate a obbligo di titolo abilitativo convenzionato

Art. 23. A.7. Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Cima della Costa, S. Elena, Monte Rocchetto, Monte Castellaro, Scorzabò, Cava, Griffi, Monte S. Elena, Mei, Valle del Bosco, S. Antonio, Monte Moro, Monte Mao.

23.1. È un *Ambito* del territorio non insediato (dalla superficie territoriale di mq 1.576.000) che s'estende, per il crinale dello spartiacque, dalla Cima della Costa fino al Monte S. Elena e Mao; lo spazio è caratterizzato da vaste aree boscate, intervallate da praterie, comprese nella parte sommitale del Comune e in cui sopravvivono formazioni di angiosperme e conifere termofile, in parte danneggiate dagli incendi boschivi; tra le specie più rappresentative delle latifoglie, popolazioni di roverelle allo stato puro o consociate con ornielli e castagni nelle parti più umide e con lecci in quelle più calde, oltre a pini marittimi sparsi o a nuclei.

23.2. Tra gli obiettivi, la valorizzazione delle risorse paesaggistico-vegetazionali mediante interventi mirati di miglioramento e consolidamento forestale, di controllo e ripristino dell'assetto idrogeologico e di manutenzione costante della trama dei sentieri; l'intero *Ambito* deve anche rappresentare la cornice di riferimento paesaggistico per il *Distretto di trasformazione TR.3* e per l'*Area a7.6*; pertanto, tale *Ambito* viene riconosciuto in qualità di “*Territorio non insediabile*” ex art. 37 della Lr. 36/1997 (eccezion fatta per l'*Area A7.2*, già insediata dalle attrezzature sportive dismesse).

23.3. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l'assetto insediativo, la disciplina ANI-MA3, ANI-MA4, ANI-MA6, ANI-MA7, ID-MA1, ID-MA2, IS-MA5, SME3, SME4, IS-MA6, IS-MA7 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l'assetto geomorfologico, la disciplina MO-A per l'*Area a7.1*; MO-B intorno all'*Area a7.6*; MO-A tra il *Distretto di trasformazione TR.3* e l'*Area a7.6*; CO a s-sw del *Distretto di trasformazione TR.3*; MO-B a n del *Distretto di trasformazione TR.3*;
- c) per l'assetto vegetazionale, la disciplina PRT, BCT-TRZ-BAT.

23.3.1. La prescrizione relativa alla disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto insediativo*, concerne:

- a) l'obbligo, per gli interventi di ristrutturazione, restauro o manutenzione delle costruzioni esistenti, di riferirsi ai modelli ed elementi architettonici individuabili nelle costruzioni, residenziali e non, insediate nel contiguo *Ambito A.5* e rappresentativi dell'architettura contadina ligure; tale prescrizione non ha valore per i volumi afferenti al campo sportivo comunale;
- b) l'obbligo di salvaguardare tutti i sentieri, effettuandone la pulizia periodica e il restauro sulla base del mantenimento dei fondi in terra battuta o in lastricato lapideo locale;
- c) l'obbligo di restaurare i muri di contenimento dei terrazzamenti esistenti, ovvero realizzare nuovi muri, solamente a secco mediante l'impiego di pietra locale;
- d) la realizzazione dei canali di scolo dei terrazzamenti e dei collettori posti negli impluvi di massima pendenza con fondi e fianchi in terra o pietra, ritenendosi espressamente vietato l'uso di mezzi tubi di qualsiasi materiale;
- e) l'ammissione di opere d'arte in c.a. solo ed esclusivamente per i lavori di tombinatura della strada comunale esistente da S. Sebastiano alla via Romana.

23.3.2. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto geomorfologico*, si tratta di un *Ambito* particolarmente esteso, da considerare almeno in quattro bacini spaziali differenziati:

- a) l'*Area a.7.1*, che presenta caratteri geomorfologici analoghi all'*Ambito A.3*, del quale segue la disciplina di livello puntuale;
- b) le *Aree* attorno all'*Area a7.6* (nord-est e sud), che costituiscono un bacino scarsamente significativo sotto l'aspetto geomorfologico, e quella compresa tra la via S. Sebastiano e l'*Area a7.6* (che inoltre è caratterizzata da bassa stabilità morfologica); pertanto:
 - le limitazioni alla modificabilità geomorfologica sono costituite da fattori di carattere idrogeologico;

- sono ammesse senza limitazioni di carattere quantitativo sistemazioni di zone instabili, interventi sul reticolo idrografico, opere di regimazione idraulica;
 - sotto l'aspetto qualitativo debbono essere privilegiati interventi di ingegneria naturalistica, opere a verde e tecniche costruttive originarie dell'antica tradizione edilizia contadina (scogliere, muri a secco con pietra locale);
- c) il bacino compreso tra l'Area a7.6 e il Distretto TR.3; la fascia attorno al crinale è assimilabile all'Ambito A.3, del quale segue la disciplina di livello puntuale; la porzione inferiore ha caratteri analoghi al bacino sub b) e ne segue la disciplina ivi espressa;
- d) il bacino attorno alla cava di S. Elena (TR.3), la cui parte meridionale risulta particolarmente importante come elemento di transizione tra spazi di pregio ambientale e l'area di cava; in questo bacino:
- sono presenti emergenze storiche significative (miniera di ferro romana, piccole sorgenti carsiche);
 - sono ammessi interventi di modesta modificabilità geomorfologica, connessi al completamento della viabilità d'accesso e al terrazzamento dei versanti, nonché al recupero funzionale e ambientale delle aree limitrofe alla cava;
 - la porzione a nord della cava non presenta valori geomorfologici degni di tutela, trovandosi peraltro a margine di aree di cava e discarica del Comune di Vado Ligure; non sono previsti limiti alla modificabilità di questa porzione di bacino, connesse al progetto di trasformazione dell'area di cava.

23.3.3. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale *relativamente all'assetto vegetazionale*:

- α) i boschi soggetti al regime TRZ debbono essere avviati all'alto fusto, nel caso delle roverelle, ovvero debbono venire diradati selettivamente mediante abbattimenti, nel caso dei pini marittimi morti o danneggiati dalle fisiopatie;
- β) le praterie debbono venire indirizzate verso condizioni di equilibrio ecologico e stabilità dei pendii, per conseguire un più soddisfacente assetto paesaggistico e migliori livelli di fruizione;
- γ) è ammessa la riduzione di superficie boscata quando è esclusivamente finalizzata alla ripresa dell'attività agricola su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale.

23.3.4. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto ecologico-ambientale* tale Ambito interessa una vasta porzione del territorio comunale, dal Boscaccio attraverso il Forte e il Monte di Sant'Elena fino al Monte Mao, lungo tutto il crinale dello spartiacque: nella sua articolazione spaziale, l'Ambito incontra diversi e differenti scenari ambientali, caratterizzati da quelle emergenze bio-naturalistiche che assegnano al territorio alta valenza ecologica, tali da doverne garantire la conservazione per la presenza: (i) del S.I.C. Rocca dei Corvi – Mao – Mortou; (ii) delle aree protette provinciali di Monte Mao e della Sughereta di Bergeggi; (iii) della zona carsica; l'Ambito risulta in tal modo contraddistinto da biotopi con le relative specie animali e vegetali, endemiche, rare e/o a rischio di estinzione, e da habitat di interesse prioritario¹² e di notevole importanza per la sopravvivenza delle comunità animali, in particolare per diverse specie dell'avifauna.

Il Piano, che si pone l'obiettivo della valorizzazione/protezione delle risorse paesaggistico-vegetazionali-faunistiche presenti, si prefigge di mantenere un unico sistema ecologico-ambientale che integri necessariamente il Distretto di trasformazione TR.3 tramite la creazione di una rete escursionistica e/o di sentieri didattici attrezzati, utili per il collegamento fra le numerose emergenze naturalistiche.

23.4. In merito alla localizzazione, descrizione e consistenza degli spazi pubblici (ex Dim 1444/1968), il Puc individua i seguenti servizi esistenti:

- a) Area a7.3, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MA6 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con destinazione di cimitero comunale, la cui superficie è di mq 1.812;
- b) Area a7.5 (chiesa di Santo Stefano), con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MA6 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con destinazione di infrastruttura per il culto, la cui superficie è di 359 mq;

il Puc individua inoltre i seguenti servizi di progetto:

- a) Area a7.1, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ANI-MA3, IS-MA3, IS-MA5 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con destinazione di parco della sughereta di Cima della Costa, la cui superficie è di mq 76.439;
- b) Area a7.4, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MA6, ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con destinazione di parco, la cui superficie è di mq 8.437.

¹² "Terreni erbosi seminaturali e facies arbustate su substrato calcareo (*Festuco - Brometalia*) con siti importanti per le orchidee".

23.5. Riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

23.6. Circa gli *interventi agronomici*, l'*Ambito A.7* rientra negli spazi non insediabili, per i quali debbono essere previste le seguenti opere di difesa dagli incendi boschivi:

- a) spazi tagliafuoco di crinale o lungo la viabilità secondaria;
- b) impianti antincendio (condotte e serbatoi);
- c) sfolli, diradamento o spalcatore a carico delle conifere, in applicazione della vigente regolamentazione regionale;
- d) manutenzione e ripristino della viabilità secondaria esistente;
- e) identificazione e perimetrazione degli spazi in cui è ammesso il pascolo degli ovini.

Inoltre, debbono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) è vietato qualunque intervento sulla vegetazione esistente in grado di mutare la tipologia delle coperture vegetali in atto in senso regressivo;
- b) devono essere consolidati a fini protettivi gli spazi di verde naturale, ritenendosi espressamente vietato il taglio di alberi e arbusti tipici della macchia ogni qual volta possa innescarsi un processo regressivo;
- c) è vietato il pascolo libero, e dev'essere richiesta al Comune l'autorizzazione al transito degli ovini, recante l'identificazione preventiva degli spazi nei quali è ammesso il loro pascolo e le modalità con le quali esso deve avvenire;
- d) qualunque intervento che richieda opere edilizie dev'essere corredato da perizia geologica, e i lavori di contenimento debbono essere improntati dai caratteri dell'ingegneria naturalistica;
- e) negli spazi sottoposti a vincolo idrogeologico hanno valore le prescrizioni della Lr. 4/1999; in particolare, relativamente alle applicazioni del Dm. 11 marzo 1988 in conseguenza della L. 64/1974 e circa le autorizzazioni ex art. 34 della Lr. 4/1999, valgono i chiarimenti della Circ. R.L. 57382, Servizio difesa del suolo, Ufficio consolidamento abitati e vincolo idrogeologico.

23.6.1. Relativamente all'*Area a7.1* (che coinvolge lo spazio dalla strada del Bricco Bianco fino al sentiero Sgarognà, al confine delle colonie cremonesi e, sul versante opposto, alla strada militare dei forti), comprensiva di formazioni boschive di particolare rilevanza botanica e paesaggistica come la sughereta di S. Sebastiano, appare indispensabile consolidare tale sughereta in qualità di prezioso patrimonio naturalistico; pertanto, oltre alle misure generali prescritte per l'*Ambito 7*:

- α) viene privilegiato il regime normativo del consolidamento, con l'obiettivo di migliorare i livelli qualitativi delle funzioni ecologiche e della fruibilità ricreativa;
- β) le operazioni forestali debbono essere finalizzate a puliture, sfolli, diradamenti a carico delle essenze di pino marittimo, al fine di liberare i soggetti d'avvenire di *quercus suber* (sughera);
- γ) è vietata la messa a dimora di piantine di sughera (*Quercus suber*) non provenienti da seme prelevato dalle piante madri della stazione di Località San Sebastiano, onde evitare l'inquinamento genetico del popolamento di sughere;
- δ) gli interventi necessitano di una valutazione di incidenza globale a livello attuativo, calibrando anche le opportune mitigazioni in funzione dei carichi turistici che si potrebbero riversare sul territorio anche del vicino SIC IT323203.

23.6.2. Relativamente alle *Aree a7.2* e *a7.4* (comprensive di ridotte porzioni nei dintorni del dismesso campo sportivo comunale e nell'ansa della strada che conduce al cimitero, la cui *Superficie territoriale* è rispettivamente di mq 10.969 e 8.437), ricche di vegetazione arborea naturale e artificiale, il patrimonio vegetale dev'essere valorizzato a fini sportivi e ricreativi in presenza di un regime di Ptcp COL-ISS; pertanto:

- a) viene privilegiato il regime normativo del consolidamento, con l'obiettivo di migliorare i livelli qualitativi delle funzioni ecologiche e della fruibilità ricreativa;
- b) nell'*Area a7.2* possono essere messe a dimora essenze di alto fusto, consone al paesaggio di contesto, insieme all'allestimento di spazi di sosta attrezzati;
- c) nell'*Area a7.4* debbono essere posti in essere interventi di pulitura e decespugliamento intorno ai soggetti di roverelle, nonché diradamenti sulle ceppaie per favorire l'avviamento all'alto fusto (peraltro già in corso) dei soggetti;
- d) in fregio alla via Negi è consentita la realizzazione di un parcheggio pubblico, con estensione massima di 1.000 mq e purché ciò non comporti l'abbattimento di nessuna roverella di alto fusto.

23.7. Riguardo agli *interventi ecologico-ambientali*, per l'*Ambito A7* – che interessa un ampio spazio non insediato, a forte connotazione naturalistica – si esprimono le seguenti prescrizioni gestionali e azioni di tutela:

1. nello spazio interessato dal **S.I.C. Rocca dei Corvi – Mao – Mortou**:

per la specie vegetale prioritaria *Campanula sabatia* occorre: **(i)** evitare alterazioni del substrato calcareo; **(ii)** conservare i lembi di territorio contenenti l'habitat della specie (rupi, detriti, pietraie, pascoli sassosi, bordi di sentiero soleggiati);

per la specie vegetale *Quercus suber* occorre: **(i)** mantenere un micro-habitat a bosco termofilo o a macchia mediterranea e suoli acidi; **(ii)** conservare i lembi di territorio contenenti l'habitat della specie (monitoraggio degli individui di dimensioni o età avanzate; corretti interventi selvi-colturali); **(iii)** evitare il taglio di individui di dimensioni o età notevoli e gli incendi (con spazi tagliafuoco e impianti antincendio); **(iv)** aprire ulteriori strade onde non frammentare gli habitat o interrompere i corridoi ecologico/naturali; per la specie animale *Asida dejani ligurica* occorre: **(i)** mantenere un micro-habitat serico; **(ii)** evitare gli incendi con spazi tagliafuoco e impianti antincendio; **(iii)** conservare i lembi di territorio a gariga, contenenti l'habitat della specie; **(iv)** operare decespugliamenti programmati; **(v)** conservare gli oliveti;

per le specie animali *Gonepteryx cleopatra* e *Polyommatus hispanus* occorre: **(i)** mantenere un micro-habitat a macchia mediterranea (evitando un eccessivo sviluppo della vegetazione arborea);

per l'anfibio *Pelodytes punctatus*¹³ occorre: **(i)** assicurare lembi di territorio contenenti l'habitat della specie, ai fini riproduttivi, di svernamento e della sua sopravvivenza, in particolare creando zone umide (preservando i siti ancora intatti, realizzando nuove pozze per garantire la presenza continua di corpi idrici, garantendo aree a macchia mediterranea, fessure in tronchi d'alberi, muretti a secco, abbeveratoi, fosse); **(ii)** mantenere micro-habitat ospitanti lombrichi e insetti per l'alimentazione dell'anfibio; **(iii)** evitare il prosciugamento delle pozze esistenti; **(iv)** controllare la presenza di girini di altre specie, soprattutto di rane verdi, che potrebbero costituire un agente limitante (fattore competitivo) per i girini di *Pelodytes punctatus*; **(v)** ampliare le conoscenze sugli spostamenti stagionali della specie, così da poter applicare una giusta politica conservativa dell'intero areale di distribuzione, dal momento che costituisce un anello principale della complessa catena alimentare dell'ecosistema;

per l'avifauna, specie *Circaetus gallicus*, occorre: **(i)** mantenere un habitat ad ambiente xerico e bosco xerofilo (evitandone il taglio), per la nidificazione; **(ii)** conservare le praterie pietrose, le aree prative alternate ai boschi, le aree aperte e soleggiate con popolazioni di rettili e roditori da predare; **(iii)** evitare lo sviluppo eccessivo della vegetazione arborea; **(iv)** assicurare l'attività venatoria affinché venga esercitata ai sensi di legge;

per gli habitat, occorre **(i)** evitare la scomparsa delle aree ecotonali (bosco-prato); **(ii)** evitare eccessivi calpestii; **(iii)** limitare il pascolo (carico controllato); **(iv)** evitare il dilavamento del suolo; **(v)** non alterare in alcun modo gli assetti idrogeologici né modificare i parametri fisico-chimici delle acque; **(vi)** non raccogliere o danneggiare la flora e la fauna tipiche del sito; **(vi)** ridurre il rischio di incendi ripetuti, in particolare lungo i tracciati delle strade e dei sentieri (con spazi tagliafuoco e impianti antincendio); **(vii)** non effettuare alcun tipo di discarica, movimento di terreno, sbancamento; **(viii)** mantenere la presenza di zone aperte, aree prative, prati a sfalcio, radure interne alle zone a copertura boschiva; **(ix)** impedire l'eccessiva evoluzione del bosco e della vegetazione arborea in genere; **(x)** mantenere la macchia tramite il taglio di alberi e i decespugliamenti programmati; **(xi)** attuare interventi selvi-colturali idonei al mantenimento e miglioramento dell'habitat, effettuando attività di censimento e monitoraggio sugli habitat e specie di maggiore interesse, utili all'affermazione della fauna; **(xii)** non liberare sul territorio alcuna specie animale estranea alla fauna locale;

2. nello spazio interessato dall'**area protetta provinciale Monte Mao**, inserita nel Sistema Ambientale Sabatia (a sua volta compreso nel Sistema di Aree Protette Provinciali), che offre alcuni pregi naturalistici (specie e habitat d'interesse comunitario, zone rupestri, bosco, carsismo sviluppato, elevata panoramicità), occorre:

(i) conservare/assicurare lembi di territorio contenenti gli habitat delle specie animali e vegetali presenti (cfr. il precedente **S.I.C. Rocca dei Corvi – Mao – Mortou**, la cui superficie include l'area in questione); **(ii)** promuovere attività escursionistiche (sentieri didattico-culturali; piste ciclabili; aree picnic attrezzate; tabellazione informativa); **(iii)** effettuare la pulizia/ripristino dei sentieri; **(iv)** evitare la contaminazione degli acquiferi carsici; **(v)** eliminare le specie infestanti;

¹³ Distribuito in Italia solo nella Liguria occidentale e centrale, e proposto come specie prioritaria poiché rappresenta un valore scientifico rilevante per la Liguria e l'Italia.

3. nello spazio interessato dall'**area protetta provinciale Sughereta di Bergeggi**, anch'essa compresa nel Sistema Ambientale Sabatia, sviluppata su un substrato geologico costituito da formazioni del basamento pre-Terziario (formazione di Murialdo) e rappresentativa di pregi naturalistici come la prateria, il bosco, un manufatto di interesse storico-archeologico (Forte di S. Elena), un'elevata panoramicità, un grande pregio botanico e paesaggistico offerto dal più esteso bosco di querce da sughero (*Quercus suber*) del Ponente Ligure, occorre:
- (i) mantenere un micro-habitat a bosco termofilo o a macchia mediterranea e suoli acidi; (ii) assicurare i lembi di habitat per la conservazione delle specie (monitoraggio degli individui di dimensioni o età avanzate e corretti interventi selvi-culturali, stante l'assenza di rinnovamento della specie vegetale dominante e caratterizzazione siccitosa locale); (iii) evitare il taglio di individui di dimensioni o età notevoli, gli incendi (con spazi tagliafuoco e impianti antincendio), la frammentazione degli habitat, l'interruzione dei corridoi ecologico/naturali, l'erosione profonda da ruscellamento; (iv) promuovere attività escursionistiche (sentieri didattico-culturali; piste ciclabili; aree pic-nic attrezzate; tabellazione informativa/didattica); (v) effettuare la pulizia/ripristino dei sentieri; (vi) eliminare le specie infestanti; (vii) promuovere attività e/o opere per la prevenzione incendi;
4. nello spazio interessato dalla **zona carsica** (che si sviluppa al margine meridionale dell'*Ambito* e che risulta tutelata e vincolata dalla Lr. 14/1990¹⁴), onde evitare l'erosione superficiale del substrato calcareo:
- (i) sono ammessi interventi finalizzati alla sistemazione ambientale per la tutela e fruizione dell'area, per il consolidamento delle specie animali e vegetali esistenti, per gli studi idrogeologici e idrostrutturali rivolti alla conoscenza e al mantenimento dei bacini idraulici superficiali e sotterranei; (i) sono ammesse altresì modalità, culturali e didattiche, di fruizione dei beni ambientali in forme compatibili con la loro tutela (itinerari/sentieri turistici e realizzazione di capanni mimetici predisposti per l'osservazione ornitologica¹⁵; (iv) è vietata ogni alterazione e/o distruzione delle pietraie e delle piccole sorgenti carsiche; (v) è vietato realizzare scavi ed effettuare movimenti di terreno e/o asportazione del substrato; (vi) è vietato asportare e/o danneggiare rocce, fiori, piante, animali, reperti archeologici, concrezioni fossili; (vii) è vietato scaricare terra, rifiuti o qualsiasi altro materiale; (viii) è vietata qualsiasi forma di apporto e/o contaminazione inquinante esterna¹⁶.

23.8. Per le Norme di conformità dell'*Ambito A.7* relative agli *interventi edilizi ammessi* è prescritto che, oltre agli interventi ammessi più oltre per l'*Area a7.2* dell'ex campo sportivo comunale, sono consentiti solo interventi sui volumi esistenti fino alla ristrutturazione edilizia, nonché interventi di nuova edificazione di bassi fabbricati e stalle, nel rispetto dei parametri di cui alle lett. e) ed f) del precedente art. 21.5.1. e delle prescrizioni relative alla disciplina paesaggistica di livello puntuale.

In particolare, in merito alle *Aree* a intervento assoggettato all'obbligo del titolo abilitativo convenzionato, la disciplina è la seguente:

- a) per l'*Area a7.2.*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ANI-MA4, IS.MA6 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e la cui superficie è di mq 7.250, la *destinazione* ammette l'installazione di impianti tecnologici per telecomunicazioni, la realizzazione di ricoveri per mezzi e attrezzature pubbliche, oltre a insediamenti per attività sociali, culturali, ricreative e sportive, compatibilmente con la disciplina vigente riguardo alle distanze dalle fonti di inquinamento elettromagnetico;
- b) riguardo alle *modalità d'intervento*, l'intera *Area a7.2.* dovrà essere coinvolta da un piano unitario d'iniziativa pubblica o privata, in cui debbono essere previsti:
 - un unico accesso all'*Area* dalla viabilità principale;
 - gli spazi destinati alla sosta e alla manovra dei mezzi connessi alle attività svolte;
 - il volume dei fabbricati realizzabili;
 - l'obbligatorietà della copertura dei fabbricati realizzabili con pannelli fotovoltaici, per la cessione al Comune – mediante apposita convenzione – dell'energia elettrica prodotta, con la finalità di perseguire l'obiettivo comunale dell'ottenimento del certificato verde;
 - la realizzazione di una fascia alberata con funzione di filtro tra gli impianti per telecomunicazioni esistenti ed i nuovi insediamenti;

¹⁴ Che garantisce la salvaguardia del patrimonio speleologico, archeologico, botanico e geomorfologico e l'integrità del complesso idro-geologico, incluso il divieto di realizzare interventi che alterino l'assetto idrogeo-morfologico, in quanto i territori a natura calcarea, per la presenza di un'intensa attività idrica nel sottosuolo arricchita dei componenti minerali nutritivi per le specie vegetali e faunistiche, costituiscono substrato ottimale per la riproduzione, lo sviluppo e l'insediamento di numerose forme animali e vegetali.

¹⁵ Dal momento che il Monte Mao costituisce la rotta migratoria principale/prioritaria per numerose specie di uccelli.

¹⁶ Difficilmente controllabile in un regime idrico di tipo carsico.

