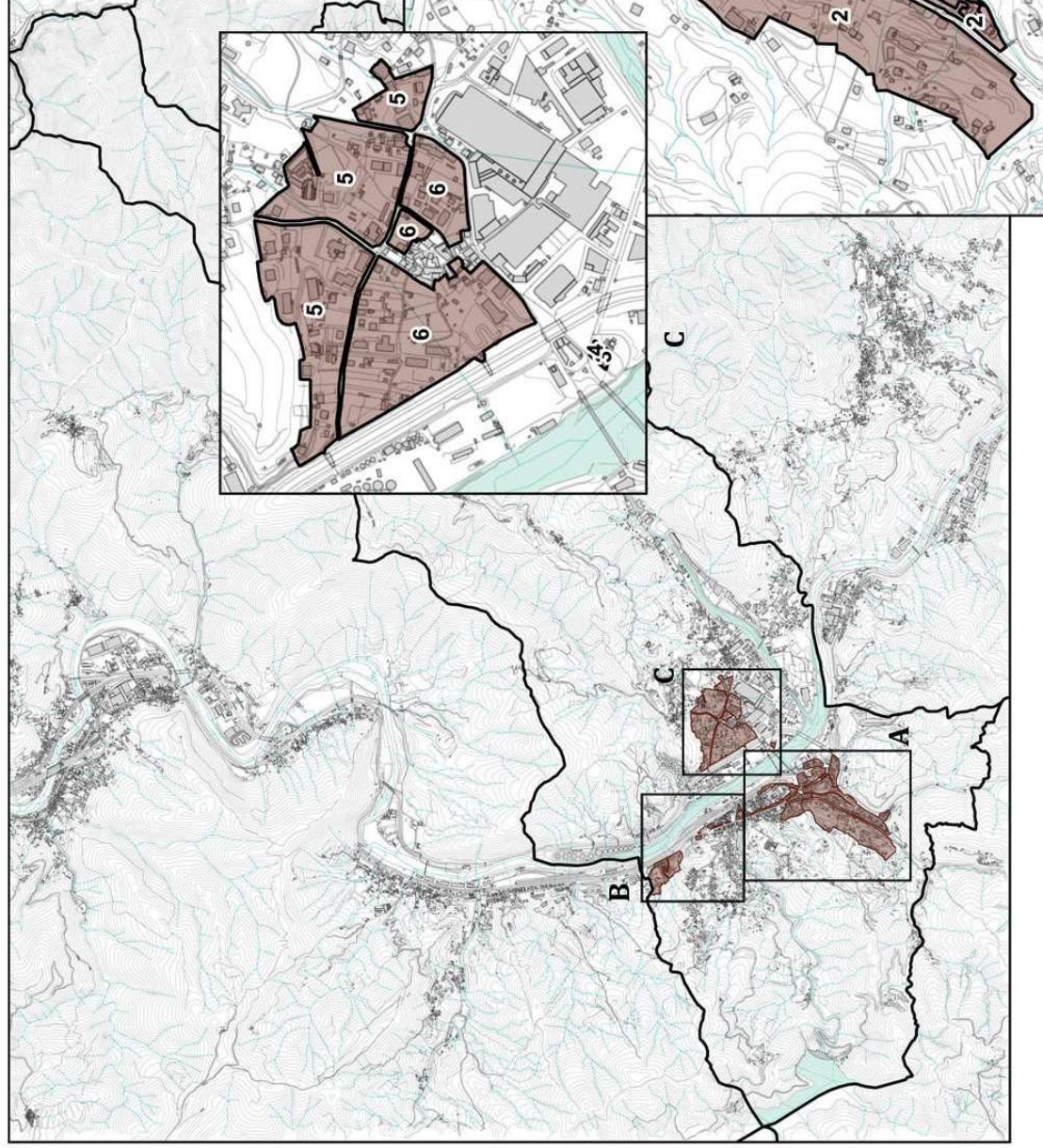


AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI URBANI SATURI

RQ-TU



Individuazione dei sub-ambiti in riferimento alla disciplina particolare al punto 27.