- c) nell'Area a7.2. è consentito l'intervento per unità minime di *superficie asservita*, e il Puc dell'intera Area deve essere approvato prima dell'approvazione del primo progetto di intervento; le istanze successive possono conformarsi al Puc assentito ovvero possono proporre la variante, tuttavia sempre per l'estensione dell'intera Area e comprensivo delle opere già realizzate o assentite; il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato alla stipula di specifica convenzione, in forza della quale il titolare dell'abilitazione deve realizzare le infrastrutture private e comuni necessarie al proprio intervento e identificate nel Puc assentito;
- d) per l'Area a7.2. i *parametri urbanistici* concernono:
- superficie agibile (S.A.) massima realizzabile, esclusa quella ricavabile dal tamponamento tettoie esistenti = mq 500;
 - superficie asservita minima = mq 1.000;
 - rapporto di copertura massimo = 40%;
 - altezza massima = m 6;
 - numero massimo di piani = 2;
 - superficie minima a parcheggio pubblico = 10% della *superficie asservita*;
 - superficie minima a verde pubblico = 20% della *superficie asservita*;
 - larghezza minima della strada pubblica interna (per l'accesso ai lotti fondiari) = m 6;
 - distanza minima dei fabbricati dalla strada pubblica interna = m 6;
 - distanza minima dai confini dell'area = m 3
 - distanza minima tra i fabbricati = m 6 ovvero in aderenza;
- e) nell'Area a7.2., in assenza di Puc sono consentiti solamente la ristrutturazione dei volumi comunali esistenti e il tamponamento laterale delle tettoie esistenti;
- f) il Puc dovrà contenere una accurata valutazione di incidenza precisando le tipologie di attività consentite, le modalità di realizzazione delle strutture e degli impianti, gli impatti generati sul limitrofo pSCI e la mitigazione da adottare sia in fase di esercizio, sia di catterizzazione.

23.9. Per l'Area a 7.6 (dalla superficie territoriale di mq 119.950) che comprende gli spazi prativi dei fortificati militari, con ampie spianate di natura sub-pianeggiante dalle quali si aprono ampi panorami sulla costa dove vi sono comprese porzioni di territorio boscato, scampato all'azione del fuoco e dove si reperiscono nuclei sparsi di pino marittimo e popolamenti di latifoglie termofile (roverella, orniello, castagno), insieme all'estesa macchia bassa di ericacee e ginestre, fattore caratterizzante dell'intero spazio, originatasi dopo il passaggio del fuoco, il Puc pone l'obiettivo di favorire al contempo il recupero turistico-paesaggistico dell'intero spazio e la sua riorganizzazione sportivo-ricreativa, oltre a impianti per l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia ex art. 1, L. 10/1991 con priorità per quelle di tipo solare, in considerazione delle particolari condizioni meteorologiche dell'Area..

23.9.1. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l'assetto insediativo, la disciplina ANI-MA3, ANI-MA4, SME3 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l'assetto geomorfologico, la disciplina MO-B per lo spazio del forte di S. Elena, MO-A per il restante spazio dell'area;
- c) per l'assetto vegetazionale, la disciplina PRT, BCT-TRZ-BAT.

23.9.2. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto geomorfologico*, questa Area risulta costituita dall'area del forte (morfologicamente assai modificata a seguito dello scoppio della polveriera, avvenuto nel 1939, e degli interventi di edilizia militare) e da un'ampia area di crinale; la disciplina paesaggistica deve essere differenziata tra lo spazio del forte e quello restante, e in particolare:

- a) nel primo sono ammessi interventi di movimento terra anche di cospicue dimensioni, finalizzati a ripristinare i deflussi superficiali attualmente impediti dal cratere di esplosione, nonché quegli altri interventi previsti dalla destinazione del Puc;
- b) nel restante spazio la disciplina è assimilabile a quella dell'Area 7, alla quale espressamente si rinvia.

23.9.3. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *circa l'assetto vegetazionale*:

- a) il regime normativo di trasformazione ammette una graduale sostituzione della vegetazione ecologicamente più instabile (pino marittimo), per motivo delle fitopatie e dell'azione del fuoco, con latifoglie termofile;
- b) si tratta di interventi comunque riferibili agli spazi boscati, mentre non appare opportuna una trasformazione a bosco dei prativi che vengono confermati come tali;

- c) comunque, gli spazi originariamente boscati e distrutti dal fuoco non possono essere assoggettati ad alcuna modifica di destinazione d'uso, eccezion fatta per la realizzazione di opere pubbliche (anche volte a posare manufatti antincendio boschivo) o di impianti tecnologici (in condotta o in cavo), ancorché realizzati da soggetti privati;
- d) a ogni buon conto, ai fini dell'applicazione delle vigenti leggi, Norme, regolamenti tutti i boschi esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del Puc sono da ritenersi compresi nel *Piano regionale per la difesa e la conservazione del patrimonio boschivo* di cui all'art. 41 della Lr. 4/1999.

23.9.4. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto ecologico-ambientale*, questa area ricade all'interno del *S.I.C. Rocca dei Corvi - Mao - Mortou* (per il quale valgono le azioni di tutela e i suggerimenti gestionali previsti nell'*Ambito A.7*); tali indicazioni risultano in sintonia con le azioni e misure di una corretta gestione di conservazione e fruizione ricreativa-didattica-sportiva da intraprendere nell'*Ambito*, affinché possa integrarsi con l'*Ambito A.7* e il *Distretto TR.3* tramite il sistema a rete dei sentieri.

23.9.5. Circa la configurazione di massima dell'intervento, l'*Area a7.6* è destinata ad attività per il tempo libero, sportive, ricreative e ricettive all'aria aperta, nonché a impianti per l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia ex art. 1, L. 10/1991 (con priorità per quelle di tipo solare, in considerazione delle particolari condizioni meteorologiche dell'*Area*); pertanto, nello spazio così identificato:

- a) è prescritto un progetto d'intervento unitario da parte di operatore pubblico, privato o misto, esteso a tutta l'*Area* e convenzionato per il ripristino idrogeologico e vegetazionale dell'intero spazio e per il vincolo quindicennale delle attività individuate;
- b) è consentita la realizzazione di infrastrutture, non ingeneranti volume, inerenti a qualsiasi attività sportiva o ricreativa e agli impianti per l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia ex art. 1, L. 10/1991, purché compatibili con le prescrizioni di ripristino idrogeologico e vegetazionale contenute nel progetto di intervento unitario;
- c) è consentito il recupero dei volumi esistenti, mediante interventi di restauro conservativo, anche a fini residenziali purché limitatamente alla sorveglianza;
- d) è consentita la realizzazione di nuovi volumi non residenziali, con altezza massima di m 4 e indice di *utilizzazione insediativa (I.U.I.)* massimo di mq/mq 0,005, purché collocati in posizione tale da non alterare i profili dell'area percepiti al suo esterno e finalizzati alle attività convenzionate;
- e) è consentita la realizzazione di volumi interrati non residenziali, purché funzionalmente connessi alle attività convenzionate, considerando come tali quelli interamente sottostanti alla quota del suolo a profondità di almeno cm 60; a conclusione dei lavori il terreno soprastante dev'essere risistemato in modi congruenti con le prescrizioni di ripristino idrogeologico e vegetazionale contenute nel progetto d'intervento unitario e comprendendovi gli accessi, che debbono inserirsi al meglio nel contesto naturale circostante; l'indice di *utilizzazione insediativa (I.U.I.)* per i volumi interrati è di mq/mq 0,005 e può venire assommato all'indice di *utilizzazione insediativa (I.U.I.)* consentito fuori terra;
- f) gli interventi ammessi debbono prevedere un congruo numero di parcheggi per le attività convenzionate;
- g) il progetto dovrà ottenere l'approvazione regionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 69 della Lr. 36/1997,
- h) il Puc dovrà contenere una accurata valutazione d'incidenza e l'approvazione delle previsioni del Puc sono subordinate all'esito favorevole di tale valutazione che dovrà essere effettuata, nel contesto del provvedimento approvativo dei relativi progetti, da parte della Regione.

23.9.6. Il Puc deve contenere il progetto dettagliato degli interventi di bonifica idrogeologica e di drenaggio del cratere di scoppio, con recapito distribuito delle acque di precipitazione nei colatori naturali di pertinenza; il progetto dei volumi, sia interrati che fuori terra, deve comprendere le indagini previste dal Dm. 11 marzo 1988 fino a profondità, sotto la quota di appoggio delle fondazioni, non inferiori a 1,5 volte il lato minore della costruzione; riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

23.9.7. In assenza di Puc valgono le discipline paesaggistiche di livello puntuale dell'*Ambito A5*.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo terzo: Disciplina degli “Ambiti” di conservazione e riqualificazione e delle “Aree” assoggettate a obbligo di titolo abilitativo convenzionato

Art. 24. A.8. Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Valle, Negi

24.1. Si tratta di un *Ambito* già agricolo (dalla superficie territoriale di mq 41.875) ma abbandonato da molto tempo, caratterizzato ora da un recente insediamento residenziale di edilizia agevolata e dalla nuova strada comunale di collegamento con la via Na Valle, in applicazione delle previsioni del vigente Pris.

24.2. È obiettivo principale del Puc ampliare l'insediamento per residenza primaria, Ers o convenzionata, e connetterlo con l'abitato di Bergeggi attraverso insediamenti residenziali sparsi, di tipo mono e bi-familiare, collocati lungo la nuova strada comunale, con obbligo di sistemazione idrogeologica e vegetazionale della *superficie asservita*.

24.3. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l'assetto insediativo, la disciplina ANI-MA4, IS-MA6, IS-MO-B1, IS-MO-B2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l'assetto geomorfologico, la disciplina MO-A;
- c) per l'assetto vegetazionale, la disciplina COL-ISS.

24.3.1. La prescrizione relativa alla disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto insediativo*, concerne:

- a) per gli interventi edificatori, l'obbligo di considerare la particolare conformazione del terreno, in maniera da contenere al massimo gli sbancamenti e le opere di sostegno;
- b) per gli accessi carrai, l'obbligo di contenere la lunghezza entro i m 30, computati a partire dal ciglio della nuova strada comunale;
- c) per i parcheggi di pertinenza, sia all'aperto che di tipo chiuso (in questo caso solo interrati), l'obbligo di collocarsi lungo la nuova strada comunale; i muri di contenimento necessari non possono superare l'altezza di m 3,00 e debbono essere rivestiti con scapoli di pietra locale, posata con logica strutturale;
- d) per gli interventi di ampliamento dell'area destinata all'edilizia agevolata, l'obbligo di uniformarsi alla porzione già realizzata in maniera da non creare discontinuità tra gli insediamenti, tenuto conto che la parte già realizzata presenta un accettabile livello d'inserzione ambientale;
- e) per gli interventi di nuova costruzione mono-familiare e di sistemazione esterna, previsti nell'*Area a8.1*, l'obbligo di assumere soluzioni formali attente all'inserimento nel contesto agricolo dell'abitato di Negi, caratterizzato da un assetto ambientalmente consolidato e qualificato; le forme architettoniche e l'uso dei materiali originari e moderni debbono collegare l'antica tradizione edilizia contadina, rappresentata dalle costruzioni storiche di Bergeggi, con l'espressione dell'architettura contemporanea;
- f) per i nuovi volumi edificati a mare della strada di previsione, l'obbligo di contenere la quota massima della copertura sotto la corrispondente quota della strada stessa.

24.3.2. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto geomorfologico*, la presenza di spazi antropizzati o abbandonati senza particolari pregi ne limita la modificabilità solo ai fattori paesaggistici; pertanto:

- α) i nuovi interventi debbono rispettare i caratteri geomorfologici esistenti, mediante la ricostruzione dei terrazzamenti rimossi per realizzare l'edificazione e la nuova viabilità d'accesso;
- β) i materiali e le tecniche costruttive adoperate debbono essere congruenti con la situazione esistente.

24.3.3. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto vegetazionale*, le aree verdi racchiuse nel tessuto urbano (caratterizzate in particolare da orti-giardini privati) debbono essere riqualificate privilegiando il recupero degli oliveti abbandonati, consolidando i muri sia con tecnica a secco sia con muri in c.a. rivestiti con scapoli di pietra locale, posti in opera con logica strutturale, e provvedendo a regimare le acque meteoriche.

24.4. In merito alla localizzazione, descrizione e consistenza degli spazi pubblici (ex Dim 1444/1968), non si constata l'esistenza di nessun servizio e il Puc non prevede alcuna nuova localizzazione.

24.5.1. Per le Norme di conformità dell'*Ambito A.8* relative agli *interventi edilizi ammessi* è prescritto che:

- a) sui volumi esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, anche per singole unità immobiliari, senza aumento di superficie agibile S.A e senza cambio destinazione d'uso;
- b) per le nuove realizzazioni vale la disciplina paesistica precedentemente prescritta nonché successive prescrizioni sulle *Aree* a intervento assoggettato a titolo abilitativo convenzionato;
- c) sono possibili interventi di costruzione, senza asservimento di aree, di autorimesse interrato pertinenti e non pertinenti conformemente a quanto indicato al c. 14.2.

24.5.2. Riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

24.5.3. Circa gli *interventi agronomici*, nell'*Ambito A.8* rivestono una rilevanza caratterizzante gli orti-giardini privati; pertanto, per la loro tutela e valorizzazione è prescritto che:

- a) la messa di dimora di essenze ornamentali di alto fusto sia consona agli spazi e alle varietà locali; ogni sistemazione a verde, ancorché non accompagnata da opere di rilevanza edilizia, deve conseguire specifico titolo abilitativo del Comune;
- b) in caso di sistemazione a verde accompagnata da opere di rilevanza edilizia, essa dev'essere abilitata dal Comune unitamente al titolo abilitativo necessario per realizzare l'intervento edilizio;
- c) è vietato, in assenza di specifico titolo abilitativo del Comune, abbattere o danneggiare le essenze arboree di valore ornamentale e/o storico;
- d) comunque, in caso di abbattimento abilitato delle essenze dev'essere contemplato il reimpianto nello spazio privato coinvolto o, in alternativa, in luogo pubblico individuato dal Comune, di un numero di alberi o arbusti pari al valore ornamentale dei soggetti abbattuti;
- e) gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito di interventi edilizi che contemplino la realizzazione di nuove aree a verde o la riorganizzazione di aree verdi preesistenti, devono essere specificamente progettati da parte di professionisti abilitati; il progetto deve rappresentare, in scala appropriata, per lo meno i modi della sistemazione di tutta la superficie scoperta e dell'esecuzione dei lavori, l'elenco e il numero delle essenze impiegate e le coerenze degli interventi proposti con la compatibilità ambientale e paesaggistica e con le Norme generali del Puc sulla vegetazione privata e pubblica.

24.6. In merito alle *Aree* a intervento assoggettato all'obbligo del titolo abilitativo convenzionato, la disciplina è la seguente:

- a) *Area a8.1*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MO-B1, ANI-MA4, IS-MA6 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con *superficie territoriale* di mq 24.676 (di cui mq 13.652 vincolati all'inedificabilità), a *destinazione* di nuovi edifici residenziali di tipo mono e bi-familiare, le cui *modalità d'intervento* concernono il titolo abilitativo convenzionato per la monetizzazione e/o la realizzazione delle specifiche quote parti dell'*Area verde a7.4* (compresa l'area destinata a parcheggio a scempra della realizzazione dei parcheggi pubblici pertinenti) e per la monetizzazione della messa in opera della piazza del cimitero; i singoli progetti debbono venire estesi all'intero lotto fondiario pertinente, anche non contiguo purché ubicato entro l'*Area a8.1*, e prevederne la sistemazione e il mantenimento idrogeologico e vegetazionale; la realizzazione delle opere individuate nel progetto rappresenta condizione necessaria al rilascio del certificato di abitabilità; le aree sistemate a monte della strada debbono essere di uso pubblico, tranne quelle aree facenti già parte della specifica previsione urbanistica dell'area a8.1, anche se soprastanti la strada ;

i *parametri urbanistici* concernono:

- indice di utilizzazione insediativa (*I.U.I.*): mq/mq 0,03;
- superficie asservita minima: mq 4.000;
- superficie agibile (*S.A.*) massima: Σ delle due unità immobiliari in residenza bi-familiare, mq 220; residenza mono-familiare, mq 200;
- superficie agibile (*S.A.*) minima per ogni alloggio in residenza bifamiliare: mq 70;
- altezza massima: m 6,50;
- distanza minima dai confini: m 4,50;
- distanza minima dal ciglio stradale: m 3;
- è consentita la costruzione, per ogni unità immobiliare, di manufatti interrati accessori sulla base delle modalità disciplinate nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme;

- b) *Area a8.2* (ampliamento dell'area per residenza primaria, Ers o convenzionata, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MO-B1; cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), dalla *superficie territoriale* di mq 3.054, a *destinazione* di edilizia residenziale pubblica, le cui *modalità d'intervento* concernono un progetto unitario esteso ad almeno il 75% della superficie dell'*Area* con l'individuazione degli spazi a parcheggio pertinenziale e a verde privato, singolo e comune;
i *parametri urbanistici* concernono:
- indice di utilizzazione insediativa (*I.U.I.*): mq/mq 0,35;
 - superficie agibile (*S.A.*) massima prevista: mq 1.067;
 - altezza massima: m 9,5;
 - distanza minima tra fabbricati: m 9 10 ovvero in aderenza;
 - distanza minima dai confini: m 4,50;
 - superficie agibile (*S.A.*) minima per unità abitativa: mq 55;
 - è consentita la costruzione, per ogni unità immobiliare, di manufatti interrati accessori sulla base delle modalità disciplinate nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme.
- c) In corrispondenza delle Aree a8.1 e a8.2 è facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere la realizzazione di un marciapiede, di larghezza massima m. 1,50, lungo la via Na Valle, lato mare, a partire dall'incrocio con via Negi fino all'inizio della zona "167";

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo terzo: Disciplina degli “Ambiti” di conservazione e riqualificazione e delle “Aree” assoggettate a obbligo di titolo abilitativo convenzionato

Art. 25. A.9. Ambito di conservazione e riqualificazione del centro storico di Bergeggi, costituito dalle località Custo, Villa Bice, Bruxea, Valle d’Adda, Miordi, Negi, Ni Piloti, Ciazza

25.1. Rappresenta l’Ambito dei nuclei storici bergeggini (dalla superficie territoriale di mq 108.385), in cui è concentrata la maggior parte della popolazione residente e dove sono localizzati i principali servizi del paese (quali il municipio, la scuola, la chiesa, il centro sociale, la palestra, l’area verde per il gioco infantile e le poche attività commerciali esistenti); pur con la carenza strutturale della viabilità interna, l’Ambito ha raggiunto un suo equilibrio funzionale alle esigenze dei residenti, per cui gli interventi previsti si limitano al consolidamento dell’offerta abitativa stanziale e al potenziamento di alcuni servizi.

25.2. Pertanto, il Puc assume l’obiettivo di ampliare l’offerta abitativa per i residenti e un innalzamento della qualità urbana complessiva, prevedendo:

- a) due aree per edilizia residenziale agevolata, in maniera da indirizzare entro l’abitato nuove famiglie che incrementino la popolazione residente fin dalle prime fasce d’età;
- b) il potenziamento dei servizi, contemplando la realizzazione di una serie di abitazioni protette per gli anziani residenti, sia per non privare l’ambiente bergeggino della loro presenza sia per non privare loro stessi dell’ambiente bergeggino in cui hanno sempre vissuto;
- c) nuovi parcheggi pubblici in sede propria, insieme a una sistemazione dell’attuale piazza Roma tale da trasformarla in polo di riferimento del paese per i servizi che vi sono ubicati e per la centralità posseduta;
- d) sono importanti anche il ripristino e il mantenimento dei percorsi pedonali, soprattutto di quelli perpendicolari alla costa che, accanto a un auspicabile servizio di trasporto pubblico locale su strada e/o su sede propria meccanizzata, connettono strettamente il paese ai suoi servizi e il suo ambiente storico alla costa e al mare: essi debbono diventare, a seguito della dismissione dell’Aurelia, un nuovo qualificato riferimento ambientale per l’intero paese.

25.3. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l’assetto insediativo, la disciplina ID-MA1, IS-MA6, IS-MO-B1, IS-MO-B3 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l’assetto geomorfologico, la disciplina MO-A;
- c) per l’assetto vegetazionale, la disciplina COL-ISS.

25.3.1. La prescrizione relativa alla disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all’assetto insediativo*, concerne:

- a) la necessità che gli interventi edilizi tengano conto della particolare conformazione del terreno, in maniera da contenere particolarmente gli sbancamenti e le opere di sostegno per realizzare le nuove costruzioni e i relativi accessi;
- b) l’esigenza che venga quanto più possibile assecondato, sia in sede progettuale sia nel corso di tali realizzazioni, l’andamento delle curve di livello al fine di saturare lo spazio insediabile in termini compatibili, impedendo qualsivoglia esito traumatico per l’assetto morfologico preesistente; in particolare:
 - a conclusione degli interventi, il terreno dev’essere risistemato alle quote preesistenti, fatti salvi gli accessi ai volumi interrati;
 - i parcheggi di pertinenza, all’aperto ovvero di tipo chiuso (e, in questo caso, solamente interrati), debbono essere realizzati con i muri di sostegno eventualmente necessari alti non più di m 3,00 e rivestiti con scapoli di pietra locale;
 - i percorsi di accesso alle costruzioni residenziali debbono essere pedonali, con andamenti sia orizzontali nel verso delle isoipse sia a esse perpendicolari, in maniera da costituire un reticolo che eviti tagli obliqui sul versante collinare;
- c) nelle fasi progettuali e realizzative dev’essere posta particolare cura alle soluzioni formali delle costruzioni e delle loro sistemazioni esterne, in maniera da qualificare l’intero Ambito A.9 mediante

appropriate forme architettoniche e calibrati usi di materiali originari e moderni che sappiano coniugare l'antica tradizione edilizia contadina all'espressione architettonica contemporanea;

- d) il relativo progetto non può essere inoltrato all'esame della Commissione edilizia integrata in assenza di uno Studio Organico d'Insieme atto a dimostrare l'appropriato inserimento del nuovo intervento rispetto all'intero *Ambito A.9*.

25.3.2. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto geomorfologico* non sono ipotizzabili nell'*Ambito A.9* significative modificazioni, in conseguenza della struttura urbanistica presente; sono comunque consentiti interventi, anche di dimensioni areali e volumetriche significative, finalizzati alla sistemazione idrogeologica e al consolidamento dei versanti.

25.3.3. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto vegetazionale*, le aree verdi racchiuse nel tessuto urbano (caratterizzate in particolare da orti-giardini privati) debbono essere riqualificate privilegiando il recupero degli oliveti abbandonati, consolidando i muri a secco e provvedendo a regimare le acque meteoriche.

25.4. In merito alla localizzazione, descrizione e consistenza degli spazi pubblici (ex Dim 1444/1968), il Puc individua:

25.4.1. i seguenti servizi pubblici esistenti:

- a) l'*Area a9.1*, con *Superficie territoriale* di mq 1.694, a *destinazione* uffici e servizi pubblici e/o di pubblica utilità, municipio, biblioteca, farmacia comunale, ufficio postale, attività socio/culturali, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc); le *prescrizioni* ammettono l'intervento di tamponamento laterale della soletta esistente a sostegno dei pannelli fotovoltaici comunali, finalizzato alla realizzazione di volumi destinati ad attrezzature pubbliche per attività socio-culturali e amministrative;
- b) l'*Area a9.8* a *destinazione* di plesso scolastico per il ciclo materna-elementare, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *Superficie territoriale* di mq 3.355; le *prescrizioni* ammettono il suo potenziamento per la costruzione di un nuovo campo sportivo polifunzionale, di una palestra, di box;
- c) l'*Area a9.9* a *destinazione* di verde pubblico attrezzato e gioco infantile, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *Superficie territoriale* di mq 1.256;
- d) l'*Area a9.11*, a *destinazione* di chiesa parrocchiale, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *Superficie territoriale* di mq 991; le *prescrizioni* ammettono interventi di restauro conservativo sull'intero fabbricato e sul sagrato;
- e) l'*Area a9.14*, a *destinazione* di parcheggio pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *Superficie territoriale* di mq 93;
- f) l'*Area a9.15*, a *destinazione* di parcheggio pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc); le *prescrizioni* ammettono il suo ampliamento (rispetto alla *superficie* esistente di mq 80) fino alla *superficie* prevista di mq 170, rispettando le distanze di legge dai fabbricati nonché mantenendo il diritto di passo carraio per accedere alla parte di mappale non coinvolta dall'esproprio;
- g) l'*Area a9.19*, a *destinazione* di parcheggio pubblico con sottostante autorimessa privata, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *Superficie territoriale* di mq 1.212;
- h) l'*Area a9.23*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con *superficie territoriale* di mq 234, a *destinazione* di parcheggio pubblico;
- i) l'*Area a9.24*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con *superficie territoriale* di mq 166, a *destinazione* di parcheggio pubblico;
- j) l'*Area a9.25*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con *superficie territoriale* di mq 429, a *destinazione* di parcheggio pubblico;

25.4.2. i seguenti servizi pubblici di progetto:

- a) l'*Area a9.5*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con *destinazione* di parcheggio pubblico, da cedere gratuitamente al Comune mediante convenzione per l'intervento edificatorio residenziale privato nell'*Area a9.2*; la *superficie* è di mq 418;

- b) l'Area a9.6, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con *superficie territoriale* di mq 1.649, a *destinazione* di edilizia residenziale di tipo protetto per anziani e/o di edilizia per residenza primaria, Ers o convenzionata; le *modalità d'intervento* concernono un progetto unitario esteso all'intera Area con l'individuazione degli spazi a parcheggio pertinenziale e a verde singolo e comune;
i *parametri urbanistici* concernono:
- indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.): mq/mq 0,4;
 - superficie agibile (S.A.) massima e minima per unità abitativa: da stabilire nella fase progettuale;
 - altezza massima: m 6,50;
 - distanza minima tra fabbricati: m 10 ovvero in aderenza;
- distanza minima dai confini: m 4,50;
- c) l'Area a9.12, a *destinazione* a parcheggio pubblico per la sistemazione di piazza Roma, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc); la *superficie a parcheggio pubblico* è di mq 1.280;
- d) l'Area a9.16, a *destinazione* di parcheggio pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), dalla *superficie* di mq 525;
- e) l'Area a9.18, a *destinazione* di verde pubblico attrezzato per mq 1.867; le *prescrizioni* assegnano al nuovo servizio l'obbligo di collegamento pedonale col palazzo del municipio, con la soprastante via De Mari e con il sottostante parcheggio pubblico individuato nell'Area a9.27; lo spazio è inserito nel sistema dei percorsi pedonali potenziati (coinvolgendo in particolare il nuovo sentiero di collegamento tra la via pedonale comunale Custo e lo spazio a mare dell'ex stazione ferroviaria);
- f) l'Area a9.20, a *destinazione* di parcheggio pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), dalla *superficie* di mq 620;
- g) l'Area a9.22, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. di Puc) e con *destinazione* a parcheggio multipiano in struttura e ad attività terziarie e commerciali, di proprietà privata a regime convenzionato per uso misto pubblico-privato, di *superficie* pari a mq 799, prescrivendo che il piano seminterrato inferiore sia ceduto gratuitamente al Comune ad uso parcheggio pubblico;
i *Parametri urbanistici* concernono:
- altezza netta massima interna: m 2,40; per le autorimesse, quella di legge per le altre destinazioni ammesse;
 - distanza minima dai confini: m 1,50;
 - distanza minima dal ciglio stradale: m 3,00;
 - *superficie agibile (S.A.)*: mq 600;
- h) l'Area a9.27, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con *superficie territoriale* di mq 641, a *destinazione* di parcheggio pubblico di quartiere;
- i) l'Area a9.29, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con *superficie territoriale* di mq 25, a *destinazione* di verde attrezzato.

25.5.1. Per le Norme di conformità dell'*Ambito A.9* relative agli *interventi edilizi ammessi* è prescritto che, fuori dalle *Aree* a intervento assoggettato a titolo abilitativo convenzionato, siano consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia nei limiti di cui al precedente art. 11, senza aumento del volume preesistente alla data di adozione del Puc, ammettendo il cambio di destinazione dall'uso non residenziale a quello residenziale (in particolare per i sottotetti, cantine e ogni altro locale non residenziale pertinenziale, per i quali è consentito l'accorpamento di singoli volumi distinti, con ricorso al Puc solo se le distanze tra i singoli volumi risultino superiori a 1 m);
- b) costruzione di bassi fabbricati a uso agricolo, nel rispetto dei seguenti *parametri urbanistici*:
- *superficie asservita* minima: mq 50, anche non contigua purché compresa nell'*Ambito*;
 - superficie coperta massima: mq 10;
 - altezza massima interna netta: m 2,30;
 - copertura a falda con il colmo a lato monte;
 - distanza minima dai confini: m 1,5 ovvero in aderenza, previo accordo tra le parti;
- c) realizzazione, senza asservimento di aree, di autorimesse interrato pertinenziali e non pertinenziali conformemente a quanto indicato al c. 14.2;
- d) chiusura con tamponamento perimetrale dei volumi esistenti a piano terra, delimitati dai pilastri isolati e dai solai delle costruzioni soprastanti; i nuovi volumi così ricavati possono assumere

destinazione residenziale nel caso in cui risultino soddisfatte, a seguito dell'intervento, le condizioni igieniche di norma;

- e) il rilascio del titolo abilitativo, per le sole opere di cui alla precedente lettera (d), è subordinato alla stipula di una convenzione per la cessione al Comune di un posto macchina pubblico, ovvero per la sua monetizzazione.

25.5.2. Riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

25.5.3. Circa gli *interventi agronomici*, nell'*Ambito A.9* rivestono una rilevanza caratterizzante gli orti-giardini privati; pertanto, per la loro tutela e valorizzazione è prescritto che:

- a) la messa di dimora di essenze ornamentali di alto fusto sia consona agli spazi e alle varietà locali; ogni sistemazione a verde, ancorché non accompagnata da opere di rilevanza edilizia, deve conseguire specifico titolo abilitativo del Comune;
- b) in caso di sistemazione a verde accompagnata da opere di rilevanza edilizia, essa dev'essere abilitata dal Comune unitamente al titolo abilitativo necessario per realizzare l'intervento edilizio;
- c) è vietato, in assenza di specifico titolo abilitativo del Comune, abbattere o danneggiare le essenze arboree di valore ornamentale e/o storico;
- d) comunque, in caso di abbattimento abilitato delle essenze dev'essere contemplato il reimpianto nello spazio privato coinvolto o, in alternativa, in luogo pubblico individuato dal Comune, di un numero di alberi o arbusti pari al valore ornamentale dei soggetti abbattuti;
- e) gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito di interventi edilizi che contemplino la realizzazione di nuove aree a verde o la riorganizzazione di aree verdi preesistenti, devono essere specificamente progettati da parte di professionisti abilitati; il progetto deve rappresentare, in scala appropriata, per lo meno i modi della sistemazione di tutta la superficie scoperta e dell'esecuzione dei lavori, l'elenco e il numero delle essenze impiegate e le coerenze degli interventi proposti con la compatibilità ambientale e paesaggistica e con le Norme generali del Puc sulla vegetazione privata e pubblica.

25.6. In merito alle *Aree* a intervento assoggettato all'obbligo del titolo abilitativo convenzionato, la disciplina è la seguente:

- a) per l'*Area a9.2*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con *superficie territoriale* di mq 701, a *destinazione* di nuova costruzione residenziale di tipo monofamiliare, le *modalità di intervento* concernono il titolo abilitativo convenzionato per la cessione gratuita al Comune dei lotti catastali F 5, nn. 75, 76, 77 da destinare al parcheggio pubblico e alla residenza per anziani previsti nelle *Aree a9.5* e *a9.6*; l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario, esteso all'intera *Area* e in cui siano individuati gli spazi a verde privato e parcheggi pertinenziali; i *parametri urbanistici* concernono:

- superficie agibile (S.A.) massima, compresi autorimessa ed eventuali altri locali non residenziali: mq 150;
- altezza massima: m 6,50;
- distanze minime: dai confini, m 3 ovvero in aderenza (previo accordo tra le parti); dal ciglio della strada: m 4,50;

b) Stralciato

- c) per l'*Area a9.4*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e con *superficie territoriale* di mq 1.276, a *destinazione* di residenza primaria, Ers o convenzionata, le *modalità d'intervento* concernono un progetto unitario esteso all'intera *Area* con individuazione delle aree a parcheggio pertinenziale e a verde privato, singolo e comune; i *parametri urbanistici* concernono:

- indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.): mq/mq 0,5;
- altezza massima: m 6,50;
- distanza minima tra fabbricati: in aderenza;
- distanza minima dai confini: m 4,50;
- superficie agibile (S.A.) minima per unità abitativa: mq 55;
- è consentita la costruzione di un volume interrato ad uso di autorimesse e cantine pertinenziali alle singole unità abitative, con altezza massima interna di m 2,20; l'intero volume interrato dev'essere servito da non più di due accessi carrai dalla pubblica viabilità;

- d) per l'Area a9.7 (albergo Miramare), con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *Superficie territoriale* di mq 450, a *destinazione* turistico-ricettiva di tipo alberghiero, i *parametri urbanistici* concernono l'aumento di 200 mq dell'attuale superficie agibile (S.A.), compatibilmente con i diritti di terzi e le modalità d'intervento concernono il titolo abilitativo convenzionato, esteso all'intero immobile, per vincolarlo al mantenimento dell'utilizzo ricettivo-alberghiero per un periodo non inferiore a 15 anni e per la realizzazione e la cessione gratuita al Comune del parcheggio pubblico di cui all'Area a11.7 e relativa sede stradale per il miglioramento dell'accesso carraio dalla Via Colombo all'altro parcheggio pubblico di cui all'Area a9.27;
- e) per l'Area a9.10, a *destinazione* di centro associativo, da affittare ad associazioni o privati per sedi sociali e/o esercizi pubblici, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *Superficie territoriale* di mq 368; le *prescrizioni* ammettono interventi di ristrutturazione edilizia e restauro conservativo, limitatamente alle parti ancora esistenti dell'ex oratorio e mantenendo inalterata la sagoma esterna del fabbricato e la tipologia delle facciate;
- f) per l'Area a9.13, di *superficie territoriale* di mq 1867, a *destinazione* di edilizia residenziale pubblica o convenzionata, con attività commerciali, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), le *modalità d'intervento* concernono un progetto unitario esteso all'intera Area con individuazione delle parti residenziali e commerciali e delle aree a marciapiede pubblico, a parcheggio pertinenziale, a verde privato singolo e comune; il progetto deve coordinarsi con quello comunale di sistemazione della attigua piazza Roma, di cui all'Area a9.12;
- i *parametri urbanistici* concernono:
- indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.): mq/mq 0,5;
 - superficie agibile (S.A.) totale: mq. 933,5 di cui almeno 1/10 a destinazione commerciale;
 - altezza massima: m 6,50;
 - distanza minima tra fabbricati: 10 m ovvero in aderenza;
 - distanza minima dal ciglio della strada: m 3 sistemati a marciapiede pubblico;
 - distanza minima dai confini: m 4,50;
 - superficie agibile (S.A.) minima per unità abitativa: mq 55;
 - è consentita la costruzione di un volume interrato ad uso autorimesse e cantine pertinenziali alle singole unità immobiliari, con altezza massima interna di m 2,20; l'intero volume interrato dev'essere servito da non più di due accessi carrai dalla pubblica viabilità;
- g) per l'Area a9.21, di *superficie territoriale* di mq 680, a *destinazione* di autorimesse private interrate, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), le *modalità d'intervento* concernono un progetto unitario esteso all'intera Area con titolo abilitativo convenzionato per la realizzazione e la cessione gratuita al Comune del collegamento viario al parcheggio pubblico di cui all'Area a9.27, ricadente nel lotto catastale F 3, n. 364;
- i *parametri urbanistici* concernono:
- superficie agibile (S.A.) massima: mq 300;
 - altezza massima interna: m 2,40;
 - n. massimo di accessi dalla pubblica viabilità: 2;
 - sistemazione della copertura della costruzione con terrazzamenti a verde.
- h) per l'Area a9.22, di *superficie territoriale* di mq 2.465, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), a *destinazione* di parcheggio multipiano in struttura e di attività terziarie, commerciali e ricettive di tipo alberghiero, di proprietà privata, le *modalità d'intervento* concernono un progetto unitario esteso all'intera Area con titolo abilitativo convenzionato per la cessione gratuita al Comune di una superficie di 600 mq da destinare a parcheggio pubblico al piano seminterrato inferiore, prescrivendo:
- che la costruzione abbia non più di tre piani fuori terra, da destinarsi ad attività ricettive, e non più di tre piani seminterrati, con unico fronte fuori terra prospiciente la via XXV Aprile, da destinarsi a parcheggio pubblico, autorimesse private da rendere pertinenziali a unità immobiliari ubicate nel contesto, attività commerciali e parcheggi pertinenziali alle attività sia commerciali sia ricettive;
 - che ognuno dei tre piani seminterrati abbia, sul fronte prospiciente la via XXV Aprile, un arretramento non inferiore a 1,5 m rispetto al piano sottostante;
 - che il parcheggio pubblico sia ricavato al piano interrato inferiore;
 - che si sfrutti, per gli accessi ai vari livelli, la pendenza della via XXV Aprile;
 - che ogni accesso abbia un adeguato spazio antistante, per evitare occupazioni della sede stradale durante le operazioni di ingresso e uscita;
- i *parametri urbanistici* concernono:

- indice di utilizzazione insediativa (*I.U.I.*): mq/mq 0,75 (da utilizzare per la determinazione delle superfici da destinare alle attività commerciali e ricettive, dovendosi intendere che l'*I.U.I.* non si applica per la determinazione delle superfici da destinare a parcheggio pubblico e ad autorimesse pertinenziali);
 - altezza netta massima interna: m 2,40 per le autorimesse, quella di legge per le altre destinazioni ammesse;
 - distanza minima dai confini: m 1,50;
 - distanza minima dal ciglio stradale: m 3,00 sistemati a marciapiede pubblico;
 - altezza massima: m 9,50 (da verificare per blocchi sovrapposti, con distanza delle rispettive proiezioni orizzontali delle fronti verso la via XXV Aprile non inferiore a 10 m);
 - superficie commerciale massima: mq 600 (in deroga alla deliberazione del Consiglio comunale di Bergeggi n. 32 del 22 settembre 2000 circa gli indirizzi e criteri di programmazione commerciale);
 - superficie destinata ad autorimesse pertinenziali massima: mq 2.400;
- i) per l'Area a9.26, di *superficie territoriale* di mq 280, a *destinazione* commerciale, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), le *modalità d'intervento* concernono un progetto unitario esteso all'intera Area con titolo abilitativo convenzionato per la realizzazione e cessione in uso gratuito al Comune di un parcheggio d'uso pubblico di 100 mq, da ricavarsi in fregio alla via De Mari, prescrivendo:
- che la costruzione abbia un solo piano;
- i *parametri urbanistici* concernono:
- indice di utilizzazione insediativa (*I.U.I.*): mq/mq 0,40;
 - altezza netta massima interna: secondo le prescrizioni di legge;
 - distanza minima dai confini: m 1,50 ovvero in aderenza;
 - distanza minima dal ciglio stradale: m 6;
 - altezza massima: m 4;
- j) per l'Area a9.28, costruzione residenziale esistente di *superficie territoriale* di mq 520, superficie agibile (*S.A.*) esistente di mq 160 e *prevista* di mq 210 (compensiva di quella esistente), con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), la *destinazione* ammette un incremento volumetrico di tipo residenziale; le *modalità d'intervento* contemplano l'ottenimento del titolo abilitativo convenzionato per la realizzazione del parcheggio pubblico nell'Area a9.27 e della corrispondente strada di accesso, prescrivendo:
- che l'intervento non preveda più di due unità immobiliari;
 - che possa ammettersi la costruzione di un manufatto interrato accessorio per ogni unità immobiliare, con le modalità disciplinate nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme;
- i *parametri urbanistici* concernono:
- distanza minima dai confini: m 1,50;
 - altezza massima: 6,50 m;
 - rapporto volume lordo del fabbricato/superficie agibile (*S.A.*): mc/mq 3,5;
- k) per l'Area a9.30 di *superficie territoriale* di mq 487, *comprendente una piccola costruzione rurale, è previsto un ampliamento della stessa sino a 35 mq.*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1bis. di Puc), le *modalità d'intervento* ammettono il cambio d'uso a funzione residenziale anche tramite demolizione e ricostruzione della costruzione rurale esistente, il tutto subordinato all'ottenimento di titolo abilitativo convenzionato per la realizzazione e cessione gratuita al Comune dell'Area a9.29 a verde attrezzato, ovvero la sua monetizzazione; si prescrive inoltre:
- che il fabbricato mantenga la caratteristica attuale con il tetto a falda "monte/valle";
 - che l'intera porzione ineditata del lotto sia sistemata a uliveto;
- i *parametri urbanistici* concernono:
- distanza minima dai confini: m 1,50;
 - altezza massima: il lato monte della falda non deve superare il retrostante muro di confine ;
 - il divieto di realizzare alcun manufatto interrato;
- l) per l'Area a9.31, di *superficie territoriale* di mq 1.944, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), a *destinazione* di nuovo edificio residenziale, le *modalità d'intervento* concernono il titolo abilitativo convenzionato per la realizzazione e la cessione gratuita al Comune sia del parcheggio pubblico previsto nell'Area a9.16 sia del percorso pedonale in fregio alla via De Mari, localizzato nelle carte del Puc n. 10.1 e 10.2;

i parametri urbanistici concernono:

- superficie agibile (S.A.) prevista: mq 160;
- superficie agibile (S.A.) minima per unità immobiliare: mq 80;
- altezza massima: mq 6,50; la copertura non deve superare, nel suo punto più elevato, la quota del retrostante muro di crosa;
- distanza minima dai confini: m 4,50;
- è consentita la costruzione di un manufatto interrato accessorio, sulla base delle modalità disciplinate dal precedente c. 5.2 delle presenti Norme.

m) per l'Area a9.32, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e *Superficie territoriale* di mq 702, sono consentiti gli interventi di cui al precedente comma 25.5.1. Detti interventi - se finalizzati all'apertura di una struttura ricettiva del tipo "*Case e appartamenti per vacanze*" di cui all'art. 22, L.R. n. 32/2014 e s.m. ed i., gestita unitariamente in forma imprenditoriale e vincolata a tale utilizzo nell'ambito della convenzione di cui al citato comma 25.5.1, lettera e) - potranno essere realizzati anche in deroga a quanto disposto dal precedente art. 4, comma 4.13 (*Superficie agibile (S.A.) minima dei nuovi alloggi*). Durante le fasi di progettazione dovranno essere rispettate le indicazioni fornite entro la normativa geologica del PUC, dovrà essere espletata la procedura presso il servizio di vincolo idrogeologico e dovrà essere previsto il rispetto della normativa al riguardo della fascia di tutela di mt. 3 dal rio Canale, ai sensi del R.R. 1/2016.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo terzo: Disciplina degli “Ambiti” di conservazione e riqualificazione e delle “Aree” assoggettate a obbligo di titolo abilitativo convenzionato

Art. 26. A.10. Ambito di conservazione e riqualificazione del litorale tra la punta di Bergeggi e la punta delle Grotte

26.1. Rappresenta l'*Ambito* della spiaggia di Bergeggi e della via Aurelia, posta immediatamente alle spalle (con superficie territoriale di mq 80.836); la spiaggia è quasi completamente occupata dagli stabilimenti balneari, che costituiscono l'unica importante attività economica di Bergeggi; l'Aurelia, in quel tratto anche priva di marciapiede, costituisce un ostacolo vero e proprio al congiungimento del paese alla sua spiaggia.

26.2. Vengono richiamati gli obiettivi espressi per l'*Ambito A.1*, che per questo *Ambito A.10* sono da ritenersi analoghi; fino alla dismissione del tratto di via Aurelia, interno all'ambito, sono consentiti tutti gli interventi manutentivi ordinari e straordinari sulla strada; i previsti interventi di realizzazione della passeggiata e dei parcheggi pubblici in fregio alla via Aurelia saranno realizzati previo accordo e autorizzazione della Provincia.

26.3. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l'assetto insediativo, la disciplina ANI-MA2, AMI-MA8, AI-CO2, ANI-CE2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l'assetto geomorfologico, la disciplina CO;
- c) per l'assetto vegetazionale, la disciplina COL-ISS.

26.3.1. La prescrizione relativa alla disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto insediativo*, concerne la necessità che le costruzioni a servizio degli stabilimenti balneari e la sistemazione della passeggiata siano improntate a particolare semplicità formale, pur nel rispetto degli stilemi architettonici contemporanei, affinché la qualità compositiva (compresa quella dei depositi e magazzini) risulti in grado di migliorare le immagini ambientali della fascia costiera.

Nelle aree balneabili valgono le indicazioni contenute nel Puc approvato in Conferenza di Servizi in sede deliberante del 19 04 2004 e nel Provvedimento Finale rilasciato dal comune in data 01 09 2004.

26.3.2. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto geomorfologico*, essendo l'*Ambito A.10* costituito dall'arenile marino, compreso tra i *Distretti TR.2 e TR.4*:

- a) sono ammessi tutti quegli interventi necessari alla difesa costiera e al ripascimento della spiaggia; in particolare, i progetti per la difesa e conservazione dell'arenile debbono accertarne le possibili conseguenze sulla spiaggia sommersa e su tutto l'arenile;
- b) i ripascimenti possono avvenire definendo i caratteri granulometrici e di durezza del materiale utile;
- c) riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

26.4. In merito alla localizzazione, descrizione e consistenza degli spazi pubblici (ex Dim 1444/1968), il Puc individua:

26.4.1. i seguenti servizi pubblici esistenti:

- a) l'*Area a10.4*, con *Superficie territoriale* di 413 mq, con disciplina dell'assetto insediativo ID-MA1, a *destinazione* di parcheggio pubblico; è consentito accorpate i due fabbricati, ora esistenti nell'*Area*, in un unico fabbricato il cui volume non può superare la somma del volume dei due fabbricati esistenti;
- b) l'*Area a10.7*, con *Superficie territoriale* di 258 mq, con disciplina dell'assetto insediativo ID-MA1, a *destinazione* di parcheggio pubblico;
- c) l'*Area a10.10*, con *Superficie territoriale* di 369 mq, con disciplina dell'assetto insediativo ID-MA1, a *destinazione* di parcheggio pubblico;

26.4.2. i seguenti servizi pubblici di progetto:

- a) l'*Area a10.2*, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ANI-MA8 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc (e successiva variante), di *superficie territoriale* di mq 174, comprendente il manufatto storico della ex Villa Millelire, denominata in periodo più recente “Il Faro”, le *modalità di intervento* concernono il convenzionamento per:

- destinazione a residenza di civile abitazione dell'immobile denominato Ex Faro (tranne il piano arenile), con recupero facciate e loro valorizzazione ed eliminazione delle superfetazioni, utilizzando il recupero edilizio secondo le normative di riferimento edilizie e paesistico ambientali, mediante la presentazione di un progetto edilizio di riqualificazione;

- cedere al Comune di Bergeggi gratuitamente il locale sito al piano arenile mantenendo la scala di collegamento esistente, (da destinare ad attività di interesse pubblico) effettuando le necessarie opere edilizie per la cessione gratuita al Comune di Bergeggi, mediante la suddivisione degli spazi di rispettiva pertinenza; quelli privati finalizzati unicamente a congiungere l'ascensore con la porta di uscita verso la spiaggia, con realizzazione a carico della proprietà delle pareti, soffitti, pavimenti ed impianti (acqua, luce, gas,) oltre a opere di finitura varia per rendere il locale pubblico, da cedere, agibile. Cessione gratuita al Comune di Bergeggi del sedime necessario sulla via Aurelia per la congiunzione della passeggiata pubblica e per l'ingresso al complesso residenziale;

C) espressa previsione, nell'ambito della disciplina edilizia, da inserire nel progetto edilizio, che l'ascensore da realizzare nel vano tecnico esistente, giunga sino al piano arenile, così da consentire l'accesso e il recesso da e per la spiaggia alle soprastanti unità edilizie;

i *Parametri urbanistici* concernono un'altezza massima alla gronda uguale a quella esistente, ovvero i Parametri urbanistici dovranno essere costituiti dalle preesistenze dimostrabili originariamente. (Voto C.T.U.)

b) l'*Area a10.3*, a *destinazione* di verde pubblico attrezzato a raccordo tra la via Colombo e la passeggiata a mare, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ANI-MA1, ANI-MA2, ANI-MA8, AI-CO2, ANI-CE2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), la cui *Superficie territoriale* è di mq 1.869; è consentita la costruzione di autorimesse private interrate in quantità compatibile con la capacità del sedime e con la sistemazione a verde dello spazio coinvolto; le *modalità d'intervento* concernono la concessione edilizia estesa a tutta l'*Area*, convenzionata:

l'intera *Area* dovrà essere coinvolta da un unico intervento di sistemazione, a carico del soggetto attuatore della contigua *Area a11.1*, e la sistemazione dovrà prevedere un collegamento pedonale pubblico tra la via Aurelia e la via Colombo;

b) l'*Area a10.5*, a *destinazione* di parcheggio pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *Superficie territoriale* di mq 723;

c) l'*Area a10.6*, a *destinazione* di parcheggio pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ANI-MA8 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *Superficie territoriale* di mq 737;

d) l'*Area a10.8*, a *destinazione* di parcheggio pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ANI-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *Superficie territoriale* di mq 2.532;

e) l'*Area a10.9*, con *Superficie territoriale* di mq 10.196, a *destinazione* di passeggiata a mare attrezzata, anche con volumi destinati ad attività commerciali e a pubblici esercizi, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ANI-MA1, ANI-MA8, ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc); riguardo alle *modalità d'intervento*, l'intera *Area a10.9* dovrà essere coinvolta da un piano unitario d'iniziativa pubblica, privata o mista, in cui debbono essere previsti:

- i sedimi della passeggiata, dei volumi, della strada comunale, dei parcheggi pubblici individuati in qualità di *Aree a10.10*, *a10.4*, *a10.5*, *a10.6*, *a10.7*, *a10.8*, nonché delle connessioni pedonali con la via Colombo – anche prima della dismissione della via Aurelia – e compatibilmente con la temporanea permanenza di quest'ultima;

i *parametri urbanistici* concernono:

- una *superficie agibile (S.A.) massima*, per i volumi destinati ad attività commerciali e a pubblici esercizi, di mq 450;
- un'altezza massima di m 3,50.