B

A

C

B

C

A



0 - EVENTUALE SUDDIVISIONE DELL'AMBITO IN DISTINTI SUB-AMBITI SOGGETTI A DISCIPLINA PARTICOLARE (vedasi campo in calce alla scheda)	
<p>Sigla Ambito: RQ-TU</p>	<p>L'ambito risulta articolato in sei distinti sub-ambiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RQ-TU_1 corrispondente al sistema edificato di via Natale Gallino - RQ-TU_2 corrispondente alla porzione articolata dell'ambito, nel centro di Busalla, dove non sono presenti condizioni di pericolosità di inondazione elevata o molto elevata o aree storicamente inondate; - RQ-TU_3 corrispondente alle diverse porzioni dell'Ambito nel centro di Busalla ove la VPB individua condizioni di pericolosità di inondazione molto elevata (Ee) o si tratta di aree storicamente esondate ; - RQ-TU_4 corrispondente alla piccola porzione dell'ambito edificata e levante di via Suardi in cui la VPB definisce condizioni di pericolosità di esondazione di grado elevato (Eb) - RQ-TU_5 corrispondente alla porzione dell'ambito situata in Sarissola priva di condizioni di pericolosità di tipo idraulico di grado elevato o molto elevato - RQ-TU_6 corrispondente alla porzione dell'ambito situata in Sarissola cui sussistono condizioni di pericolosità di inondazione molto elevate (zona Ee della VPB del PAI) <p>Il tutto come analiticamente rappresentato nella Tavola STR 01 della struttura del Piano</p>

<p>1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico</p> <p>Localizzazione territoriale dell'Ambito: Descrizione sintetica:</p> <p>L'Ambito è articolato in 2 aree distinte dal corso dello Scrivia, di cui quello di Busalla corrisponde alle porzioni dell'impianto urbano che ha il proprio elemento ordinatore nell'asse di via Veneto- via Roma e si estende alle porzioni della piana d'intorno immediato e al sistema edificato attorno al primo tratto in risalita di via Martiri di Voltaggio , mentre quello di Sarissola occupa una rilevante porzione del sistema urbano in declivio tra l'edificio della Chiesa Parrocchiale e il tracciato dell'autostrada. Ambedue i plessi corrispondono a sistemi urbani sostanzialmente saturi in cui non sono da prevedersi ulteriori intasamenti, ma, in relazione alla presenza di puntuali situazioni meritevoli di riqualificazione deve</p>	<p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <p style="text-align: center;">Zona tipo B</p>
---	---



	<p>individuarsi una disciplina volta a favorire interventi di riqualificazione urbana sia edilizia che urbanistica che comportino in contestualità miglioramenti delle strutture private e migliori dotazioni di pubblici servizi al sistema del centro del capoluogo sviluppato sull'asse della ex statale dei Giovi, in prevalenza a ponente del centro storico</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito: Considerato che l'ambito è parzialmente interessato da aree ad esondabilità molto elevata (Ee), o elevata (Eb) o presenta parti storicamente esondate, ai fini applicativi delle disposizioni di Piano vengono distinti i seguenti sub-ambiti: RQ-TU_1 Busalla Via Gallino mq. 33.636 RQ-TU_2 Busalla centro mq. 149.098 RQ-TU_3 Busalla centro mq. 50.222 RQ-TU_4 Busalla centro mq. 15.554 RQ-TU_5 Sarissola mq. 78.001 RQ-TU_6 Sarissola I mq. 66.299</p> <p>per un totale complessivo di mq. 392.810</p> <p>Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: media complessiva ST totali ambiti DT =</p> <p>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali del P.U.C.): Ambito n. 9</p>
<p>2 - Vincoli e servizi operanti sull'Ambito: Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: in Sarissola presenza di edifici vincolati dal D.Lgs. 42/2004, parte seconda; pericolosità archeologica alta lungo la viabilità principale e le aree limitrofe. Vincolo idrogeologico: no Vincolo per aree percorse da fuoco: no Vincolo cimiteriale; porzione sub-ambito di Sarissola Vincoli posti dai Piani di Bacino per aree esondabili: il sub-ambito RQ-TU-6 di Sarissola è interessato da rischio esondabilità molto alta (da PAI), mentre nell'area di Busalla la VBP dispone condizioni di rischio di esondabilità molto elevato in corrispondenza del sub-ambito RQ-Tu-3, mentre condizioni di rischio di grado elevato sono individuate in corrispondenza del sub-ambito RQ-TU-4 . SIC/ZPS: no Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: sì, la porzione di Busalla centro è attraversata dalla fascia 66kw. Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; sì, per la maggior parte dell'ambito.</p>	