26.5. In merito alle *Aree* a intervento assoggettato all'obbligo del titolo abilitativo convenzionato, la disciplina è la seguente:

a) per l'*Area a10.1*, di *superficie territoriale* di mq 98, con *destinazione* di manufatto storico emergente (rappresentativo dell'antica torre di avvistamento costiero, oggi di proprietà demaniale), con disciplina insediativa di Ptcp AI-CO2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), le *modalità di intervento* concernono il restauro conservativo del manufatto;

b) per quanto riguarda i manufatti delle gallerie dell'ex linea ferroviaria, è consentita al loro interno la conduzione di attività produttive compatibilmente con le norme igienico/sanitarie vigenti e con gli accordi già in essere con l'Amministrazione comunale alla data d'adozione della Variante 2010 del Puc.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo terzo: Disciplina degli “Ambiti” di conservazione e riqualificazione e delle “Aree” assoggettate a obbligo di titolo abilitativo convenzionato

Art. 27. A.11. Ambito di conservazione e riqualificazione della località Megna

27.1. Si tratta dell’Ambito rappresentativo dello sviluppo residenziale costiero destinato, quasi del tutto, alla domanda di seconda casa degli anni ‘60 e costituito da grandi condomini e da costruzioni mono e bifamiliari.

27.2. Rappresenta obiettivo dell’Ambito (dalla superficie territoriale di mq 42.987) la conservazione dello stato di fatto e il potenziamento delle relazioni dell’abitato di Bergeggi con la spiaggia e il mare.

27.3. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l’assetto insediativo, la disciplina ID-MA1, IS-MO-B3 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l’assetto geomorfologico, la disciplina CO;
- c) per l’assetto vegetazionale, la disciplina COL-ISS.

27.3.1. La prescrizione relativa alla disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all’assetto insediativo*, concerne:

- α) la necessità, a conclusione degli interventi edilizi ammessi, che il terreno venga risistemato alle quote preesistenti, fatti salvi gli accessi ai volumi interrati, e che i muri di sostegno eventualmente necessari siano rivestiti con scapoli di pietra locale;
- β) i percorsi di accesso alle costruzioni residenziali debbono essere pedonali, con andamenti sia orizzontali nel verso delle isoipse sia a esse perpendicolari, in maniera da costituire un reticolo che eviti tagli obliqui sul versante collinare;

27.3.2. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all’assetto geomorfologico*, in questo Ambito immediatamente ridossato all’arenile non sono presenti caratteri particolarmente significativi o di pregio; il Puc non prevede peraltro interventi in grado di modificare in modo incisivo il suo assetto geomorfologico.

27.3.3. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all’assetto vegetazionale*, le aree verdi racchiuse nel tessuto urbano (caratterizzate in particolare da orti-giardini privati) debbono essere riqualificate privilegiando il recupero della vegetazione abbandonata, consolidando i muri a secco e provvedendo a regimare le acque meteoriche.

27.4. In merito alla localizzazione, descrizione e consistenza degli spazi pubblici (ex Dim 1444/1968), il Puc individua i seguenti servizi pubblici esistenti:

- a) l’Area a11.2, a destinazione a verde attrezzato, con disciplina dell’assetto insediativo di Ptcp ID-MA1, con Superficie territoriale di 337 mq;
 - b) l’Area a11.3, a destinazione a parcheggio pubblico, con disciplina dell’assetto insediativo di Ptcp ID-MA1, con Superficie territoriale di 706 mq;
 - c) l’Area a11.4, a destinazione a parcheggio pubblico, con disciplina dell’assetto insediativo di Ptcp IS-MO-B3, con Superficie territoriale di 710 mq;
 - d) l’Area a11.6, a destinazione a parcheggio pubblico, con disciplina dell’assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 e IS-MO-B3, con Superficie territoriale di 216 mq;
 - e) l’Area a11.7, a destinazione a parcheggio pubblico, con disciplina dell’assetto insediativo di Ptcp ID-MA1, con Superficie territoriale di 219 mq;
- non individua altri servizi in progetto.

27.4.3. Per le Norme di conformità dell’Ambito A.11 relative agli *interventi edilizi ammessi* è prescritto che, fuori dalle Aree a intervento assoggettato al titolo abilitativo convenzionato, siano consentiti i seguenti interventi:

- indice di utilizzo insediativo (I.U.I.): mq/mq 0,05;
- superficie asservita minima: mq 50, anche non contigua purché compresa nell’Ambito;

- superficie coperta massima: mq 10;
 - altezza massima interna netta: m 2,30;
 - copertura a falda con il colmo a lato monte;
 - distanza minima dai confini: m 1,5 ovvero in aderenza, previo accordo tra le parti;
- b) costruzione, senza asservimento di aree, di autorimesse pertinenziali e non pertinenziali conformemente a quanto indicato al c. 14.2.

27.5.1. Riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

27.5.2. Circa gli *interventi agronomici*, nell'*Ambito A.11* rivestono una rilevanza caratterizzante gli orti e giardini privati; pertanto, per la loro tutela e valorizzazione è prescritto che:

- a) la messa di dimora di essenze ornamentali di alto fusto sia consona alle varietà locali; ogni sistemazione a verde deve conseguire specifico titolo abilitativo del Comune;
- b) in caso di sistemazione a verde accompagnata da opere di rilevanza edilizia, essa dev'essere abilitata dal Comune unitamente al titolo abilitativo necessario per realizzare l'intervento edilizio;
- c) è vietato, in assenza di specifico titolo abilitativo del Comune, abbattere o danneggiare le essenze arboree di valore ornamentale e/o storico;
- d) comunque, in caso di abbattimento abilitato delle essenze dev'essere contemplato il reimpianto nello spazio privato coinvolto o, in alternativa, in luogo pubblico individuato dal Comune, di un numero di alberi o arbusti pari al valore ornamentale dei soggetti abbattuti;
- e) gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito di interventi edilizi che contemplino la realizzazione di nuove aree a verde o la riorganizzazione di aree verdi preesistenti, devono essere specificamente progettati da parte di professionisti abilitati rappresentando, in scala appropriata, i modi della sistemazione di tutta la superficie scoperta e della esecuzione dei lavori e l'elenco e numero delle essenze impiegate, secondo le Norme del Puc.

27.6. In merito alle *Aree* a intervento assoggettato all'obbligo del titolo abilitativo convenzionato, la disciplina è la seguente:

27.6.1. per l'*Area a11.1* (spazio dell'ex depuratore comunale), con *superficie territoriale* di mq 1.332, a destinazione residenziale, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), la modalità d'intervento concerne il titolo abilitativo convenzionato per la demolizione del manufatto preesistente e la ricostruzione di un nuovo manufatto, anche su diverso sedime, oltre alla sistemazione dell'*Area* (con accessi da prevedere dalla via Aurelia); il titolo convenzionato dovrà anche farsi carico del soddisfacimento degli standard urbanistici derivanti dal nuovo carico insediativo nonché della realizzazione delle opere previste nella contigua *Area a10.3*; l'intervento, sostitutivo di un manufatto incongruo, dovrà essere correttamente definito in rapporto alle caratteristiche paesaggistiche del contesto al fine di soddisfare effettivamente le esigenze di riqualificazione perseguite dalla Civica Amministrazione;

i *parametri urbanistici* concernono:

- superficie agibile (S.A.) massima prevista: mq 500;
- S.A. minima per unità abitativa: mq 70;
- altezza massima: m 9,5; la copertura nel suo punto più alto non deve comunque superare l'attuale quota della via Colombo con uno scostamento massimo di un metro;
- distanza dal ciglio della Via Aurelia: m 10; distanza dal ciglio della via Colombo: pari a quella esistente;
- è consentita la costruzione di un manufatto interrato accessorio per ogni unità immobiliare, sulla base delle modalità disciplinate nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme, con accesso unico dalla via Aurelia; all'accesso deve essere riservato uno spazio antistante, sufficientemente ampio da permettere la sosta senza porre intralci al traffico.

27.6.2. per l'*Area a11.3*, a *destinazione* di parcheggio pubblico in superficie su soletta esistente, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *superficie* territoriale di mq 706, è consentita la realizzazione di un fabbricato a uso residenziale sull'area non interessata dalla soletta di sostegno del parcheggio, utilizzando anche il volume sottostante la soletta;

la *modalità d'intervento* concerne il titolo abilitativo convenzionato per l'intero intervento unitario;

i *parametri urbanistici* concernono:

- altezza massima della copertura: non superiore alla quota della retrostante strada provinciale;
- distanza minima dai confini: m 3;
- superficie agibile (S.A.) massima: mq 140;
- superficie agibile (S.A.) minima per ogni unità immobiliare: mq 60;
- è consentita la costruzione di un manufatto interrato accessorio, per ogni unità immobiliare, sulla base delle modalità disciplinate nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme.

27.6.3. per l'Area *a11.5*, con *superficie territoriale* di mq 3.133 (di cui 2.090 vincolati all'inedificabilità), a *destinazione* di nuovo edificio residenziale, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MO-B3 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), le *modalità d'intervento* concernono il titolo abilitativo convenzionato per la sistemazione idrogeologica e vegetazionale dell'intera *Area* e per la costruzione e cessione al Comune di un percorso pedonale di collegamento tra la via Mede e la via Aurelia;

i *parametri urbanistici* concernono:

- superficie agibile (S.A.) prevista: mq 180;
- superficie agibile (S.A.) minima per unità abitativa: mq 60;
- altezza massima: m 6,50; la copertura non deve superare, nel suo punto più alto, la quota del retrostante parcheggio pubblico;
- distanza minima dai confini: m 4,50.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo terzo: Disciplina degli “Ambiti” di conservazione e riqualificazione e delle “Aree” assoggettate a obbligo di titolo abilitativo convenzionato

Art. 28 A.12. Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Pian dei Rossi, Sciarto, Mei, Feu, Teccio, Tana del Tasso, Chiappa, Crosa, Magiassa, Tassea, Costa dei Ginestri, Torre Ere, Torre del Mare

28.1. Si tratta dell’*Ambito* (dalla superficie territoriale di mq 540.156) della grande edificazione residenziale per la seconda casa, realizzata tra gli anni ‘50 e ‘90 nella zona di Torre Ere, Torre del Mare e Costa dei Ginestri, costituita da grandi condomini e da ville monofamiliari (alcune delle quali di certo pregio architettonico); recentemente alcuni interventi edilizi, rivolti a soddisfare la domanda di prima abitazione a Pian dei Rossi, hanno avviato il collegamento urbano tra gli insediamenti storici di Bergeggi ed il nuovo insediamento di Torre del Mare.

Completano l’ambito vaste aree boscate di notevole pregio ambientale, soprattutto sul versante a mare, e ampie zone di ex coltivi in stato di abbandono alle spalle delle lottizzazioni edilizie degli anni ‘80.

28.2. Con la cessazione del processo edilizio e la crescita delle masse arboree negli orti, giardini e parchi privati l’intero *Ambito* sta trovando un equilibrio ambientale accettabile dal punto di vista sia urbano che paesaggistico; in questo contesto l’obiettivo è quello di consolidare i boschi esistenti e di utilizzare le aree abbandonate per migliorare l’offerta di attrezzature per il tempo libero e lo sport.

28.3. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l’assetto insediativo, la disciplina ID-MA1, ID-MA2, IS-MA7, IS-MA8, IS-MO-B2, IS-MO-B3, IS-MO-B4, IS-MO-B5 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l’assetto geomorfologico, la disciplina MO-A;
- c) per l’assetto vegetazionale, la disciplina COL-ISS.

28.3.1. La prescrizione relativa alla disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all’assetto insediativo*, concerne:

- a) la necessità che gli interventi edilizi tengano conto della particolare conformazione del terreno, in maniera da contenere particolarmente gli sbancamenti e le opere di sostegno per realizzare i nuovi interventi e i relativi accessi;
- b) l’esigenza che venga quanto più possibile assecondato, sia in sede progettuale sia nel corso di tali realizzazioni, l’andamento delle curve di livello al fine di saturare lo spazio insediabile in termini compatibili, impedendo qualsivoglia esito traumatico per l’assetto morfologico preesistente; in particolare:
 - a conclusione degli interventi, il terreno dev’essere risistemato alle quote preesistenti, fatti salvi gli accessi ai volumi interrati;
 - i parcheggi di pertinenza interrati debbono essere collocati in maniera che i muri di sostegno eventualmente necessari non siano alti più di m 3,00 e vengano rivestiti con scapoli di pietra locale;
 - i percorsi di accesso alle costruzioni residenziali debbono essere pedonali, con andamenti sia orizzontali nel verso delle isoipse sia a esse perpendicolari, in maniera da costituire un reticolo che eviti tagli obliqui sul versante collinare;
- c) la necessità di salvaguardare e tutelare le unità edilizie comprese nel “Parco Architettonico di Torre del Mare”, nel rispetto dei progetti originari dell’architetto Mario Galvagni ed in conformità alle disposizioni di cui al successivo comma 28.6.
- d) nelle fasi progettuali e realizzative dev’essere posta particolare cura alle soluzioni formali delle costruzioni e delle loro sistemazioni esterne, in maniera da assumere appropriate morfologie e calibrati usi dei materiali in grado di interpretare l’espressione architettonica contemporanea.

28.3.2. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all’assetto geomorfologico*, in questo *Ambito* i lineamenti sono difficilmente apprezzabili nel contesto fortemente urbanizzato e modificato; non vengono pertanto previsti vincoli, se non per grandi strutture che incidano in modo rilevante sull’assetto complessivo; riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di

trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

28.3.3. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto vegetazionale*, le aree verdi racchiuse nel tessuto urbano (caratterizzate in particolare da orti-giardini privati) debbono essere riqualificate privilegiando il recupero delle essenze abbandonate, consolidando i muri a secco e provvedendo a regimare le acque meteoriche; inoltre, in tutti gli spazi dove prevale la pineta pura di pino d'Aleppo a copertura colma, debbono essere previsti interventi boschivi atti al miglioramento dei popolamenti forestali (diradamenti deboli e spalature a carico delle resinose, per difesa dagli incendi boschivi); inoltre, nell'*Area a12.17* è localizzata l'area verde retrostante l'ex colonia marina del Merello, dove sopravvive una caratteristica pineta naturale d'Aleppo; di particolare interesse è poi la ridotta zona umida creatasi nella vallecola del rio Mianda, ricca di piccole cascate e fitta di vegetazione sempreverde; pertanto:

- a) dev'essere attivata un'azione costante di consolidamento fruttivo della pineta mediante il recupero dei camminamenti pedonali esistenti insieme alla formazione di nuovi sentieri e spazi di sosta, curando che le nuove realizzazioni e/o i ripristini avvengano in battuto di misto di cava stabilizzato oppure in lastricato lapideo;
- b) dev'essere recuperata con opere di impermeabilizzazione la vasca in c.a. esistente, onde determinare un punto permanente di sosta per gli uccelli migratori;
- c) dev'essere mantenuta nelle migliori condizioni funzionali la condotta antincendio boschivo.

28.3.4. Per quanto concerne la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto ecologico-ambientale*, questo *Ambito* si sviluppa prevalentemente su substrato di natura calcarea (*zona carsica SV - 13*), sottoposta quindi alla tutela e vincolo della Lr. 14/1990, che garantisce la salvaguardia del patrimonio speleologico, archeologico, botanico e geomorfologico e l'integrità del complesso idro-geologico, incluso il divieto di realizzare interventi che alterino l'assetto idrogeo-morfologico in quanto i territori a natura calcarea, per la presenza di un'intensa attività idrica nel sottosuolo arricchita dei componenti minerali nutritivi per le specie vegetali e faunistiche, costituiscono substrato ottimale per la riproduzione, lo sviluppo e l'insediamento di numerose forme animali e vegetali; tale *Ambito* ricade parzialmente nel *S.I.C. Isola di Bergeggi - Punta Predani* (per il quale valgono le azioni previste nell'*Ambito A.13*) per la porzione di *Ambito* costiero, in corrispondenza di Punta delle Grotte e Punta Predani; il settore costiero dell'area carsica di Bergeggi sovrastante la falesia, sebbene abbia subito nel passato una pesante antropizzazione che ha notevolmente alterato il paesaggio naturale, possiede tuttavia ancora un notevole pregio naturalistico/scientifico e paesaggistico, risultando particolarmente importante dal punto di vista ecologico per l'insediamento di una copertura animale e vegetale diversificata (anche per la vicinanza dell'*Ambito A7*); si tratta peraltro di ambienti assai fragili, per cui interventi anche apparentemente lievi possono causare alterazioni significative delle condizioni ambientali e, quindi, la scomparsa delle piante e/o forme vegetali più esigenti.

Compatibilmente con gli obiettivi del Puc (consolidamento delle forme vegetali presenti, miglioramento dell'offerta di strutture ricettive qualificate e di servizi per il verde, lo sport, la didattica, la fruizione turistico/ambientale), riguardo agli *interventi ecologico-ambientali* è necessario esprimere specifiche attenzioni per la salvaguardia dell'area carsica, onde evitare la erosione superficiale del substrato calcareo, migliorare e potenziare le funzioni ecologiche, ottenere una maggior fruibilità turistica, ricreativa, didattica delle aree coinvolte; in particolare:

- a) sono ammessi interventi di sistemazione ambientale connessi alla tutela e fruizione dell'area (in particolare, per quanto riguarda la manutenzione dell'accesso alle grotte, sia ipogee sia epigee);
- b) è consentita la manutenzione e consolidamento della copertura vegetale esistente, nonché interventi a favore delle specie animali;
- c) è consentita la fruizione dei beni ambientali a fini scientifici (studi idrogeologico-idrostrutturali per gli interventi sui bacini imbriferi superficiali e sotterranei), escursionistici, culturali, didattici in forme compatibili con la loro tutela (realizzazione di capanni mimetici per l'osservazione ornitologica; parco naturale tematico; attività speleologica); occorrerà in particolare promuovere una rete di sentieri naturalistici (alla stregua di corridoi ecologici), per favorire il collegamento delle specie animali dalla fascia costiera col territorio collinare interno consentendo, in tal modo, lo scambio/passaggio di informazioni biologiche atte a mantenere elevata la biodiversità locale;
- d) è vietata ogni alterazione e/o distruzione delle pietraie, della falesia costiera e degli acquiferi/sorgenti carsiche, per l'alta vulnerabilità legata al carsismo;
- e) è vietato realizzare scavi, effettuare movimenti di terreno e/o asportazione del substrato, scaricare terra, rifiuti o qualsiasi altro materiale di risulta;

- f) è vietato asportare e/o danneggiare rocce, fiori, piante, animali, reperti archeologici, concrezioni fossili;
- g) è vietata qualsiasi forma di contaminazione inquinante dall'esterno (anche in corrispondenza delle sorgenti sottomarine lungo la fascia costiera), difficilmente controllabile in un regime idrico di tipo carsico;
- h) relativamente all'accessibilità alle grotte, debbono essere individuate e applicate misure cautelari atte a scegliere correttamente il tracciato e i tempi di visita, a evitare aumenti di temperatura e CO₂, a generare inquinamento da antropizzazione;
- i) nello spazio non coinvolto dalle Aree di cui ai successivi cc. 28.4. e 28.5 è vietato realizzare nuove costruzioni di qualsiasi tipo, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture esistenti;
- j) le previsioni insediative devono essere realizzate nel rispetto delle valenze paesaggistico-ambientali del sito prossimo al SIC IT323201 e possibilmente in fregio alle urbanizzazioni esistenti e a completamento del tessuto insediativo esistente.

28.4. In merito alla localizzazione, descrizione e consistenza degli spazi pubblici (ex Dim 1444/1968), si constata:

28.4.1. l'esistenza dei seguenti servizi:

- a) l'Area *a12.1*, a *destinazione* di parcheggio pubblico, con *superficie* di mq 672 (già realizzata) e di ulteriori mq 1.428 di previsione, per un complesso di mq 2.100, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MO-B3 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) l'Area *a12.2*, a *destinazione* di verde pubblico attrezzato, con *superficie* di mq 4.364 (già realizzata) e di ulteriori mq 540, destinati alla realizzazione del tratto di passeggiata lungo via Millelire tra il parcheggio *a12.1* e la piazza Roma, per un complesso di 4.904 mq, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MO-B3 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- c) l'Area *a12.5*, a *destinazione* di parcheggio pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *superficie* di mq 2.040;
- d) l'Area *a12.8*, a *destinazione* di parco pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MO-B4, IS-MO-B5 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *superficie* di mq 7.822, in attuazione dello Strumento urbanistico attuativo adottato dal Consiglio comunale il 24 aprile 1998 con deliberazione n. 9;
- e) l'Area *a12.9*, a *destinazione* di parcheggio pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MO-B4, IS-MO-B5 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *superficie* di mq 665;
- f) l'Area *a12.17*, a *destinazione* di parco pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *superficie* di mq 20.243;
- g) l'Area *a12.19*, a *destinazione* di parcheggio pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MO-B5, ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *superficie* di mq 465, in attuazione dello Strumento urbanistico attuativo adottato dal Consiglio comunale il 24 aprile 1998 con deliberazione n. 9;
- h) l'Area *a12.20*, a *destinazione* di verde pubblico attrezzato, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *superficie* esistente di mq 487 e d'ampliamento di mq 3.536 (per complessivi mq 4.023);

28.4.2. la previsione dei seguenti servizi:

- a) l'Area *a12.6*, a *destinazione* di parco pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MA8 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *superficie* di mq 2.668, la finalità principale del parco è il potenziamento della naturalità, pertanto è necessario per la sua attuazione effettuare una valutazione di incidenza;
- b) l'Area *a12.7*, a *destinazione* di verde pubblico attrezzato, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MOB (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *superficie* di mq 3.240;
- c) l'Area *a12.11*, a *destinazione* di verde pubblico sportivo, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *superficie* di mq 3.984;
- d) l'Area *a12.20*, a *destinazione* di verde pubblico attrezzato, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *superficie* di mq 3.536;
- e) l'Area *a12.21*, a *destinazione* di campo sportivo polivalente pubblico e sistemazione a verde nella restante area, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *superficie* di mq 669;
- f) l'Area *a12.27*, a *destinazione* di parco pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MA8 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *superficie* di mq 7.698;

g) l'Area a12.28, a destinazione di parco pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MA8 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con superficie di mq 14.154 la finalità principale del parco è il potenziamento della naturalità, pertanto è necessario per la sua attuazione effettuare una valutazione di incidenza.

28.5. In merito alle Aree a intervento assoggettato all'obbligo del titolo abilitativo convenzionato, la disciplina è la seguente:

28.5.1 per l'Area a12.4, con superficie territoriale di mq 5.803 (di cui mq 1.980 vincolati all'inedificabilità), a destinazione di nuove costruzioni residenziali di tipo mono-familiare, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MA7, IS-MA8, IS-MO-B3 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), le modalità d'intervento concernono:

- il titolo abilitativo, convenzionato per monetizzare e/o realizzare specifiche quote parti – proporzionali alla superficie agibile (S.A.) abilitata in rapporto all'intera superficie agibile (S.A.) prevista – degli interventi di ripristino e sistemazione della strada vicinale di collegamento pedonale tra le via Millelire e del Tasso, nonché la realizzazione e cessione gratuita al Comune del parco pubblico nell'Area a12.27;
- l'obbligo per i singoli progetti dell'estensione all'intero lotto fondiario pertinenziale, anche non contiguo purché localizzato all'interno dell'Area, prevedendone la sistemazione idrogeologica e vegetazionale;
- l'obbligo di realizzare le opere prescritte nel progetto come condizione necessaria al rilascio del certificato di abitabilità;

i parametri urbanistici concernono:

- indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.): mq/mq 0,07;
- superficie asservita minima: mq 2.500;
- superficie agibile (S.A.) prevista: mq 406;
- altezza massima: m 6,50; le coperture non debbono superare, nei loro punti più alti, la quota della retrostante via Millelire;
- distanza minima dai confini: m 1,50 verso mappali non edificabili ovvero m 5,00 verso mappali edificabili;
- distanza minima dal ciglio stradale: m 4,50;
- è consentita la costruzione di un manufatto interrato accessorio, per ogni unità immobiliare, sulla base delle modalità disciplinate nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme;
- non più dell'80% della superficie asservita può essere ubicato nella parte di area indicata nella carta n. 10.2. di Puc come "spazio assoggettato alla concentrazione fondiaria degli interventi ammessi";

28.5.2. per l'Area a12.10, con superficie territoriale di mq 250, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e destinazione ammissiva del cambio d'uso da sportiva a residenziale per una costruzione esistente (peraltro già parzialmente adibita a residenza prima della vigenza del Pris), le modalità d'intervento concernono il titolo abilitativo convenzionato, per la cessione gratuita al Comune di mq 1.985 nell'Area a12.11, da destinare a verde sportivo pubblico;

i parametri urbanistici non ammettono variazioni di sorta riguardo alla costruzione in atto, circa la quale debbono quindi rimanere inalterate tutte le grandezze esistenti, trattandosi di un mero cambio di destinazione d'uso; ammettono invece la realizzazione di 55 mq di magazzino, con altezza interna non superiore a 2,50 m, da ricavarsi all'intradosso di una soletta da costruire alla quota complanare di una porzione superiore del terreno, su cui realizzare un campo sportivo; dovrà essere ceduto al Comune, a titolo gratuito, l'uso della parte superiore della soletta.

28.5.3. per l'Area a12.11, con superficie territoriale di mq 3.984, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), a destinazione di verde pubblico sportivo, è ammessa la realizzazione di un volume a destinazione commerciale;

le modalità d'intervento concernono:

- il titolo abilitativo convenzionato per l'uso pubblico delle attrezzature sportive;
- la realizzazione di un parcheggio pertinenziale di almeno 250 mq di superficie;

i parametri urbanistici concernono:

- superficie agibile (S.A.): mq 40;
- rapporto volume geometrico del fabbricato/superficie agibile (S.A.): mc/mq 3,50;
- altezza massima: m 3,50;
- distanza minima dai confini: m 1,50 verso mappali non edificabili ovvero m 5,00 verso mappali edificabili;

- distanza minima dal ciglio stradale: m 4,50;

28.5.4. per l'Area *a12.12*, con *superficie territoriale* di mq 1.131, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e *destinazione* a nuova costruzione residenziale di tipo monofamiliare, le *modalità d'intervento* concernono il titolo abilitativo convenzionato per progetto unitario esteso a tutto lo spazio coinvolto dalla convenzione, per la cessione gratuita al Comune dei suoli costitutivi del parco pubblico della sughereta nell'Area *a7.1* (lotti catastali *sub* F. 1, nn. 153, 155, 156, 180, 181, 182, 183);

i *parametri urbanistici* concernono:

- superficie agibile (S.A.) massima: mq 150;
- altezza massima: m 6,50;
- distanza minima dai confini: m 1,50 verso mappali non edificabili ovvero m 5,00 verso mappali edificabili;
- distanza minima dalla costruzione presente nell'Area: m 10 oppure in aderenza;
- distanza minima dal ciglio stradale: m 4,50;
- il mantenimento nell'Area, in fregio alla strada comunale, della preesistente autorimessa;
- è consentita la costruzione di un manufatto interrato accessorio, sulla base delle modalità individuate nel precedente c. 5.2 delle presenti Norme;

28.5.5. per l'Area *a12.13*, con *superficie territoriale* di mq 1.240, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *destinazione* ad ampliamento della costruzione residenziale esistente di tipo monofamiliare, le *modalità d'intervento* concernono:

- a) il titolo abilitativo convenzionato per progetto unitario esteso a tutta l'Area, convenzionata per la cessione gratuita al Comune della porzione di suolo larga 10 m nel lotto catastale *sub* F. 7, n. 324, collocata in asse con la nuova strada comunale prevista;

i *parametri urbanistici* concernono:

- superficie agibile (S.A.) prevista (compresa quella esistente): mq 120;
- altezza massima: m 6,50;
- distanza minima dai confini: m 1,50 verso mappali non edificabili ovvero m 5,00 verso mappali edificabili;
- distanza minima dal ciglio stradale: m 4,50;
- è consentita la costruzione di un manufatto interrato accessorio, sulla base delle modalità individuate nel precedente c. 5.2 delle presenti Norme;

- b) in assenza di convenzione, la costruzione esistente può essere assoggettata a interventi di ristrutturazione edilizia in base a un progetto unitario, esteso all'intera Area *a12.13* e rappresentativo della sistemazione idrogeologica e vegetazionale per tutto lo spazio; in questo caso, i *parametri urbanistici* concernono:

- superficie agibile (S.A.) prevista (compresa quella esistente): mq 70;
- altezza massima: m 6,50;
- distanza minima dai confini: m 1,50 verso mappali non edificabili ovvero m 5,00 verso mappali edificabili;
- distanza minima dal ciglio stradale: m 4,50;

28.5.6. per l'Area *a12.15*, con *superficie territoriale* di mq 861, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e *destinazione* per residenza primaria, Ers o convenzionata, le *modalità d'intervento* concernono un progetto unitario esteso a tutta l'Area, in cui dovrà essere prevista la demolizione di tutte le strutture esistenti a carico del soggetto attuatore e subordinato a titolo abilitativo convenzionato in cui dovrà essere prevista la demolizione di tutte le strutture esistenti a carico del soggetto attuatore;

i *parametri urbanistici* concernono:

- superficie agibile (S.A.) minima per unità immobiliare: mq 70;
- edilizia residenziale convenzionata, superficie agibile (S.A.): mq 700;
- superficie agibile (S.A.) minima per unità immobiliare: mq 70;
- altezza massima: m 6,50; le coperture non debbono superare nei loro punti più alti la quota della strada soprastante;
- distanza tra fabbricati: m 10,00 oppure in aderenza;

- distanza minima dai confini: m 1,50 verso mappali non edificabili ovvero m 5,00 verso mappali edificabili;
- distanza minima dal ciglio della strada: m 4,50;
- è consentita la realizzazione di manufatti interrati accessori, con le modalità disciplinate nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme;

28.5.7. per l'Area *a12.16*, con *superficie territoriale* di mq 79, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e *destinazione* a manufatto emergente storico (antica torre di avvistamento costiero di Ere), le *modalità d'intervento* concernono il restauro conservativo e la sistemazione del terreno circostante, per valorizzare il manufatto;

28.5.8. per l'Area *a12.18*, con *superficie territoriale* di mq 11.324, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e *destinazione* residenziale (1), le *modalità d'intervento* concernono un intervento di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso, esteso all'intera Area; i *parametri urbanistici* concernono il mantenimento del volume, della superficie agibile (S.A.), dell'altezza e delle distanze esistenti alla data di adozione del Puc;

(1) Con DGR n.1235/2012 la Regione ha approvato il PUO di iniziativa privata relativo agli Ambiti A12.17 A 12.18 e A14.1 comportante variante al PUC (ai sensi dell'art. 44 della l.r.36/1997 e s.m. e oggetto della conferenza dei servizi ex art. 59 della l.r.36/1997 e s.m.) per il cambio di destinazione d'uso da turistico-ricettivo (RTA) a residenziale delle unità immobiliari appartenenti ai due fabbricati Merello e nel contempo ha subordinato la sua efficacia all'approvazione da parte della Provincia di Savona della mappatura di pericolosità residua, a seguito degli interventi di sistemazione idraulica.

28.5.9. per l'Area *a12.21*, con *destinazione* ad autorimessa privata interrata e *Superficie* di mq 669, le *modalità d'intervento* concernono il titolo abilitativo, convenzionato per la realizzazione e cessione gratuita al Comune del campo di pallavolo, con le restanti parti dell'Area sistemate a verde attrezzato sulla copertura dell'autorimessa e negli spazi non interessati dalla costruzione sottostante;

i *parametri urbanistici* concernono:

- superficie agibile (S.A.) massima: mq 503;
- altezza massima utile interna: m 2,40;
- distanza minima dai confini: m 1,50;

28.5.10. per l'Area *a12.22*, con *destinazione* residenziale comprensiva dell'ampliamento della costruzione mono-familiare esistente e *Superficie* di mq 503, le *modalità d'intervento* concernono un progetto unitario, esteso a tutta l'Area, subordinato a titolo abilitativo, convenzionato per la cessione gratuita al Comune dei suoli costitutivi del parco pubblico della sughereta nell'Area *a7.1* (sub F. 1, mapp. 138);

i *parametri urbanistici* concernono:

- superficie agibile (S.A.) massima, comprensiva di quella esistente: mq 150;
- altezza massima: m 6,50;
- distanza minima dai confini: m 1,50 verso mappali non edificabili ovvero m 5,00 verso mappali edificabili;
- distanza minima dal ciglio stradale: pari a quella esistente;

28.5.11. per l'Area *a12.23*, con *superficie territoriale* di mq 22.984 (di cui mq 7.920 vincolati alla inedificabilità), con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MA (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), valgono le disposizioni contenute nel Puo approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 04 03 2002 e con Nulla Osta provinciale n° 23750 del 19 04 2002.

28.5.12. per l'Area *a12.24*, con *superficie territoriale* di mq 107, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e *destinazione* commerciale; le *modalità d'intervento* concernono opere di ristrutturazione edilizia con ampliamento della superficie agibile (S.A.), senza modifica di destinazione d'uso, estese all'intera Area; i *parametri urbanistici* concernono:

- superficie agibile (S.A.) massima (compresa quella esistente): mq 80;
- altezza massima: m 3;
- distanza minima dai confini: m 1,5.

Il suddetto ampliamento di S.A. potrà essere realizzato, per una profondità non superiore a 15 ml a partire dalla testa della Galleria afferente il mappale 1047, anche all'interno della Galleria del Treno censita al Catasto Fabbricati al fg. 8 mappale 983 sub. 1.

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione gratuita al Comune di una porzione del mappale 949 del fg. 8, su cui ricade un tratto della strada pubblica esistente, e potrà essere ammessa a condizione che:

- vengano attentamente valutate entro gli elaborati geologico-geotecnici posti a corredo delle future proposte di intervento:
 - la funzionalità delle eventuali nuove strutture di fondazione in correlazione alla tipologia di terreno costituente la base di appoggio (roccia / coltre);
 - la procedura di regimazione idrologica dell'area (nuove aree impermeabilizzate);
 - la verifica dell'ininfluenza delle previsioni di progetto rispetto alla reale zonizzazione delle grotte e cavità carsiche presenti in loco;
 - la procedura di gestione delle acque provenienti dal fabbricato oggetto di ristrutturazione, siano esse acque bianche, reflue e/o di drenaggio e regimazione delle eventuali nuove aree impermeabili, nell'ottica di assoluta preservazione del reticolo carsico da parte di eventuali agenti inquinanti;
- dove la zonizzazione della cartografia CSDV individua una zona di riporti artificiali (area B2) vengano espletate le procedure di richiesta di specifico parere presso il competente settore regionale (difesa del suolo);
- sia previsto il rispetto della fascia di inedificabilità assoluta di ampiezza pari a 3 mt imposta dalla presenza del rio Torre D'Ere, passante al di sotto della via Aurelia.

28.5.13. per l'Area *a12.25*, con *superficie* territoriale di mq 1.638, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MO B (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e *destinazione* di nuova costruzione residenziale di tipo mono-familiare, le *modalità d'intervento* concernono la concezione edilizia singola, convenzionata per la cessione delle aree e realizzazione o monetizzazione dell'intervento di sistemazione dell'Area *a12.7* a verde pubblico attrezzato;

i *parametri urbanistici* concernono:

- superficie agibile (S.A.) massima: mq 160;
- altezza massima: m 6,50;
- distanza minima dai confini: m 1,50 verso mappali non edificabili ovvero m 5,00 verso mappali edificabili;
- è consentita la realizzazione di manufatti interrati accessori, con le modalità disciplinate nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme;

28.5.14. per l'Area *a12.26*, con *superficie territoriale* di mq 3.352, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-MA 8, IS-MA 9 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e *destinazione* di nuove costruzioni residenziali di tipo mono oppure bifamiliare, le *modalità di intervento* concernono:

- a) il titolo abilitativo convenzionato per un progetto unitario esteso a tutta l'Area, per la cessione gratuita al Comune dei suoli costitutivi dell'Area *a7.6* (lotti catastali *sub F. 2*, n. 280), dell'Area *a7.3* (lotti catastali *sub F. 2*, nn. 106, 109, 110, 111, 112) e del parco pubblico in Area *a12.28* (lotti catastali *sub F. 8*, n. 87);
- b) la realizzazione del collegamento pedonale dotato di impianto antincendio, localizzato nelle carte della Struttura del Piano in Area *a12.28*;
- c) la sistemazione idrogeologica e vegetazionale dell'intera Area *a12.26*;

i *parametri urbanistici* concernono:

- superficie agibile (S.A.) massima: mq 305;
- altezza massima: m 6,50;
- distanza tra fabbricati: m 10,00 – ovvero in aderenza;
- distanza minima dai confini: m 1,50 verso mappali non edificabili ovvero m 5,00 verso mappali edificabili;
- è consentita la realizzazione di un manufatto interrato accessorio, per ogni unità immobiliare, con le modalità disciplinate nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme;
- le autorimesse interrate debbono essere realizzate alla quota della strada comunale esistente; non è consentito realizzare nell'Area altre rampe veicolari oltre a quelle di accesso alle autorimesse.

28.5.15. per l'Area *a12.29*, con *superficie territoriale* di mq 80, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e *destinazione* commerciale; le *modalità d'intervento* concernono

il titolo abilitativo convenzionato, esteso a tutta l'Area, per realizzare una farmacia succursale stagionale; i *parametri urbanistici* concernono:

- superficie agibile (S.A.) massima: mq 25;
- altezza massima: m 3,5;
- distanza minima dai confini: m 1,5.

L'intervento è subordinato alle seguenti condizioni desumibili dalla *Relazione di analisi della compatibilità a livello geologico e idrogeologico* allegata al Rapporto Ambientale Preliminare della Variante 2019:

1) entro gli elaborati geologico-geotecnici posti a corredo delle future proposte di intervento dovranno essere attentamente valutate:

- la funzionalità delle eventuali nuove strutture di fondazione in correlazione alla tipologia di terreno costituente la base di appoggio (roccia / coltre);

- la procedura di regimazione idrologica dell'area (nuove aree impermeabilizzate);

2) dove la zonizzazione della cartografia CSDV individua una zona di riporti artificiali (area B2) dovranno essere espletate le procedure di richiesta di specifico parere presso il competente settore regionale (difesa del suolo);

3) le opere di intervento dovranno risultare esterne alla fascia A di pericolosità idraulica o, se interne, dovranno rispettare le limitazioni d'uso della fascia stessa, fermo restando che qualsiasi intervento realizzato nelle aree inondabili non deve pregiudicare la sistemazione idraulica definitiva del corso d'acqua, né aumentare la pericolosità di inondazione ed il rischio connesso, sia localmente, sia a monte e a valle, né costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, né ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree stesse;

4) dovrà essere previsto il rispetto della fascia di inedificabilità assoluta di ampiezza pari a 3 mt imposta dalla presenza del rio Torre d'Ere, passante al di sotto della via Aurelia;

5) dovrà essere attentamente valutata entro gli elaborati geologici posti a corredo delle future proposte di intervento:

- la verifica dell'ininfluenza delle previsioni di progetto rispetto alla reale zonizzazione delle grotte e cavità carsiche presenti in loco;
- la procedura di gestione delle acque provenienti dai manufatti edilizi, siano esse acque bianche, reflue e/o di drenaggio e regimazione delle eventuali nuove aree impermeabili, nell'ottica di assoluta preservazione del reticolo carsico da parte di eventuali agenti inquinanti.

28.5.16. per l'Area *a12.30*, con *superficie territoriale* di mq 3589, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp ID-MA2 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc) e *destinazione* di una nuova costruzione residenziale con un massimo di tre unità abitative, le *modalità di intervento* concernono:

a) il titolo abilitativo convenzionato per un progetto unitario esteso a tutta l'Area;

b) l'obbligo del soddisfacimento degli standard urbanistici (mq 333) derivanti dal nuovo carico insediativo nonché di quota parte (mq 472) dell'ulteriore fabbisogno di servizi pubblici derivante dall'eliminazione di una porzione dell'area a.12.21, da reperire all'interno dell'area o in area contigua previa verifica delle dotazioni a standards necessarie dell'ambito "A12", quale contenuto della convenzione attuativa prescritta per il rilascio del permesso di costruire;

c) la realizzazione del collegamento pedonale a sbalzo tra la via Umberto e piazza Roma. Di tale opera il comune fornirà una planimetria generale preliminare-illustrativa che dovrà essere elaborata in progetto definitivo, e successivamente esecutivo, da parte dell'operatore privato previa approvazione comunale. L'opera dovrà essere realizzata entro 18 mesi dal rilascio del titolo abilitativo convenzionato, previo ottenimento, da parte del comune, di tutte le autorizzazioni dei proprietari delle aree sottostanti il collegamento pedonale a sbalzo. Qualora, al momento della richiesta del titolo abilitativo, tale opera fosse già stata appaltata e/o realizzata dal Comune, il soggetto attuatore dovrà eseguire a propria cura e spese (o monetizzare) un'altra opera pubblica, di analogo valore, individuata in accordo con l'Amministrazione Comunale;

d) la sistemazione idrogeologica e vegetazionale dell'intera Area *a12.30*;

i *parametri urbanistici* concernono:

- superficie agibile (S.A.) massima: mq 462;
- altezza massima: m 6,50;
- distanza tra fabbricati: m 10,00;
- distanza minima dai confini: m 1,50 verso mappali non edificabili ovvero m 5,00 verso mappali edificabili;
- distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3;

- è consentita la realizzazione di un manufatto interrato accessorio, con le modalità disciplinate nel precedente c. 5.2. delle presenti Norme.

28.5.16.bis nell'Area a12.30.1, con destinazione residenziale e Superficie di mq 927, è consentita la costruzione di un nuovo fabbricato di civile abitazione, mono o bifamiliare.

Modalità d'intervento: progetto unitario esteso all'intera Area, subordinato a titolo abilitativo convenzionato che preveda:

- l'obbligo del soddisfacimento degli standard urbanistici (mq 87) derivanti dal nuovo carico insediativo nonché di quota parte (mq 122) dell'ulteriore fabbisogno di servizi pubblici derivante dall'eliminazione di una porzione dell'area a.12.21, da reperire all'interno dell'area o in area contigua, quale contenuto della convenzione attuativa prescritta per il rilascio del permesso di costruire;
- il versamento al Comune, in aggiunta al contributo di costruzione, di una somma pari ad € 100.000,00 (euro centomila/00) da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale;
- la cessione gratuita al Comune di una porzione del mappale 81 del fg. 8, su cui ricade un tratto della strada pubblica esistente con i relativi parcheggi a raso.

Parametri urbanistici:

- superficie agibile (S.A.) massima: mq 120;
- superficie agibile (S.A.) minima per unità immobiliare: mq 60;
- superficie massima autorimessa interrata (al netto dei muri perimetrali) = vedi art 14.4 delle norme generali del PUC;
- altezza massima: m 6,50;
- distanza minima dal ciglio stradale: m 3,00;
- distanza minima dai confini: m 1,50 verso mappali non edificabili ovvero m 5,00 verso mappali edificabili;
- il 70% dell'area dovrà essere destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di impermeabilità = 0,30).

L'intervento è subordinato alle seguenti condizioni desumibili dalla *Relazione di analisi della compatibilità a livello geologico e idrogeologico* allegata al Rapporto Ambientale Preliminare della Variante 2019:

1) entro gli elaborati geologico-geotecnici posti a corredo delle future proposte di intervento dovranno essere attentamente valutate:

- la funzionalità geotecnica e strutturale (dimensionamento, profondità di posa, tipologia) delle nuove strutture di fondazione in correlazione alla tipologia di terreno costituente la base di appoggio (roccia / coltre);
- la programmazione della realizzazione dei fronti di scavo provvisori e definitivi e il successivo ripristino del profilo del versante e l'eventuale interferenza con le opere presenti al contorno;
- la procedura di regimazione idrologica dell'area (nuove aree impermeabilizzate);

2) dovrà essere allegata specifica indagine geologica e geotecnica nel rispetto della normativa vigente (NTC 2018) e dei contenuti della suddetta *Relazione di analisi della compatibilità a livello geologico e idrogeologico*;

3) dovrà essere previsto il rispetto della fascia di inedificabilità assoluta di ampiezza pari a 3 mt imposta dalla presenza del rio Torre d'Ere;

4) dovrà essere attentamente valutata entro gli elaborati geologici posti a corredo delle future proposte di intervento:

- la verifica dell'ininfluenza delle previsioni di progetto rispetto alla reale zonizzazione delle grotte e cavità carsiche presenti in loco;
- la procedura di gestione delle acque provenienti dai manufatti edilizi, siano esse acque bianche, reflue e/o di drenaggio e regimazione delle eventuali nuove aree impermeabili, nell'ottica di assoluta preservazione del reticolo carsico da parte di eventuali agenti inquinanti.

28.6. Per le unità edilizie comprese nel "Parco Architettonico di Torre del Mare", individuate con numerazione da 1 a 20 nelle tavole 10.1/2015 e 10.2.2/2015, si applicano le seguenti disposizioni:

28.6.1. Sugli edifici sono ammesse soltanto le seguenti tipologie di intervento:

a) interventi di restauro, come disciplinati dall'art. 8 della Lr. 16/2008 e s.m.i., nel rispetto dei progetti originari dell'architetto Mario Galvagni;

b) interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche all'esterno degli edifici, fatte salve quelle finalizzate all'eliminazione delle superfetazioni ed al ripristino dei caratteri architettonici originari desumibili dai progetti dell'architetto Mario Galvagni;

c) interventi di ampliamento, nei casi ed entro i limiti indicati al precedente art. 11, comma 11.3, a condizione:

- che nei nuovi volumi siano realizzati soltanto spazi di servizio senza caratteristiche di abitabilità;
- che i nuovi volumi siano interrati entro la linea del terreno attuale ovvero ricavati mediante la chiusura di intercapedini o spazi di risulta ubicati sul lato posteriore dell'edificio, che siano poco visibili dai principali punti di osservazione;
- che i nuovi locali siano illuminati esclusivamente dall'alto ovvero mediante bucaure di dimensioni, tipologia ed allineamenti analoghi a quelli delle bucaure preesistenti;
- che gli eventuali nuovi fronti fuori terra siano trattati con finiture analoghe a quelle dell'edificio esistente e siano realizzati con idoneo arretramento, sia in pianta che in alzato, rispetto al corpo di fabbrica adiacente;
- che le nuove coperture siano a terrazzo, con finiture analoghe a quelle della copertura esistente, ovvero a giardino pensile;
- che i nuovi interventi siano comunque coerenti con le finalità compositive desumibili dalle relazioni tecniche redatte a corredo dei progetti dell'architetto Mario Galvagni.