COMUNE DI BUSALLA – PIANO URBANISTICO COMUNALE - PARTE SECONDA – REPERTORIO DELLE SCHEDE D'AMBITO

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
 (Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)

Sub-Ambiti di Busalla – TU e IS-MO.B

Sub-Ambiti di Sariisola ID-MO A

Sono previste varianti al P.T.C.P. Assetto insediativo, costituenti esclusivamente varianti di allineamento conseguenti all'accertamento della effettiva superficie impegnata dal tratto autostradale (AE del PTCP) con conversione di piccoli margini alla zona contigua (TU o ID-MO.A) o viceversa .

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

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	Funzioni principali previste	Funzioni complementari previste (max. 10% rispetto alle funzioni principali dell'intervento)	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.
	a) residenza b) turistico-ricettiva c) produttiva e direzionale d) commerciale e) rurale f) autorimesse e rimessaggi g) servizi	Residenza Turistico ricettiva Produttiva e direzionale		Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
		Residenza		No R2
		Turistico ricettiva		Con esclusione delle strutture ricettive all'aria aperta.
		Produttiva e direzionale		Per la destinazione produttiva, nei limiti della conservazione delle superfici esistenti con tale utilizzo all'atto dell'adozione del piano.
		Commerciale		La distribuzione al dettaglio è ammessa nei limiti della disciplina del commercio vigente al momento.
		Autorimesse e rimessaggi		La funzione autorimesse e rimessaggi all'interno di edifici con funzione dominante residenziale non può eccedere il rapporto di 1/6 rispetto a quella residenziale (rapporto tra le SU). Nel caso di edifici interamente e in prevalenza destinati a tale funzione, non è ammessa una S.U. maggiore di mq. 300, salvo il caso di



			autorimesse in tutto o in parte prevalente all'uso di parcheggio a rotazione.
	Servizi		
Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:			
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. STR 06 di Struttura del PUC)	<p>Disciplina degli edifici urbani di pregio: Per gli edifici di pregio, o il sistema delle fronti edificate meritevoli di tutela compresi nell'ambito, e specificatamente identificati nella tavola STR 6, gli interventi ammessi debbono osservare le prescrizioni disposte all'art. 20 delle Norme Generali.</p>	<p>Disciplina degli edifici rurali di pregio se presenti nell'Ambito: non presenti</p>	
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)			
Prescrizioni generali:			
Interventi consentiti			
Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 50_%			
Manutenzione ordinaria: sempre ammessa			
Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Ammesso esclusivamente se volta all'attribuzione di una tra le funzioni principali ammesse, con la condizione che la conversione alla destinazione commerciale è consentita esclusivamente per le superfici poste al piano strada degli edifici.			
Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Incremento unità abitative in edifici esistenti: Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.U. minore di mq. 40.			
Restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Senza cambio d'uso: ammesso senza condizioni Con cambio d'uso compatibile: ammesso esclusivamente all'interno delle funzioni principali previste per l'ambito con la limitazione del divieto di conversione a funzioni commerciali di superfici residenziali non poste al piano strada degli edifici.			