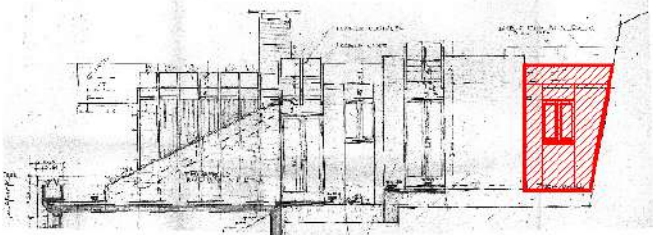
28.6.2. Sono comunque vietati:

- a) l'uso di forme, materiali o colori differenti rispetto ai progetti originari dell'architetto Mario Galvagni, con particolare riguardo ai rivestimenti, agli intonaci ed alle coloriture esterne, agli infissi, ai dettagli costruttivi, alla sistemazione delle aree esterne;
- b) la demolizione e ricostruzione delle unità edilizie o di loro parti (salvo l'eventuale demolizione delle superfetazioni valutate, in base all'analisi dei progetti originari dell'arch. Galvagni, come prive di valore architettonico, non pertinenti all'unitarietà architettonica ed artistica dell'unità edilizia);
- c) le alterazioni delle coperture originali.

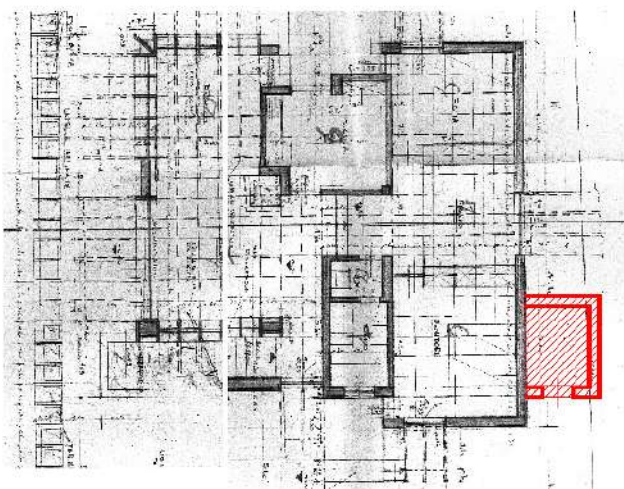
28.6.3. Gli spazi inedificati di pertinenza delle unità edilizie qui considerate debbono essere sistemati e mantenuti sulla base della disciplina specifica dell'assetto vegetazionale di Ptcp e del Regolamento del verde, privilegiando la sostituzione degli elementi vegetali avulsi dal contesto con essenze autoctone. In tali spazi i manufatti pertinenziali di cui agli articoli 5 e 9 possono essere realizzati solo se interrati entro la linea del terreno attuale, nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 28.6.1 e 28.6.2 per quanto applicabili.

28.6.4. Il Comune, su motivato parere della Commissione Locale per il Paesaggio e della competente Soprintendenza, ha comunque facoltà di denegare i titoli abilitativi ove reputi che le funzioni richieste e le opere proposte compromettano la struttura architettonica ed artistica delle unità edilizie di cui al presente articolo.

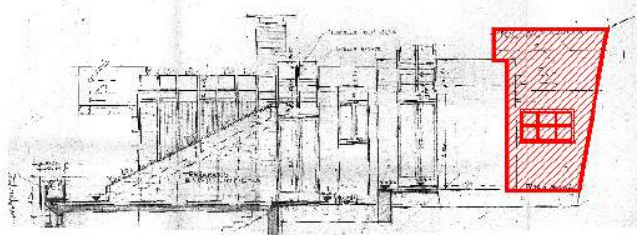
28.6.5. Si riportano di seguito, a titolo esemplificativo, rappresentazioni grafiche di interventi ammessi e di interventi non consentiti.



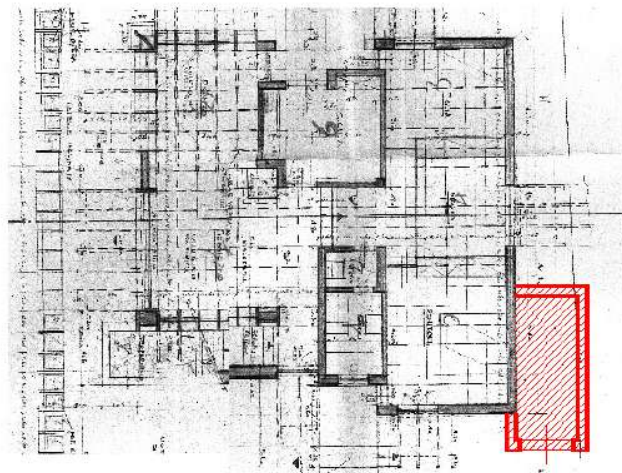
STRALCIO PROSPETTO - SEZIONE



STRALCIO PIANTA

**AMMESSO**

STRALCIO PROSPETTO - SEZIONE



STRALCIO PIANTA

**NON CONSENTITO**

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo terzo: Disciplina degli “Ambiti” di conservazione e riqualificazione e delle “Aree” assoggettate a obbligo di titolo abilitativo convenzionato

Art. 29 A.13. Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Punta delle Grotte, Punta Predani, Punta del Maiolo, Isola di Bergeggi

29.1. Si tratta dell'*Ambito* non insediato della riserva naturale e del costituendo parco marino dell'Isola di Bergeggi (con superficie territoriale di mq 67.392), attualmente percorso sul filo costiero dall'Aurelia e caratterizzato dalla vegetazione arbustiva tipica della macchia mediterranea e da nuclei di pino d'Aleppo, più consistenti nella vallecola di rio Predani.

29.2. È obiettivo del Puc conservare e valorizzare l'intero *Ambito* favorendo lo smantellamento della infrastruttura viaria (cfr. in analogia la descrizione degli obiettivi per l'*Ambito A.1*) e provvedendo a mantenere e consolidare i tipi vegetali esistenti a scopo paesaggistico e ricreativo; pertanto, gli interventi di riqualificazione e ri-naturalizzazione successivi alla dismissione dell'Aurelia sono subordinati alla redazione di apposito strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica, contenente tra l'altro specifici studi d'inserimento ambientale e paesaggistico; fino alla dismissione del tratto di via Aurelia interno all'*Ambito*, sono consentiti tutti gli interventi manutentivi ordinari e straordinari sulla strada.

29.3. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l'assetto insediativo, la disciplina ANI-CE1, ANI-CE2, ME1, IS-CE1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l'assetto geomorfologico, la disciplina CE;
- c) per l'assetto vegetazionale, la disciplina COL-ISS.

29.3.1. La prescrizione relativa alla disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto insediativo*, concerne:

- a) interventi di esclusiva natura manutentiva sui volumi e attrezzature esistenti,
- b) interventi compatibili con la disciplina contenuta nella Lr. 10/1985;
- c) interventi soggetti al Nulla Osta di cui all'art. 21 della Lr. 12/1995 ed alcuni dei quali, in particolare, dovranno essere oggetto di un apposito "*Piano di intervento*" ed ottenere un preventivo assenso della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 4, cc. 2 e 7 della Lr. 10/1985.

In particolare potranno essere realizzati, previa valutazione di incidenza ai sensi della D.G.R. n. 30/2013 e s.m. ed i. e previa approvazione da parte del Consiglio Regionale ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 12/1995, tutti gli interventi previsti dalla Pianificazione della Riserva Naturale Regionale approvata con D.G.C. n. 90 del 14.12.2011 che, a titolo esemplificativo, riguardano:

- 1) realizzazione e completamento di percorsi pedonali attrezzati, sia a valle sia a monte dell'Aurelia, anche a discapito della larghezza del sedime stradale ANAS e con sbalzi lato mare;
- 2) realizzazione di passerella pedonale sotto strada, di collegamento tra l'Area Prodani a monte e l'Area Prodani a valle dell'Aurelia, il cui tracciato è indicativamente riportato nelle tavole del P.U.C.;
- 3) realizzazione di area verde attrezzata, con possibilità di parcheggio moto, nell'area Prodani a monte (ex sedime ANAS);
- 4) realizzazione di aree a verde a monte dell'Aurelia;
- 5) ripristino approdo, sentieri e edifici presenti sull'Isola di Bergeggi per fruibilità turistica dell'Isola;
- 6) opere varie di miglioramento e/o completamento delle opere esistenti.

29.3.2. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto geomorfologico*, viene confermata la disciplina CE; pertanto:

- a) sono ammessi solo interventi di regimazione idraulica, con manufatti di piccola altezza, miglioramento di percorsi pedonali e d'accesso al mare e consolidamento della falesia marina, purché le opere siano eseguite con tecniche e materiali originari dell'antica tradizione edilizia contadina, ovvero in sotterraneo;
- b) lo smantellamento della struttura viaria dev'essere contestuale a interventi di ripristino geomorfologico e vegetazionale, nonché preceduto da un'indagine litologico-strutturale (con acquisizione dei parametri geomeccanici dell'ammasso roccioso e verifiche di stabilità di versante) e da un'analisi di fattibilità

geotecnica per stabilire fasi e modalità operative dell'intervento, al fine di garantire l'integrità della falesia e della sottostante grotta marina.

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati a condizione che:

- nella redazione degli elaborati di carattere geologico e geotecnico vengano attentamente valutati, oltre agli aspetti evidenziati nelle norme geologiche del PUC, anche i seguenti tematismi:
 - la valutazione della complessiva stabilità della parete rocciosa (falesia) eventualmente aggettante sui camminamenti/tracciati pedonali di nuova esecuzione e la conseguente valutazione della necessità di predisporre opere di protezione attiva/passiva dal pericolo di caduta massi;
 - la funzionalità delle eventuali nuove strutture di fondazione/sostegno in correlazione alla tipologia di terreno costituente la base di appoggio/immorsamento (roccia / coltre);
 - la definizione di una complessiva procedura di regimazione idrologica dell'area (eventuali nuove aree impermeabilizzate);
 - la verifica dell'ininfluenza delle previsioni di progetto rispetto alla reale zonizzazione delle grotte e cavità carsiche presenti in loco;
 - la procedura di gestione delle acque provenienti dalle viabilità oggetto di adeguamento/nuova costruzione, siano esse acque bianche, reflue e/o di drenaggio e regimazione delle eventuali nuove aree impermeabili, nell'ottica di assoluta preservazione del reticolo carsico da parte di eventuali agenti inquinanti;
- sia previsto il rispetto della fascia di inedificabilità assoluta di ampiezza pari a 3 mt imposta dalla presenza del rio Punta Prodani, passante al di sotto della via Aurelia.

29.3.3. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto vegetazionale*:

- a) viene assunto il regime normativo di consolidamento delle formazioni arboree e arbustive, atto a favorire il miglioramento quali-quantitativo delle essenze sotto il profilo delle funzioni ecologiche e della fruibilità ricreativa;
- b) dev'essere inoltre posta particolare cura nella scelta del materiale vegetale da collocare a dimora, soprattutto negli spazi residuali derivanti dalle anse dismesse dell'Aurelia, negli spazi a parcheggio e nelle aree di sosta;
- c) in tutti gli spazi dove prevale la pineta pura di pino d'Aleppo a copertura colma, debbono essere previsti interventi boschivi atti al miglioramento dei popolamenti forestali (come diradamenti deboli e spalcatore a carico delle resinose, per difesa dagli incendi boschivi).

29.3.4. Per quanto concerne la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto ecologico-ambientale*, si tratta di un *Ambito* particolarmente importante dal punto di vista bio-naturalistico per la presenza di: **(i)** S.I.C. Isola di Bergeggi – Punta Predani; **(ii)** S.I.C. Fondali Noli – Bergeggi; **(iii)** prateria di *Posidonia oceanica*; **(iv)** grotte marine; **(v)** zona carsica, ossia aree/siti al cui interno si può riscontrare una svariata ricchezza di specie (animali e vegetali) e habitat di notevole interesse scientifico, endemico e, talvolta, prioritario (*Campanula sabatia*), per cui sono ammessi interventi tesi alla conservazione e valorizzazione di tali ambienti naturali e caratteri eco-ambientali, escludendo qualsiasi modificazione significativa del valore e della natura ecologica, biologica, chimico-fisica da parte di attività che comportino un'eccessiva pressione antropica e che compromettano l'equilibrio dei micro-habitat e la funzione ecologica di tali zone costiere e marine.

È favorito l'obiettivo del Puc concernente la dismissione dell'attuale via Aurelia e la previsione di una passeggiata a mare lungo tutto l'arenile (dal promontorio di Torre del Mare al nuovo svincolo dell'Aurelia bis), in quanto consentirebbe **(i)** da un lato il movimento/passaggio/spostamento delle specie che presiedono le porzioni di territorio a monte e a valle dell'attuale via Aurelia, collegando, consolidando e potenziando i tipi vegetali e faunistici esistenti, **(ii)** dall'altro l'ampliamento, la valorizzazione e la ri-naturalizzazione dell'intero *Ambito*, ossia della riserva naturale regionale di Bergeggi, inclusa la futura istituzione del Parco marino dell'Isola di Bergeggi.

29.3.4.1. Riguardo agli *interventi ecologico-ambientali*, l'*Ambito* ricade in uno spazio non insediabile e risulta vincolato dalla Lr. n. 10/1985; pertanto - fermo restando il rispetto delle pertinenti Misure di conservazione sito specifiche previste dall'Allegato A alla D.G.R. n. 537/2017 - devono essere previste le seguenti iniziative di tutela e gestionali, per migliorare e potenziare le funzioni ecologiche e ottenere una maggiore fruibilità turistica-ricreativa-didattica delle aree coinvolte:

a) S.I.C. Isola di Bergeggi – Punta Predani

- riguardo alle specie vegetali *Campanula sabatia*, *Anthyllis barba-jovis*, *Euphorbia dendroides*, *Silene salzmanni*, *Centaurea aplolepa ssp.aplolepa*, *Brassica oleracea ssp. robertiana*, *Lavatera marittima*, *Coris monspeliensis*, *Thymelaea irsuta*, *Limonium cordatum*, occorre: (i) evitare alterazioni della falesia costiera e delle pietraie a substrato calcareo; (ii) evitare qualunque fenomeno di inquinamento sia marino sia delle pozze; (iii) garantire il mantenimento delle aree prative con un pascolo a carico controllato; (iv) potenziare la coltivazione e il ripopolamento, assicurando lembi di territorio che contengano gli habitat delle specie;
- riguardo alle specie vegetali *Helianthemum nummularium ssp. berteria*, *Allium acutiflorum*, occorre mantenere le aree prative e la gariga;
- riguardo alle specie animali *Gonepteryx cleopatra* e *Polyommatus hispanus*, occorre mantenere un micro-habitat a macchia mediterranea (evitando un eccessivo sviluppo della vegetazione arborea);
- riguardo alle specie animali *Bioplanes meridionalis* e *Meira stierlini* occorre mantenere la presenza di oliveti e zone rupestri, conservare lembi di territorio a gariga, operare decespugliamenti programmati;
- riguardo all'avifauna *Gavia stellata* e *Phalacrocorax carbo*, occorre: (i) garantire la presenza di corsi d'acqua durante tutto l'anno e l'accesso all'ambiente marino; (ii) evitare qualsiasi inquinamento dell'ambiente marino e lo sversamento diretto degli idrocarburi;
- riguardo all'habitat occorre: (ii) evitare qualunque fenomeno di inquinamento marino e delle pozze; (ii) evitare alterazioni della falesia costiera e delle pietraie a substrato calcareo; (iii) evitare il taglio, gli incendi (con spazi tagliafuoco e impianti antincendio), la pastorizia, l'introduzione di specie alloctone, l'asportazione del suolo per dilavamento; (iv) attuare interventi atti alla difesa da fenomeni fito-patologici; (v) avviare interventi di selvi-coltura naturalistica;

b) S.I.C. Fondali Noli – Bergeggi /prateria di Posidonia oceanica /grotte marine

circa la prateria di *Posidonia oceanica*, i popolamenti del Coralligeno e quelli delle Grotte Oscure e delle Grotte Semi-oscure, occorre: (i) controllare gli scarichi a mare (evitando innalzamenti della temperatura dell'acqua marina, della salinità e del pH); (ii) non effettuare apporti terrigeni derivanti da discariche o da ripascimenti con materiale inadatto lungo il litorale (incidendo negativamente sul tasso di sedimentazione e sulla torbidità dell'acqua); (iii) non esercitare la pesca a strascico e gli ancoraggi liberi; (iv) evitare la sottrazione di substrato per l'edificazione di strutture (moli e porticcioli); (v) evitare opere di difesa litorale costiera (trasversali e non) che portino a depauperamento/regressione delle praterie; (vi) garantire a fini protettivi immersioni subacquee controllate da parte di personale esperto (promuovendo forme di eco-turismo subacqueo);

c) zona carsica (SV – 13)

la porzione di area carsica ricadente nell'*Ambito* risulta tutelata e vincolata dalle Lr. 10/1985 e 14/1990, che garantiscono la salvaguardia del patrimonio speleologico, archeologico, botanico e geomorfologico e l'integrità del complesso idrogeologico, incluso il divieto di realizzare interventi che alterino l'assetto idrogeo-morfologico, in quanto i territori a natura calcarea – per la presenza di un'intensa attività idrica nel sottosuolo arricchita dei componenti minerali nutritivi per le specie vegetali e faunistiche – costituiscono substrato ottimale per la riproduzione, lo sviluppo e l'insediamento di numerose forme animali e vegetali, tipiche della fascia costiera; in specifico, per evitare l'erosione superficiale del substrato calcareo: (i) sono ammessi interventi diretti di sistemazione ambientale connessi alla tutela e fruizione della Riserva, in particolare per la manutenzione degli accessi alle grotte e della copertura vegetale (macchia mediterranea; pino d'Aleppo), nella sola parte di terraferma; (ii) occorre effettuare il consolidamento delle specie animali e vegetali esistenti; (iii) è consentita la fruizione a fini scientifici (studi idrogeologico-idrostrutturali per la ricostruzione dei bacini imbriferi superficiali e sotterranei di alimentazione), culturali e didattici dei beni ambientali, in forme compatibili con la loro tutela (itinerari turistici); (iv) relativamente alla accessibilità alle grotte, occorrono misure cautelari di scelta corretta del tracciato e dei tempi di visita, contenendo gli aumenti di temperatura, di CO₂ e d'inquinamento da antropizzazione; (v) è vietata ogni alterazione e/o distruzione della falesia costiera (geotopo) e delle pietraie; (vi) è vietato realizzare nuove costruzioni di qualsiasi tipo, sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture esistenti; (vii) è vietato asportare e/o danneggiare rocce, fiori, piante, animali, reperti archeologici, concrezioni fossili; (viii) è vietato effettuare discariche di terra o di qualsiasi altro materiale (rifiuti); (ix) è vietato effettuare scavi ed eseguire movimenti di terreno e asportazione del substrato; (x) è vietata qualsiasi forma di contaminazione inquinante dall'esterno, difficilmente controllabile in un regime idrico di tipo carsico (anche in corrispondenza delle sorgenti sottomarine lungo la fascia costiera).

29.4. In merito alla localizzazione, descrizione e consistenza degli spazi pubblici (ex Dm 1444/1968), si esprime il vincolo dell'intero *Ambito* a zona F in funzione della riserva naturale e del costituendo parco marino dell'Isola di Bergeggi, il cui grado di fruizione collettiva deve essere regolato da apposito strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica.

Tale strumento urbanistico esecutivo deve intendersi strettamente connesso alla dismissione dell'Aurelia o comunque a un ripensamento globale della sistemazione viaria dell'Ambito A 13 e della sua fruizione pubblica.

Non è necessario ricorrere a uno strumento urbanistico esecutivo per realizzare gli altri interventi previsti nel Puc o nei piani d'intervento della Riserva.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo terzo: Disciplina degli “Ambiti” di conservazione e riqualificazione e delle “Aree” assoggettate a obbligo di titolo abilitativo convenzionato

Art. 30 A.14. Ambito di conservazione e riqualificazione della località Merello

30.1. Si tratta dell’Ambito degli spazi incolti a monte dell’Aurelia (dalla superficie territoriale di mq 30.892), pertinenziale per le costruzioni dell’esercizio alberghiero Merello e della spiaggia di Torre del Mare; comprende parte del litorale sulla baia di Spotorno, con l’ampia spianata davanti all’ex colonia del Merello priva, allo stato attuale, di vegetazione significativa.

30.2. L’obiettivo del Puc si prefigge:

- a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione, prescritte dalla convenzione relativa allo esercizio alberghiero del Merello; tali opere doterebbero lo spazio considerato dei servizi necessari, quali verde attrezzato, parcheggi e volumi seminterrati destinati ad esercizi commerciali e autorimesse, e costituirebbero un fattore di continuità con la limitrofa area attrezzata per la sosta dei camper, in Comune di Spotorno;
- b) l’inserimento di una dotazione arborea caratteristica del litorale e finalizzata ad arricchire gli spazi vuoti destinati a parcheggi e giardini;
- c) il mantenimento alla fruizione turistica dell’arenile destinato agli stabilimenti balneari.

30.3. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l’assetto insediativo, la disciplina TRZ3, IS-CE1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l’assetto geomorfologico, la disciplina MO-A;
- c) per l’assetto vegetazionale, la disciplina COL-ISS; trattandosi di uno spazio fortemente antropizzato, è opportuno che tale regime normativo sia assoggettato a variazione, non presentandone i caratteri.

30.3.1. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all’assetto geomorfologico*, l’Ambito non presenta aspetti di pregio, incassato com’è tra l’Aurelia e gli edifici del Merello, tranne in prossimità della falesia marina della Punta di Bergeggi e della spiaggia di Spotorno, di cui costituisce il prolungamento; si ritengono ammissibili gli interventi previsti dal Puc applicando una disciplina puntuale dell’assetto geomorfologico di tipo MO-A e modificando solo per quest’Ambito la disciplina di livello locale (MA).

30.3.2. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all’assetto vegetazionale*:

- a) dev’essere previsto l’inserimento di elementi arborei a sviluppo verticale (segnatamente, palme) in tutti gli spazi di pertinenza privata, in maniera da caratterizzare il particolare sito turistico-ricettivo;
- b) dev’essere inoltre previsto l’inserimento di palmizi ed essenze arbustive per la dotazione delle aiuole in fregio ai camminamenti e alla viabilità.

30.3.3. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all’assetto ecologico-ambientale*, questo Ambito a carattere litoraneo ricade nella *zona carsica (SV – 13)*, tutelata e vincolata dalla Lr. 14/1990 per garantire la salvaguardia del patrimonio speleologico, archeologico, botanico e geomorfologico e l’integrità del complesso idro-geologico, incluso il divieto di realizzare interventi che alterino l’assetto idro-geo-morfologico giacché i territori a natura calcarea, per la presenza di un’intensa attività idrica nel sottosuolo arricchita dei componenti minerali nutritivi per le specie vegetali e faunistiche, costituiscono substrato ottimale per la riproduzione, lo sviluppo e l’insediamento di numerose forme animali e vegetali, tipiche della fascia costiera; compatibilmente con gli obiettivi previsti dal Puc, circa gli *interventi ecologico-ambientali*:

- a) sono ammessi lavori di sistemazione ambientale connessi alla tutela e alla fruizione dell’area;
- b) è consentita la manutenzione e consolidamento delle specie animali e vegetali esistenti;
- c) è consentita la fruizione a fini scientifici (studi idrogeologico-idrostrutturali per la ricostituzione dei bacini imbriferi superficiali e sotterranei di alimentazione), culturali e didattici dei beni ambientali, in forme compatibili con la loro tutela (itinerari turistici);
- d) è vietata ogni alterazione e/o distruzione della vicina falesia costiera e delle pietraie;

- e) è vietato realizzare scavi, eseguire movimenti di terreno e/o asportazione del substrato, asportare e/o danneggiare rocce, fiori, piante, animali, reperti archeologici, concrezioni fossili;
- f) è vietato porre in opera discariche di terra o di qualsiasi altro materiale (rifiuti);
- g) è vietata qualsiasi forma di contaminazione inquinante dall'esterno, difficilmente controllabile in un regime idrico di tipo carsico (anche in corrispondenza delle sorgenti sottomarine lungo la fascia costiera).

30.4. In merito alla localizzazione, descrizione e consistenza degli spazi pubblici (ex Dim 1444/1968), si constata la previsione dei seguenti servizi:

- a) l'*Area a14.1*, a *destinazione* di verde pubblico e parcheggio pubblico, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp TRZ3 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc), con *superficie* di mq 9.593, con obbligo di intervento assoggettato a Puo di tipo unitario esteso a tutta l'area, ripartita rispettivamente:
 - in mq 7.392 a verde pubblico;
 - in mq 2.000 a parcheggio pubblico;
 - in mq 400 di superficie agibile (S.A.) ad attività commerciali e sportive;
 - l'intervento è assoggettato a Puo e deve essere di tipo unitario esteso a tutta l'area¹⁷;
- b) l'*Area a14.2*, a *destinazione* di verde pubblico, con superficie territoriale di 1732 mq, con disciplina dell'assetto insediativo di Ptcp IS-CE1, che rappresenterà – successivamente alla dismissione della via Aurelia – il collegamento tra la parte a terra del parco regionale dell'Isola di Bergeggi e l'*Area a14.1* a verde pubblico e parcheggio pubblico.

30.5.1. Riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

¹⁷ Il Comune di Bergeggi ha recepito un P.U.O. d'iniziativa privata, predisposto in variante al vigente P.U.C. per la definizione delle aree di cui al presente articolo anche in relazione alle istanze di condono edilizio 2004, presentate dai proprietari degli immobili facenti parte del complesso denominato Merello (a – b), il tutto convenzionato per l'identificazione degli interventi da realizzare; quindi il Comune di Spotorno ha rilasciato parere favorevole sugli interventi edilizi previsti da tale P.U.O., comprendenti anche la sistemazione idraulica del rio Eliceto, a confine tra i Comuni di Bergeggi e Spotorno, con conseguente recupero totale della zona di tipo A del Piano di bacino del rio Croveto.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE***Titolo quarto: Disciplina dei “Distretti” di trasformazione*****Art. 31****(soppresso)**

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo quarto: Disciplina dei “Distretti” di trasformazione

Art. 32 TR.2. Distretto di trasformazione della località Punta di Bergeggi

32.1. Il *Distretto* è suddiviso nelle due parti “a” e “b”; in particolare la parte “a”, posta a mare dell’Aurelia con *superficie territoriale* di 16.350 mq, rappresenta l’*Area d’intervento edificatorio del Distretto*, mentre la parte “b”, a monte dell’Aurelia, con *superficie territoriale* di 17.500 mq, rappresenta lo spazio d’intervento per la messa in sicurezza del versante roccioso sovrastante il tracciato dell’Aurelia e il nuovo svincolo tra l’Aurelia bis e la parte “a”; la parte “a” sarà connessa alla parte “b” dalla copertura di una galleria artificiale, che sovrappasserà l’Aurelia consentendo la realizzazione della sutura morfologica tra la Punta di Bergeggi e il suo prolungamento artificiale a mare; rispetto a tale situazione, l’obiettivo del Puc mira a favorire il recupero della “Punta di Bergeggi”, estesa per una superficie territoriale di mq 46.500 e caratterizzata dalla spianata residuale della colmata portuale di Vado, oggi utilizzata come parcheggio pubblico a raso, attraverso due opzioni:

- i. **opzione 1**, che interessa la sola parte “a”, per realizzare una piastra alla quota dell’Aurelia sull’area della colmata del porto, con destinazione a parcheggio pubblico sul lastrico solare e ad attività portuali sotto la piastra, con prescrizione di realizzare un’opera di mitigazione dell’impatto ambientale verso il litorale delle spiagge di Bergeggi, d’altezza adeguata e comunque non inferiore a 15 m sul livello del mare;
- ii. **opzione 2**, che interessa ambedue le parti “a” e “b”, per realizzare un intervento insediativo inserendovi una cospicua nodalità ricettivo-alberghiera e residenziale che:
 - a) divenga funzionale alla realizzazione di un polo esteso alla valenza comprensoriale, in grado di supportare i movimenti di persone indotti dall’infrastruttura portuale;
 - b) obliteri, dal lato di Bergeggi, il nefasto impatto ambientale delle distese di containers e veicoli stoccati a cielo aperto;
 - c) rappresenti, dal lato di Savona, una qualificata porta architettonica d’accesso al Finalese;
 - d) funga da quinta separatrice tra il paraggio turistico-balneare di Bergeggi e l’armatura industriale di Porto Vado.

32.2. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l’assetto insediativo, la disciplina TRZ4, TRZ5 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l’assetto geomorfologico, la disciplina CO.

32.3. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all’assetto geomorfologico* di questo *Distretto* di transizione tra arenile e zona portuale del tutto artificiale, non si prevedono limitazioni al regime normativo TRZ.

32.4. Circa la configurazione del processo di trasformazione prevista dall’**opzione 2**, il *Distretto TR.2* è destinato alle seguenti attività e funzioni:

- a) residenza;
- b) strutture ricettivo-alberghiere a proprietà unica (secondo le tipologie della Lr. n. 2/2008) e infrastrutture connesse, con vincolo alla destinazione d’uso ricettiva per un periodo non inferiore a 15 anni;
- c) servizi e infrastrutture connesse alle funzioni ricettivo-alberghiere, anche a scopo terapeutico (talassoterapia e simili);
- d) attrezzature sportive, ricreative, scientifico-culturali e per l’uso del tempo libero diurno e notturno (ivi comprese discoteche, ludoteche, musei e centri di ritrovo multimediale), centri per congressi, auditoria, uffici per attività terziarie, strutture commerciali del rango di quartiere (espressamente escluse le medie e grandi strutture di vendita);
- e) parcheggi.

32.5. Circa il dimensionamento delle attività e funzioni di cui nel precedente c. 32.4, è consentita la realizzazione delle seguenti *superfici agibili (S.A.)*:

- a) per la residenza: mq 13.000;
- b) per le funzioni ricettivo-alberghiere (escluse le infrastrutture connesse): mq 7.000;
- c) per i servizi e infrastrutture connesse alle funzioni ricettivo-alberghiere: mq 3.000;

- d) per le attrezzature sportive, ricreative, scientifico-culturali e per l'uso del tempo libero diurno e notturno (ivi comprese discoteche, ludoteche, musei e centri di ritrovo multimediale), centri per congressi, auditoria, uffici per attività terziarie, strutture commerciali quartierali: mq 4.000;
- e) per i parcheggi: ottemperanza al Dim. 1444/1968 e s.m.i., con possibilità di soddisfare lo standard *ex lege* localizzandone quota parte negli spazi contigui compresi nell'*Ambito di conservazione e riqualificazione* A.1. del porto di Savona-Vado, di cui al precedente art. 17.

Tutti questi valori sono da considerarsi puramente indicativi in quanto per i valori definitivi si rimanda al Piano Regolatore Portuale che prevede per tale area le stesse destinazioni d'uso.

32.6. Circa le modalità d'intervento, per la sola **opzione 2** è prescritto che l'intero *Distretto di trasformazione* TR.2 venga assoggettato a Puo unitario d'iniziativa privata, pubblica o mista, eventualmente estensibile anche a spazi contigui compresi nell'*Ambito di conservazione e riqualificazione* A.1. del porto di Vado-Bergeggi in ottemperanza alle modalità ammesse nel Piano regolatore portuale di Savona-Vado.

Per la messa in sicurezza del versante roccioso della parte "b" è fatto obbligo alla proprietà delle aree coinvolte di renderle disponibili onde permettere l'intervento.

32.7. Riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

32.8. Riguardo alle cautele ambientali da assumersi negli interventi per la realizzazione di eventuali ampliamenti della attuale banchina portuale deve essere effettuata preventivamente la posa di tutti i tetrapodi previsti e solo successivamente potrà essere effettuato il riempimento a mare utilizzando materiale eminentemente di natura granulare di pezzatura da media a grossolana in assenza di parti fini, in particolare limi e argille.

Inoltre durante tutte le fasi delle operazioni in mare, posa tetrapodi e riempimenti, deve essere assicurato un costante monitoraggio del grado di intorbidimento delle acque in un'area di mare di larghezza non inferiore a 300 metri attorno alle zone di operazione.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo quarto: Disciplina dei “Distretti” di trasformazione

Art. 33 TR.3. Distretto di trasformazione dell'ex cava comunale di S. Elena

33.1. Comprende l'ampio areale della cava attualmente dimessa, dalla superficie territoriale di mq 81.500, di cui circa mq 60.000 occupati dal sedime vero e proprio di cava, del tutto privo di vegetazione arborea e arbustiva e particolarmente dequalificato sotto il profilo idrogeologico e vegetazionale; lo spazio di contesto, invece, è caratterizzato da vaste praterie acclivi, connotate da rade presenze arboree di conifere termofile che coinvolgono le pendici del Monte Mao e i versanti del sottostante rio Eliceto; il sedime di cava ricade in un sito Bioitaly per la presenza, tra le altre, di tre specie di anfibi particolarmente interessanti nell'ottica scientifica e conservativa: qui, nel periodo invernale-primaverile, ha luogo la metamorfosi degli anfibi in alcuni piccoli stagni stagionali.

L'obiettivo del Puc è finalizzato a riqualificare lo spazio della cava prevedendone un uso ecologico finalizzato alla installazione di un parco tecnologico/scientifico che preveda la produzione energetica da fonti rinnovabili solari, una intensa e specifica attività didattico-divulgativa rivolta sia alla dimensione scolastica (in ambito regionale e non) sia alle fasce turistiche ecosensibili al tema della lotta all'inquinamento e al risparmio energetico, per la divulgazione e dimostrazione in sito sulle potenzialità tecniche e sui vantaggi ambientali ed economici delle fonti energetiche rinnovabili.

Il parco scientifico-tecnologico¹⁸ sarà costituito da un centro informativo e da ulteriori manufatti realizzati nell'ottica bioarchitettone, con l'utilizzo di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e di pannelli termici per la produzione di acqua calda; in particolare: **(i)** il centro informativo permetterà la diffusione di materiali informativi sulle differenti modalità di produzione energetica e conterrà una mensa, il bar e spazi ricreativi; **(ii)** gli ulteriori manufatti permetteranno la ricezione e la permanenza dei visitatori; **(iii)** il parco sarà del tutto autosufficiente per il fabbisogno energetico e verrà dotato di veicoli a trazione elettrica che – tramite un'area d'interscambio localizzata in uno dei parcheggi pubblici presenti nella fascia comunale litoranea – consentirà gli spostamenti turistici nel contesto bergeggino evitando le emissioni inquinanti; **(iv)** il parco verrà completato con l'installazione di pannelli solari e dispositivi fotovoltaici nel contesto dell'Area a7.6, per le ottime condizioni meteorologiche presenti costantemente in quella parte di crinale;

33.2. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l'assetto insediativo, la disciplina TRZ1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l'assetto geomorfologico, la disciplina TRZ;
- c) per l'assetto vegetazionale, la disciplina PRT, BCT-TRZ-BAT.

33.3.1. La disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto insediativo*, concerne la necessità che il progetto d'intervento privilegi il recupero geomorfologico e vegetazionale nel contesto edificatorio.

33.3.2. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto geomorfologico*, il progetto di sistemazione e messa in sicurezza dei fronti di scavo dovrà reinserire il *Distretto* nel contesto geomorfologico esterno alla cava, riducendo altezze e pendenze dei fronti pur mantenendo il riconoscimento dello spazio come elemento artificiale; non sono previste limitazioni di tipo quantitativo alle modificazioni morfologiche finalizzate al conseguimento dell'obiettivo.

33.3.3. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto vegetazionale*:

- a) le opere di sistemazione debbono essere finalizzate al recupero paesaggistico dell'intero *Distretto* con opere di bioingegneria naturalistica (idrosemine e invecchiamento artificiale dei fronti rocciosi),

¹⁸ Il cui scopo è quello di dimostrare la necessità e l'economicità – a livello di costi generali e sociali – dell'uso delle fonti energetiche rinnovabili innescando, sul territorio di Bergeggi, un processo di valorizzazione ambientale che sfrutti le fonti esistenti estendendole anche, in fasi successive, a quelle delle maree, delle onde e del gradiente termico del mare, ampliandosi alla vista delle emergenze storiche e naturalistiche presenti e completandosi nella costituzione di un contesto/paese che – attraverso l'utilizzo di ulteriori pannelli fotovoltaici e termici localizzati su edifici pubblici – si renda indipendente nell'ottica energetica utilizzando esclusivamente energia non inquinante autoprodotta.

programmando altresì in sede di convenzione la messa a dimora di elementi arbustivi e arborei, laddove si è formato e/o si formerà lo strato pedologico;

- b) in particolare, deve essere avviato un processo evolutivo della vegetazione verso forme ecologicamente più mature, favorendo tutti quegli interventi atti al recupero degli spazi incolti per conseguire più soddisfacenti assetti paesaggistici e migliori livelli di fruizione ambientale.

33-3.4. Per quanto concerne la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all'assetto ecologico-ambientale*, tale *Distretto* rappresenta uno spazio fortemente alterato e antropizzato per la passata attività estrattiva; la cava ormai dismessa necessita quindi di un recupero/ripristino ambientale, giustificato dal suo posizionamento nell'ambito del *S.I.C. Rocca dei Corvi - Mao - Mortou* e della *zona carsica SV - 13* (per i quali valgono le azioni previste nell'*Ambito A.7*), attuabile mediante la ri-naturalizzazione e valorizzazione di un assetto che, localmente, comporta un forte impatto ambientale soprattutto di tipo visivo-paesaggistico, al fine di ridurre le cause del degrado.

La serie di operazioni di risanamento ambientale deve favorire il reinstaurarsi di relazioni ecologiche, ricreando un ambiente nuovamente ospitale per la flora e fauna autoctona; l'obiettivo del Piano mira pertanto a sistemare e riqualificare lo spazio dell'ex cava con strutture ricettive all'aria aperta, consentendo così il conseguimento del risanamento paesaggistico e ambientale: il suo ripristino con un indirizzo prevalentemente naturalistico rappresenterà ulteriore fattore di promozione turistica per Bergeggi.

33-3.4.1. Riguardo agli *interventi ecologico-ambientali*, vengono espresse le seguenti prescrizioni per il progetto di recupero dello spazio d'interesse:

- α) ricostituzione di un habitat che ospiti la massima variabilità di organismi vegetali (arborei, arbustivi ed erbacei) con ampia valenza ecologica ed elevato valore biologico, abbinata al recupero dei caratteri/fattori idrogeologici;
- β) individuazione di piante pioniere in grado di sopravvivere su terreni impoveriti per gli usi antropici del suolo ed esposti a forte irraggiamento solare dovuto alla scarsa copertura arborea, alla siccità prolungata nel periodo estivo, agli sbalzi di temperatura e al chimismo alterato del suolo;
- γ) manutenzione e pulizia dell'area ri-naturalizzata a verde, aumentando la variabilità ambientale e, conseguentemente, favorendo la fauna per aumentare la presenza degli insetti, il naturale insediamento della microfauna e la nidificazione dei piccoli uccelli insettivori (sia per la presenza del substrato calcareo, sia per la ricostituzione di zone umide ideali per la riproduzione delle specie);
- δ) monitoraggio delle condizioni ambientali, per valutare le conseguenze degli interventi affinché venga raggiunto lo status di climax (equilibrio locale);
- ε) realizzazione di un parco naturale tematico (ad esempio, un museo geologico-speleologico all'aperto, dal momento che il fronte di cava costituisce un geotopo fra quelli individuati in ambito comunale), inclusi itinerari escursionistici con guida esperta, in abbinamento a strutture e servizi (spazi per la sosta di vetture e/o camper, punto di ristoro, tabellazioni informative);
- φ) integrazione dell'aspetto *sub lett. e)* con attività di ricerca scientifica, produttive agricole, culturali e artistiche, sportive, a fini didattico-turistici;
- γ) realizzazione di un centro agriturismo per avviare attività di tipo selvi-culturale da estendersi anche fuori dallo spazio (in particolare nell'*Ambito A.7*), coadiuvate dall'elevata connotazione naturale e favorite dal clima mite costiero;
- η) divieto di interventi che intercettino/impattino le specie ornitiche in fase migratoria, le cui rotte interessano proprio l'area del Monte Mao e della cava S.Elena, nonché strutture che interferiscano con i siti di riproduzione, nidificazione, svernamento e residenza dell'avifauna;
- ι) realizzazione di capanni mimetici predisposti per l'osservazione ornitologica, stante il fatto che tale possibilità è facilitata dalla particolare conformazione e posizione della cava dismessa, habitat ideale per l'avifauna;
- ρ) assicurazione di lembi di territorio contenenti l'habitat della specie *Pelodytes punctatus* per la sua riproduzione, svernamento e sopravvivenza, in particolare preservando le zone umide ancora intatte, realizzando nuove pozze per garantire la presenza continua di corpi idrici, garantendo aree a macchia mediterranea, fessure in tronchi d'alberi, muri a secco, abbeveratoi, fosse);
- κ) creazione di sentieri naturalistici come elemento di transizione/collegamento per le specie tra il vicino *Ambito A.7*, spazio a elevato pregio ambientale che "avvolge" l'area di cava e la cava stessa, nonché per favorire lo spostamento delle specie animali lungo il *S.I.C. Rocca dei Corvi - Mao - Mortou* fino alla *Sughereta di Bergeggi*;

- λ) realizzazione di opere di messa in sicurezza dell'area (difesa meccanica del suolo; consolidamento dei versanti);
- μ) divieto di danneggiamento di elementi carsici di origine fossile (ad esempio, le condotte carsiche fossili).

33.4. Circa la configurazione di massima della trasformazione, nel *Distretto TR.3*:

- a) sono ammesse attività di tipo scientifico, didattico, divulgativo e ricettivo-alberghiero, finalizzate alle attività del parco;
- b) è consentita la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative per il tempo libero;
- c) l'intervento dev'essere di tipo convenzionato e unitario, esteso all'intero *Distretto* e d'iniziativa privata, pubblica o mista; esso può essere assentito sulla base del ricorso a un *Puo*;
- d) la superficie agibile (S.A.) massima edificabile non può superare mq. 1.143;
- e) il progetto e la relativa convenzione debbono prevedere la sistemazione idrogeologica e vegetazionale per tutto lo spazio del *Distretto*;
- f) è inoltre consentita la realizzazione di un impianto meccanico di risalita a gestione privata convenzionata, pubblica o mista, tra la via Aurelia e il *Distretto* attraversando gli *Ambiti di conservazione e riqualificazione A14, A12, A5, A7*;
- g) gli interventi ammessi debbono prevedere un congruo numero di parcheggi per le attività previste;
- h) i manufatti interrati, realizzati in conformità con quanto disposto dal precedente c. 5.2., sono da considerarsi aggiuntivi rispetto alla superficie agibile (S.A.) massima edificabile ammessa;
- i) il *Puo* dovrà contenere una accurata valutazione d'incidenza e l'approvazione delle previsioni del *Puc* è subordinata all'esito favorevole di tale valutazione che dovrà essere effettuata, nel contesto del procedimento approvativo dei relativi progetti, da parte della Regione.

33.5. Riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

Titolo quarto: Disciplina dei “Distretti” di trasformazione

Art. 34 TR.4. Distretto di trasformazione della località Fade (ex cava in fregio alla Via Aurelia)

34.1. Tale *Distretto di trasformazione* (dalla superficie territoriale di mq 13.723) comprende una sorta di interstizio residuale, generato dalle attività estrattive sul costone costiero al piano dell’Aurelia, inutilizzato dopo la dismissione della cava e in oggi particolarmente degradante sia alla vista dal lato savonese sia alla percorrenza dalla stessa Aurelia; alla data di adozione del Puc il *Distretto* è interessato da un intervento, regolarmente concesso dal Comune, di sistemazione ad area attrezzata per la sosta di campers e roulotte, con relativi volumi di servizio.

34.2. Il regime di Ptcp prevede:

- a) per l’assetto insediativo, la disciplina TRZ3 e IS-CE1 (cfr. carta n. 3.1. bis di Puc);
- b) per l’assetto geomorfologico, la disciplina TRZ;

34.3. Circa la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all’assetto geomorfologico* costituito dall’area di cava delle Grotte, sulla Punta di Bergeggi, con fronti di scavo subverticali di oltre 90 m d’altezza, occorre ammettere la impossibilità del recupero paesaggistico di uno spazio così profondamente modificato; la disciplina di livello puntuale suggerisce di mantenere la riconoscibilità della cava, tentando di diminuirne l’impatto visivo riducendone le dimensioni osservabili.

Gli interventi ammessi debbono essere finalizzati, oltre che al raggiungimento della riqualificazione paesaggistica fin dove possibile, alla messa in sicurezza dell’area d’instabilità geomorfologica.

34.3.1. Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica di livello puntuale, *relativamente all’assetto ecologico-ambientale*, questo *Distretto* costituisce un’area fortemente modificata e antropizzata per la passata attività estrattiva; la cava, oramai dismessa, presenta un ampio fronte il cui recupero/ripristino ambientale, giustificato dal posizionamento nell’ambito del *S.I.C. Isola di Bergeggi – Punta Predani* e della *zona carsica* (per i quali valgono le azioni previste nell’*Ambito A.13*) può attuarsi attraverso la ri-naturalizzazione e valorizzazione dell’area, che localmente comporta un forte impatto ambientale (soprattutto visivo-paesaggistico), con una serie di operazioni di risanamento ambientale per favorire il reinstaurarsi di relazioni ecologiche, ricreare un ambiente nuovamente ospitale per la flora e fauna autoctone, integrare l’area con il contesto circostante.

L’obiettivo del Piano, che mira a sistemare l’area dell’ex cava con strutture ricettive all’aria aperta (parcheggi, aree attrezzate per la sosta turistica di campers, campeggi), connesse alla vicina Riserva naturale regionale di Bergeggi, consente pertanto il conseguimento del risanamento paesaggistico-ambientale, e il ripristino della cava dismessa con indirizzo prevalentemente naturalistico rappresenterà ulteriore fattore di promozione turistica per Bergeggi.

34.3.2. Riguardo agli *interventi ecologico-ambientali*, per progettare il recupero dell’area vengono espresse le seguenti indicazioni:

- a) ricostituzione di un habitat che ospiti la massima variabilità di organismi vegetali (specie arboree, arbustive ed erbacee) con ampia valenza ecologica e alto valore biologico;
- b) individuazione di piante pioniere in grado di sopravvivere su terreni impoveriti per gli usi antropici del suolo ed esposti a forte irraggiamento solare dovuto alla scarsa copertura arborea, alla siccità prolungata nel periodo estivo, agli sbalzi di temperatura, al chimismo alterato del suolo;
- c) manutenzione dell’area ri-naturalizzata, aumentando la variabilità ambientale e conseguentemente favorendo la fauna, in maniera da aumentare la presenza degli insetti, il naturale insediamento della microfauna e la nidificazione dei piccoli uccelli insettivori per la presenza del substrato calcareo;
- d) monitoraggio delle condizioni ambientali per valutare le conseguenze degli interventi affinché venga raggiunto lo status di climax (equilibrio locale);
- e) realizzazione di opere di messa in sicurezza dell’area (difesa meccanica del suolo; consolidamento dei versanti);
- f) divieto del danneggiamento di elementi carsici di origine fossile.

34.4. Circa la configurazione dell'intervento unitario di trasformazione, nel *Distretto TR.4* valgono le disposizioni contenute nel Suap di cui alla Conferenza di servizi in sede deliberante del 19 febbraio 2004.

In riferimento al parcheggio di uso pubblico indicato dal Suap ricordato si precisa che:

- a) la superficie agibile (S.A.) massima adibita a parcheggi pubblici deve essere pari a 800 mq e deve intendersi ceduta al comune in uso pubblico;
- b) gli oneri di manutenzione devono essere a carico del soggetto attuatore;
- c) l'eventuale gestione in regime convenzionale dovrà essere indicata nella convenzione attuativa.

34.5. Riguardo alle *cautele geoambientali* da assumersi negli interventi di trasformazione ammessi, deve essere rispettata la specifica disciplina geotecnica di cui al successivo art. 41, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme ai sensi della vigente legislazione.