	<p>Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <p>1) Modifiche esterne: ammesse fatto salvo quanto previsto al Titolo II – Capo II della parte generale delle Norme per gli edifici di pregio, o il sistema delle fronti edificate meritevoli di tutela compresi nell’ambito.</p> <p>2) Cambio d’uso con opere edilizie: ammesso esclusivamente tra le funzioni principali ammesse con i relativi limiti. La conversione a funzioni residenziali da altre funzioni, è ammessa esclusivamente ove il fabbricato interessato possieda già la funzione residenziale come prevalente in termini di SU esistente. Nel caso di conversione di superfici utili verso la destinazione residenziale comportanti un incremento della S.U. già attribuita a dette funzioni a livello di edificio, maggiore di mq. 100, obbligo di integrazione delle aree a parcheggio o verde pubblico da cedere al Comune in misura non inferiore a ¼ della S.U. eccedente i primi 100 mq, prevista con tali nuove destinazioni d’uso, con possibilità di conversione dell’obbligazione, a scelta del Comune, in miglioramento delle infrastrutture e dei servizi a rete pubblici.</p> <p>3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: ammessa Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: ammessa con osservanza dei parametri edilizi disposti al successivo punto 7 del presente campo, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza..</p> <p>4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: ammessa Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: Obbligo di rispetto, dei parametri edilizi disposti al successivo punto 7 del presente campo, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza..</p> <p>NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> <p>1) Ampliamento volumetrico senza demolizione max. 10% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) ammesso con esclusione delle parti di Ambito che ricadono all’interno della fascia di protezione B dell’ERIR e disciplinata dall’art. 29 delle Norme Generali del PUC Gli ampliamenti ammessi al presente punto 1) sono limitati agli edifici aventi già come dominante la destinazione residenziale o turistico ricettiva nella categoria alberghiera, con l’utilizzo esclusivo di disponibilità derivanti da crediti edilizi nella misura massima del 10% del Volume preesistente e del 15% della S.U. preesistente. Nel caso di parti di fabbricato con funzione d’uso di pubblici esercizi o di esercizio commerciale di vicinato al fine di sovvenire ad esigenze di tipo igienico o funzionale di tali esercizi è ammesso un incremento volumetrico e di S.U. in assenza di necessità di asservimento o di utilizzo di crediti, pari al 10% della S.U. già destinata a tali funzioni, da collocarsi al piano terreno del fabbricato in adiacenza all’esercizio. Ampliamento planimetrico: ammesso con osservanza dei parametri edilizi delle distanze (DF, DC e DS) e per l’altezza massima disposti per la nuova edificazione nel presente campo, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS</p>
--	---



nelle porzioni conservate in conformità alla preesistenza..-

Ampliamento planimetrico e altimetrico: ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di numero massimo di piani indicati sotto.

Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 3 oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato, con limite di altezza massima sino a m. 10,50.

2) **Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** ammessi con esclusione delle parti di Ambito che ricadono all'interno della fascia di protezione B dell'ERIR e disciplinata dall'art. 29 delle Norme Generali del PUC

- **Densità fondiaria massima: 0,30 mq/mq (SU/SF)**

2.1. Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione degli edifici residenziali

Ai fini della riqualificazione degli edifici a dominante residenziale presenti di volume sino a mc. 1000 è ammesso, con esclusione delle parti di Ambito che ricadono all'interno della fascia di protezione B dell'ERIR disciplinata dall'art. 29 delle Norme Generali del PUC, senza necessità di asservimenti o di utilizzo di crediti edilizi, un incremento di volume del 25% della quota di volumetria esistente sino a mc.200, oltre al 10% della quota compresa tra 201 e 1000 mc., comportante in contestualità un ampliamento massimo al 30% della SU preesistente, da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno.

Ad integrazione del volume di ampliamento, e con rispetto dell'osservanza della densità fondiaria massima prevista valgono le premialità stabilite al punto 39.1. delle Norme generali (Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili) .

Resta in ogni caso prescritto che l'ampliamento volumetrico complessivo non potrà eccedere la percentuale del 30% del volume preesistente e che venga rispettata all'interno del lotto di edificazione la DF massima di 0,50 mq/mq.

Ampliamento planimetrico: ammesso senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti, e con osservanza degli altri parametri edilizi delle distanze (DF, DC) e per l'altezza massima disposti per la nuova edificazione nel presente campo, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza

Ampliamento planimetrico e altimetrico: ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di numero massimo di piani indicati sotto.

Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: n° 3 fuori terra oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato, con limite di altezza massima sino a m. 10,50.