PARTE TERZA: NORME DI RACCORDO**Art. 35. Regolamento edilizio comunale**

È vigente nel territorio comunale il nuovo Regolamento edilizio, approvato con atto del consiglio comunale 10 novembre 2017, n° 31, in ossequio alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale.

PARTE TERZA: NORME DI RACCORDO**Art. 36. Funzionamento e compiti della Commissione edilizia**

La disciplina di cui al presente articolo è contenuta nel nuovo Regolamento edilizio approvato con atto del consiglio comunale 10 novembre 2017, n° 31, in ossequio alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale.

PARTE TERZA: NORME DI RACCORDO

Art. 37. Norme per la strumentazione urbanistica attuativa e per l'ottenimento dei titoli abilitativi

37.1. È fatta salva la disciplina della zona omogenea E.1 del pre-vigente Pris, limitatamente alla sua porzione coinvolta dal "*Piano particolareggiato d'iniziativa privata di area oggetto di lottizzazione approvata e in parte eseguita*", relativo alla località Costa dei Ginestri e adottato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 9 del 24 aprile 1998.

37.2. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro gli Strumenti urbanistici attuativi, approvati alla data di adozione del presente Puc, viene confermata la relativa destinazione d'uso, il loro carattere pubblico e il significato di servizio agli insediamenti di pertinenza.

37.3. Per quanto concerne le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno dei Piani per l'edilizia economica e popolare o Piani particolareggiati d'iniziativa pubblica vigenti, rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a loro tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

37.4. I titoli abilitativi rilasciati prima dell'approvazione di una nuova previsione urbanistica mantengono la loro validità alle condizioni previste dalla vigente legislazione; decorso tale periodo senza che le opere siano state completate al rustico, qualora l'intervento non risulti conforme alla normativa sopravvenuta il titolo non può essere rinnovato.

37.5. I Piani del Colore costituiscono disciplina puntuale paesaggistica e, pertanto, è fatto obbligo di ottemperare alle prescrizioni ivi contenute.

PARTE TERZA: NORME DI RACCORDO**Art. 38. Fattori quantitativi da applicare relativamente agli interventi ammessi**

38.1. Circa i seguenti fattori quantitativi, da applicare nel computo degli interventi ammessi:

a) *Superficie territoriale* (di cui al precedente c. 4.5.);

b) *Superficie agibile (S.A., misurata in mq)*, di cui al precedente art. 4, c. 4.7.;

hanno valore le dimensioni identificate, per ogni specifica *Area, Ambito* e *Distretto* di Puc, negli “Allegati quantitativi” seguenti (di cui al precedente c. 2.2.):

Tav. 7 (Superfici degli Ambiti, Distretti e Aree di Puc)

Tav. 11.3 (Conteggio della Superficie agibile (S.A.) di progetto, totale, per Aree, Ambiti e Distretti)

38.2. Circa tutti i restanti fattori quantitativi, di cui al precedente art. 4, hanno valore le prescrizioni dimensionali espresse nelle presenti Norme per ogni specifica *Area, Ambito* e *Distretto* di Puc.

PARTE TERZA: NORME DI RACCORDO

Art. 39 – Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa e su aree pubbliche, in attuazione della legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1, e s.m.e i., e della deliberazione del C.R. n. 18 dell'8 maggio 2007

39.1 Nel territorio comunale di Bergeggi trovano applicazione le norme di cui alla legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 e s.m. e i., nonché i criteri urbanistico commerciali individuati con deliberazione del Consiglio regionale 8 maggio 2007 n. 18.

Si assumono integralmente le seguenti definizioni del T.U.C. e dei criteri urbanistico/commerciali regionali:

Superficie netta di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono non è superficie di vendita l'area di esposizione destinata alle merci speciali

Esercizi di vicinato, gli esercizi singoli con superficie netta di vendita minore o uguale:

- 1) a 100 mq. per il settore alimentare
- 2) a 150 mq. per il settore non alimentare

Medie Strutture di Vendita, gli esercizi aventi superficie netta di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.000 mq. nei Comuni con popolazione inferiore a 10.000 residenti;

Grandi Strutture di Vendita gli esercizi aventi superficie netta di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;

Aggregazioni di esercizi singoli, un insieme di esercizi che, per opportunità di natura edilizia, sono organizzati in spazi dotati di infrastrutture o servizi comuni, pur mantenendo, ai fini amministrativi, il carattere di esercizi singoli;

Merci speciali, quelle merci che, per loro caratteristiche intrinseche e dimensione necessitano di aree distributive ampie e delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata ovvero non può essere effettuato il prelievo diretto da parte del consumatore. Esse sono le seguenti:

- a) mobili con complementi di arredamento;
- b) attrezzature e macchine per l'industria e l'agricoltura, l'artigianato;
- c) materiali per l'edilizia comprensivi di complementari quali porte, finestre, pavimenti e similari;
- d) legnami e derivati o semilavorati quali pannelli, recinzioni e similari;
- e) auto, natanti, motoveicoli;
- f) prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio solo qualora presenti materiali ed attrezzature di grandi dimensioni quali terricci attrezzi e similari;
- g) materiali termoidraulici e sanitari;

In particolare vigono i seguenti indirizzi e criteri di programmazione commerciale :

- a) per gli esercizi di vicinato un limite di superficie massimo di mq. 100 per gli esercizi del settore alimentare e di mq. 150 per gli esercizi del settore non alimentare su tutto il territorio comunale;
- b) per le medie strutture di vendita un limite di superficie massimo da mq. 101 a mq. 150 per gli esercizi del settore alimentare e da mq. 151 a mq. 600 per gli esercizi del settore non alimentare (comprese le merci speciali) su tutto il territorio comunale;
- c) non è consentita l'apertura di grandi strutture di vendita;
- d) aggregazione di esercizi singoli. Su tutto il territorio comunale, ad eccezione delle zone agricole, sono consentite aggregazioni di nuovi esercizi singoli, definiti come un insieme di nuovi esercizi che, per opportunità di natura edilizia, sono organizzati in spazi dotati di infrastrutture o servizi comuni, pur mantenendo, ai fini amministrativi, il carattere di esercizi singoli.

Tali aggregazioni:

- devono essere costituite esclusivamente da esercizi di vicinato singoli;
- non possono superare la superficie di vendita complessiva di mq. 1500;

- possono essere realizzate soltanto nelle zone urbanistiche nelle quali il commercio sia compatibile od in quelle espressamente indicate dal piano commerciale comunale;
 - devono sempre e comunque essere rispettose di eventuali vincoli urbanistico/commerciali stabiliti dallo strumento urbanistico;
- e) gli ampliamenti in loco sono consentiti per tutti gli esercizi per una superficie massima pari al 20% della superficie di vendita esistente, a condizione che non vengano superate le soglie della rispettiva classificazione (vicinato, medie);
- f) tutti i locali da destinarsi ad attività commerciali devono avere la specifica destinazione d'uso commerciale, la necessaria compatibilità di zona ed uno standard di parcheggio ricavato sulla base delle indicazioni sotto riportate;

g) standards di parcheggi:

La dotazione di parcheggi pertinenziali di seguito riportata configura la soglia minima per le varie fattispecie ed è comprensiva delle superfici a parcheggio previste dalla legge n. 122/1989. Dette superfici di parcheggio, invece, non sono comprensive dei parcheggi pubblici previsti dal DM 2 aprile 1968, n. 1444 ed altri eventualmente previsti dalla strumento urbanistico vigente. Gli spazi di parcheggio sono obbligatori tanto per gli esercizi di nuovo impianto quanto per quelli derivanti da ampliamento, accorpamento, concentrazione di esercizi già esistenti ovvero autorizzati. Essi comprendono sia le superfici destinate a parcheggio visitatori/utenti che quelle riservate al personale. Il rapporto convenzionale tra la superficie netta di vendita (SN) e la definizione utilizzata dallo strumento urbanistico (Superficie Agibile, Superficie di Pavimento, Superficie Utile) è fissato n:

SV/SA (o altre definizioni) : (da 0,75 a 0,83)

Valori di relazione convenzionale tra posto-auto e superficie reale di pavimento :

- mq. PA/26 comprensivi della viabilità interna e di accesso per i parcheggi a raso;
- mq. PA/28 comprensivi della viabilità interna e di accesso per i parcheggi in struttura pluripiano.

Su tutto il territorio comunale, nel caso di dimostrata impossibilità a reperire le aree a parcheggio come sopra definite per la mancanza di spazi, si consente la monetizzazione dell'infrastruttura mediante obbligo da parte del Concessionario di versare al Comune una somma equivalente al valore di mercato dei parcheggi pertinenziali da realizzare.

Per le MSV alimentari da mq. 151 a mq. 600 : $SP = 1,60 \times SV$

Per le MSV non alimentari da mq. 151 a mq. 600 : $SP = 0,75 \times SV$

Per le MSV da mq. 151 a mq. 600 di merci speciali $SP = 0,40 \times SV$

Non devono essere prodotte verifiche di impatto sulla viabilità.

Le procedure per l'apertura, l'ampliamento di superficie, il trasferimento di sede, l'accorpamento, la concentrazione di esercizi commerciali nonché per il subingresso nella titolarità dell'azienda commerciale sono quelle indicate nel T.U.C. e meglio specificate nel documento di regolamentazione del commercio in sede fissa.

39.2 Nel territorio comunale di Bergeggi vengono destinate al commercio su aree pubbliche le seguenti aree:

a) *posteggi isolati fuori mercato*

- via Colombo, adiacente civico 13 (foglio catastale n. 3 – mappale 478)
superficie complessiva mq. 10 da utilizzarsi nei giorni feriali per il settore alimentare con concessione demaniale;
- località Prodani, adiacente alla SS n. 1 Aurelia (km. 583+800)
superficie complessiva mq. 20 da utilizzarsi nel periodo aprile/settembre per il settore alimentare con concessione decennale.

b) *fiere*

- piazza XX Settembre (foglio catastale n. 3 – mappale 300)
superficie complessiva mq. 60 non attrezzata da utilizzarsi per la sistemazione di tre posteggi per il settore non alimentare con validità decennale”

Ad emanazione della nuova programmazione regionale prevista dall'art. 3 della L.R. n. 1/2007 e approvata con deliberazione Consiglio regionale n. 18/2007. Non appena tale programmazione sarà emanata, si provvederà alla modifica del Piano Urbanistico Regionale in adeguamento a quanto previsto dall'articolo 25 del Testo Unico in materia di Commercio come modificato dalla L.R. n. 23/2011.

(Soppresso)

PARTE TERZA: NORME DI RACCORDO**Art. 41 Disciplina geotecnica**

Le presenti norme sono corredate di specifica disciplina geologica, ai sensi della vigente legislazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

PARTE TERZA: NORME DI RACCORDO

Art. 42. Titolo abilitativo convenzionato

Nelle aree di intervento i titoli abilitativi sono rilasciati, previa stipula di convenzione con il comune, per la realizzazione e la cessione dei servizi pubblici espressamente indicati nelle norme che regolano le aree di intervento stesse o in sede di progetto.

Se le aree, o loro porzioni, destinate a servizio pubblico da cedere al comune, non siano nella disponibilità del richiedente in alternativa alla cessione diretta dell'area e delle opere del servizio pubblico, o di parte dello stesso, purché la parte da cedere sia funzionale, è possibile prevedere nella convenzione la monetizzazione dell'intervento, o di parte di esso.

Per poter monetizzare un servizio, o la parte di completamento dello stesso, è necessario predisporre un progetto di massima, esteso all'intera opera o alla parte di completamento della stessa, avente i contenuti del progetto preliminare di cui al D.Lgs. 163/2006 e corrispondente regolamento.

Il progetto di massima deve essere redatto dal o dai richiedente/i ovvero, se ritenuto necessario dalla Amministrazione Comunale, direttamente dal Comune di Bergeggi tramite il proprio Ufficio Lavori Pubblici.

Nel caso in cui il permesso di costruire sia relativo ad una quota parte della superficie agibile (S.A.) totale massima prevista nell'area d'intervento, l'importo della monetizzazione è pari alla stessa quota parte dell'importo globale di realizzazione del servizio pubblico, fermo restando che la redazione completa dell'intero progetto di massima del servizio pubblico di cui si tratta è a carico del primo soggetto che presenta l'istanza di titolo abilitativo.

Per monetizzazione si intende il versamento al comune, nei modi e nei tempi stabiliti nella convenzione, da parte del soggetto richiedente dell'importo globale di realizzazione del servizio pubblico.

L'importo globale di realizzazione del servizio pubblico è pari alla somma dei seguenti importi:

- a) importo complessivo dell'intervento indicato nel quadro economico redatto, ai sensi dell'art. 17 del Dpr. 554/1999 e s.m.i.;
- b) costi generali da sostenersi da parte dell'ufficio Lavori Pubblici per l'espletamento della pratica fino al collaudo dell'opera.

Allegato 1**Tav. 11.3 - Conteggio della superficie agibile (S.A.) esistente, di progetto, totale per area**

N.B.:

(*) superficie a destinazione diversa da quella residenziale e ricettiva

(**) superficie a destinazione ricettiva

| Ambito /Distretto di Puc | Area di Puc | Destinazione d'uso | S.A. esistente (mq) | S.A. di progetto (mq) | S.A. totale (mq) |
|---------------------------------|---------------------------------|---|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| A1 | a1.1 | infrastrutture viarie per il porto | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A1 | a1.3 | svincolo stradale | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A1 | Ulteriore spazio (Aree escluse) | Portuale | 2.338,00 (*) | 0,00 | 2.338,00 (*) |
| A2 | a2.1 | Ricettivo | 3.648,00 (*) | - 3.648,00 (*) 3.648,00 (**) | 3.648,00(**) |
| A2 | a2.2 | emergenza storica | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A2 | a2.3 | parco urbano | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A2 | a2.4 | residenziale | 218,00 | 0,00 | 218,00 |
| A2 | a2.5 | verde attrezzato | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A2 | a2.6 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A2 | Ulteriore spazio(Aree escluse) | territorio non insediabile | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A3 | a3.1 | Ricettivo | 459,00 (*) | - 459,00 (*) 459,00 (**) | 459,00 (**) |
| A3 | a3.2 | residenziale | 0,00 | 527,00 | 527,00 |
| A3 | a3.3 | Ricettivo | 4.788,00 (**) | 2.541,00 (**) | 7.329,00(**) |
| A3 | a3.4 | Ricettivo | 2.017,00 (**) | 821,00 (**) | 2.838,00(**) |
| A3 | a3.5 | emergenza | 27,00 (*) | 0,00 | 27,00 (*) |
| A3 | a3.6 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A3 | Ulteriore spazio(Aree escluse) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A4 | a4.2 | residenziale | 318,00 | 514,00 | 832,00 |
| A4 | a4.3 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A4 | a4.4 | residenziale | 0,00 | 604,00 | 604,00 |
| A4 | a4.5 | residenziale | 110,00 | 50,00 | 160,00 |
| A4 | Ulteriore spazio(Aree escluse) | residenziale | 11.711,00 | 0,00 | 11.711,00 |
| A5/a | Ulteriore spazio(Aree escluse) | residenziale, ricettivo, b.f. | 1.504,00 | 502,00 | 2.006,00 |
| A5/b | Ulteriore spazio(Aree escluse) | residenziale, ricettivo, b.f. | 0,00 | 285,00 | 285,00 |
| A6 | a6.1 | verde attrezzato | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A6 | a6.2 | residenziale | 0,00 | 150,00 | 150,00 |
| A6 | a6.3 | residenziale | 124,00 | 120,00 | 244,00 |
| A6 | a6.4 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A6 | Ulteriore spazio(Aree escluse) | residenziale | 7.365,00 | 0,00 | 7.365,00 |
| A7 | a7.1 | parco urbano | 30,00 (*) | 0,00 | 30,00 (*) |
| A7 | a7.2 | area per attività sociali, culturali, ricreative e sportive | mq 94,00 (*) | mq 500,00 (*) | mq 500,00 (*) + mq 94,00 (*) |
| A7 | a7.3 | Cimitero | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A7 | a7.4 | parco urbano | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A7 | a7.5 | Chiesa | 129,00 (*) | 0,00 | 129,00 (*) |

| | | | | | |
|----|--------------------------------|---|--------------|---|---|
| A7 | a7.6 | attrezzature sportive | 310,00(*) | 600,00(*) | 910,00(*) |
| A7 | Ulteriore spazio(Aree escluse) | territorio non insediabile | 70,00 | 0,00 | 70,00 |
| A8 | a8.1 | residenziale | 101,00 | 740,00 | 841,00 |
| A8 | a8.2 | residenziale | 0,00 | 1.067,00 | 1.067,00 |
| A8 | Ulteriore spazio(Aree escluse) | residenziale | 4.780,00 | 0,00 | 4.780,00 |
| A9 | a9.1 | municipio, socio-culturale | 1.528,00 (*) | 350,00 (*) | 1.878,00 (*) |
| A9 | a9.2 | residenziale | 0,00 | 150,00 | 150,00 |
| A9 | a9.4 | residenziale | 0,00 | 638,00 | 638,00 |
| A9 | a9.5 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A9 | a9.6 | residenza per anziani | 0,00 | 659,00 | 659,00 |
| A9 | a9.7 | Ricettivo | 922,00 (**) | 200,00 (**) | 1.122,00 (**) |
| A9 | a9.8 | scuola materna e elementare | 1.522,00 (*) | 0,00 | 1.522,00 (*) |
| A9 | a9.9 | verde attrezzato | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A9 | a9.10 | commerciale e terziario | 699,00 (*) | 0,00 | 699,00 (*) |
| A9 | a9.11 | chiesa parrocchiale | 791,00 (*) | 0,00 | 791,00 (*) |
| A9 | a9.12 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A9 | a9.13 | residenziale commerciale | 0,00 0,00 | 933,50 93,35 (*) | 933,50 93,35 (*) |
| A9 | a9.14 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A9 | a9.15 | parcheggio | 109,00 (*) | - 109,00 (*) | 0,00 |
| A9 | a9.16 | parcheggio | 40,00 (*) | - 40,00 (*) | 0,00 |
| A9 | a9.17 | socio culturale | 81,00 (*) | 0,00 | 81,00 (*) |
| A9 | a9.18 | parco urbano e parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A9 | a9.19 | parcheggio e autorimessa privata | 0,00 | 780,00 (*) | 780,00 (*) |
| A9 | a9.20 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A9 | a9.21 | autorimesse private | 0,00 | 300,00 (*) | 300,00 (*) |
| A9 | a9.22 | parcheggio/autorim. privata commerciale ricettivo | 0,00 | 2.400,00 (*) 600,00 (*) 1.248,00 (**) | 2.400,00 (*) 600,00 (*) 1.248,00 (**) |
| A9 | a9.23 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A9 | a9.24 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A9 | a9.25 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A9 | a9.26 | commerciale | 0,00 | 112,00 (*) | 112,00 (*) |
| A9 | a9.27 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A9 | a9.28 | residenziale | 160,00 | 50,00 | 210,00 |
| A9 | a9.29 | verde attrezzato | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A9 | a9.30 | residenziale | 20,00 | 15,00 | 35,00 |
| A9 | a9.31 | residenziale | 0,00 | 160,00 | 160,00 |
| A9 | Ulteriore spazio(Aree escluse) | residenziale | 41.656,00 | 0,00 | 41.656,00 |

| | | | | | |
|-----|--------------------------------|---------------------------|-------------|------------|-------------|
| A10 | a10.1 | emergenza storica | 35,00 (*) | 0,00 | 35,00 (*) |
| A10 | a10.2 | Ricettivo | 820,00 (**) | 0,00 | 820,00 (**) |
| A10 | a10.3 | parco urbano e parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A10 | a10.4 | passaggiata a mare | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A10 | a10.5 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A10 | a10.6 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A10 | a10.7 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A10 | a10.8 | verde attrezzato | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A10 | a10.9 | passaggiata a mare | 0,00 | 450,00 (*) | 450,00 (*) |
| A10 | a10.10 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A10 | Ulteriore spazio(Aree escluse) | attrezzature balneari | 391,00 (*) | 0,00 | 391,00 (*) |

| | | | | | |
|-----|-------|--------------------------|------------|------------------------|--------|
| A11 | a11.1 | residenziale | 500,00 (*) | - 500,00 (*) 500,00 | 500,00 |
| A11 | a11.2 | verde attrezzato | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A11 | a11.3 | parcheggio, residenziale | 0,00 | 140,00 | 140,00 |
| A11 | a11.4 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A11 | a11.5 | residenziale | 0,00 | 180,00 | 180,00 |
| A11 | a11.6 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|-----|--------------------------------|--------------|-----------|------|-----------|
| A11 | a11.7 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A11 | Ulteriore spazio(Aree escluse) | residenziale | 19.834,00 | 0,00 | 19.834,00 |

| | | | | | |
|-----|-------|------------------|------|--------|--------|
| A12 | a12.1 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A12 | a12.2 | verde attrezzato | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A12 | a12.4 | residenziale | 0,00 | 406,00 | 406,00 |
| A12 | a12.5 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A12 | a12.6 | verde parco | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|-----|--------|--------------------------------|------------|------------------------|-----------|
| A12 | a12.7 | verde attrezzato | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A12 | a12.8 | verde parco | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A12 | a12.9 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A12 | a12.10 | residenziale | 164,00 (*) | - 164,00 (*) 164,00 | 164,00 |
| | | magazzino | | 55,00 (*) | 55,00 (*) |
| A12 | a12.11 | verde sport, commerciale | 0,00 | 40,00 (*) | 40,00 (*) |
| A12 | a12.12 | residenziale | 142,00 | 150,00 | 292,00 |
| A12 | a12.13 | residenziale | 30,00 | 90,00 | 120,00 |
| A12 | a12.15 | residenziale | 101,00(*) | - 101,00(*) 700,00 | 700,00 |
| A12 | a12.16 | emergenza storica | 17,00 (*) | 0,00 | 17,00 (*) |
| A12 | a12.17 | verde parco | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A12 | a12.18 | residenziale | 12.864,00 | 0,00 | 12.864,00 |
| A12 | a12.19 | parcheggio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A12 | a12.20 | verde attrezzato | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A12 | a12.21 | verde sport, autorimesse priv. | 0,00 | 503 (*) | 503 (*) |
| A12 | a12.22 | residenziale | 78,00 | 72,00 | 150,00 |
| A12 | a12.23 | residenziale | 53,00 | 3.854,00 | 3.907,00 |
| A12 | a12.24 | commerciale | 40,00 (*) | 40,00 (*) | 80,00 (*) |
| A12 | a12.25 | residenziale | 0,00 | 160,00 | 160,00 |
| A12 | a12.26 | residenziale | 0,00 | 305,00 | 305,00 |
| A12 | a12.27 | verde parco | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A12 | a12.28 | verde parco | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | a12.29 | commerciale/farmacia | 0,00 | 25,00 (*) | 25,00 (*) |

| | | | | | |
|-----|--------------------------------|---|------------|---------------|---------------|
| A12 | a12.30 | residenziale | 0,00 | 462,00 | 462,00 |
| A12 | a12.30.1 | residenziale | 0,00 | 120,00 | 120,00 |
| A12 | Ulteriore spazio(Aree escluse) | residenziale | 129.738,00 | 0,00 | 129.738,00 |
| A13 | Ulteriore spazio(Aree escluse) | parco naturale regionale | 324,00 (*) | 0,00 | 324,00 (*) |
| A14 | a14.1 | parcheggio e verde attrezzato e commerciale | 0,00 | 400,00 (*) | 400,00 (*) |
| A14 | a14.2 | verde parco | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A14 | Ulteriore spazio(Aree escluse) | attrezzature balneari | 116,00 (*) | 0,00 | 116,00 (*) |
| TR2 | Altro spazio | residenziale | 0,00 | 13.000,00 | 13.000,00 |
| | | attrezzature | 0,00 | 7.000,00 (*) | 7.000,00 (*) |
| | | ricettivo | 0,00 | 7.000,00 (**) | 7.000,00 (**) |
| TR3 | Altro spazio | ricettivo e attrezzature sportive | 0,00 | 1.143,00 (**) | 1.143,00 (**) |
| TR4 | Altro spazio | Ricettivo | 0,00 | 600,00 (**) | 600,00 (**) |