2,2, Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali

Ammesso con esclusione delle parti di Ambito che ricadono all'interno della fascia di protezione B dell'ERIR e disciplinata dall'art. 29 delle Norme Generali del PUC, nella misura massima del . 15 % del volume preesistente.



	<p>Ampliamento planimetrico: ammesso con osservanza delle distanze dai confini e tra le costruzioni disposti al successivo punto 7 del presente campo e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti</p> <p>Ampliamento planimetrico e altimetrico: ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e del massimo incremento dell'altezza indicato sotto.</p> <p>Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: ammesso limitatamente ad un incremento della altezza sino a m. 2,65.</p> <p>3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: non ammesso</p> <p>4) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:</p> <p>Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): ammesso</p> <p>Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico</p> <p>Sono ammessi con esclusione delle parti di Ambito che ricadono all'interno della fascia di protezione B dell'ERIR e disciplinata dall'art. 29 delle Norme Generali del PUC., interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, aventi una volumetria non superiore a mc 2.500, nei casi in cui gli edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano situati in aree critiche sotto il profilo idrogeologico e idraulico, in fasce di esondabilità di tipo EE e EB della VPB e del PAI - versino in condizioni di degrado strutturale. <p>Tali edifici possono essere demoliti e ricostruiti in aree comprese nello stesso Sub-Ambito, con un incremento ammissibile fino al 25% del volume esistente, anche mediante realizzazione di un massimo di 2 edifici distinti di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'edificio da demolire e del suo incremento, nel rispetto dei parametri edilizi disposti per la nuova edificazione all'interno dell'ambito e della disciplina paesistica e con osservanza di una Densità fondiaria Df massima non superiore a 0,30 mq/mq.</p> <p>Tale incremento può essere ulteriormente integrato sino al 25% della volumetria preesistente con utilizzo di crediti edilizi maturati sia all'interno dello stesso ambito o negli ambiti indicati in calce al presente punto.</p> <p>Nel caso l'intervento previsto preveda solo il parziale utilizzo dell'incremento volumetrico ammissibile, la quota non utilizzata costituisce credito edilizio da iscriversi nel registro comunale, per un utilizzo successivo in conformità alle norme del Piano.</p> <p>L'intervento di ricostruzione con destinazione residenziale non può prevedere la formazione di unità abitative aventi superficie utile SU minore di mq 40.</p> <p>Per la ricostruzione di volumetria propria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u>:</p> <p>RQ-CU , o altri sub-ambiti del medesimo Ambito RQ-TU</p> <p>5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: ammessi con esclusione delle parti di Ambito che ricadono all'interno della fascia di protezione B dell'ERIR e disciplinata dall'art. 29 delle Norme Generali del PUC e consentiti nei casi in cui:</p>
--	--



	<p>a) siano collocate in lotti serviti da viabilità carrabile esistente, b) possano conseguire, mediante un progetto di riqualificazione, una qualità edilizia compatibile e integrabile nel contesto. c) Risultino dimostrativamente in condizioni di degrado strutturale o costituite da elementi incompatibili sotto il profilo edilizio e paesaggistico, purché legittime sotto il profilo urbanistico , e abbiano volumetria fuori terra non superiore a mc. 500</p> <p>Gli interventi di cui al presente punto possono avvenire con demolizione e ricostruzione esclusivamente all'interno del medesimo lotto di proprietà con possibilità di un incremento del Volume e della S.U. preesistente sino al 25%, con conservazione della destinazione d'uso esistente e nel rispetto della densità fondiaria massima dello 0,30 mq/mq. e della disciplina urbanistica e del commercio definita dal PUC.</p> <p>Al fine di favorire il superamento di singole situazioni di degrado dell'immagine del sistema edificato, è inoltre ammesso il recupero di volumi minori esistenti non residenziali, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incongrue con quelle dominanti, mediante recupero volumetrico del manufatto esistente previa demolizione dello stesso e l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale avente destinazione d'uso tra quelle principali ammesse nell'ambito e presente nella stessa proprietà, a condizione della salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale</p> <p>6) Disposizioni in materia di mutamento di destinazione d'uso: (Interventi di riqualificazione di volumi esistenti con contestuale mutamento della destinazione d'uso)</p> <p>Sono consentiti cambi di destinazione d'uso verso le destinazioni principali previste all'interno dell'ambito di volumetrie esistenti in condizioni di degrado strutturale o costituite da elementi incompatibili sotto il profilo edilizio e paesaggistico, purché legittime sotto il profilo urbanistico , e non superiori a mc. 600 nei casi in cui:</p> <p>a) siano collocate in lotti serviti da viabilità carrabile esistente, b) possano conseguire, mediante un progetto di riqualificazione, una qualità edilizia compatibile e integrabile nel contesto.</p> <p>Gli interventi di cui al presente punto possono avvenire sia nella conservazione del volume originario con possibilità di incremento volumetrico dello stesso in analogia a quanto stabilito al precedente punto 9.2. o alternativamente con demolizione e ricostruzione all'interno del medesimo lotto di proprietà con possibilità , con esclusione delle parti di Ambito che ricadono all'interno della fascia di protezione B dell'ERIR disciplinata dall'art. 29 delle Norme Generali del PUC, di un incremento del Volume e della S.U. preesistente sino al 25%, nel rispetto della disciplina urbanistica e del commercio definita dal PUC.</p> <p>Nel caso di conversione da altra destinazione a quella residenziale l'incremento previsto può essere conseguito esclusivamente con utilizzo di crediti edilizi maturati sia all'interno dello stesso ambito che negli ambiti indicati in calce al</p>
--	---



	<p>presente punto.</p> <p>In tale caso gli interventi comportanti una nuova S.U. residenziale maggiore di mq. 100,debbono assumere obbligo di integrazione delle aree a parcheggio o verde pubblico da cedere al Comune in misura non inferiore a ¼ della S.U. eccedente i primi 100 mq, prevista con tale nuova destinazione d’uso, con possibilità di conversione dell’obbligazione, a scelta del Comune. in miglioramento nelle infrastrutture e nei servizi a rete pubblici.</p> <p>Per la ricostruzione di volumetria propria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u>:</p> <p>RQ-CU ,</p> <p>7) Costruzione di nuovi edifici:,All’interno dell’ambito RQ-TU non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, fatto salvo il caso dettagliatamente previsto per il settore n° a monte di Via Roma, i cui contenuti dispositivi sono specificati in calce alla presente scheda tra le discipline dei settori compresi nell’ambito , e gli interventi di sostituzione edilizia o costituenti riedificazione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione, con esclusione in ogni caso di interventi comportanti nuova edificazione nelle parti di Ambito che ricadono all’interno della fascia di protezione B dell’ERIR disciplinata dall’art. 29 delle Norme Generali del PUC</p> <p>L’ambito non possiede indice di edificabilità.</p> <p>Parametri edilizi della nuova costruzione in ampliamento dell’esistente e della riedificazione</p> <ul style="list-style-type: none"> • DF minima tra le costruzioni m. 10,00 • DC m. 5,00 • DS da determinarsi in sede di progetto con preferenza delle soluzioni che comportino allineamento delle fronti verso strada con la preesistenza d’ambito, tenendo conto, a giudizio del Comune ove ritenuto necessario, della opportunità di incremento della larghezza della carreggiata stradale, della formazione di marciapiedi o di aree di parcheggio. • H max m. 12,50. • Indice di permeabilità fondiario IP min. 50% (n. 10 RE) • Indice di copertura IC max 35% (n. 11 RE) <p>8) Ristrutturazione urbanistica</p> <p>La riqualificazione di specifici settori edificati dell’ambito che presentano evidenti condizioni di ricomposizione complessiva per motivi di degrado delle singole componenti edilizie, di carenza delle dotazioni pubbliche e di incongruità paesistica, è ammessa mediante interventi di ristrutturazione urbanistica volti a conseguire una nuova e qualificata composizione del tessuto edilizio con una serie sistematica d’interventi che garantiscano il superamento di condizioni di criticità idrogeologica e idraulica, maggiori e migliori dotazioni di spazi pubblici in termini di parcheggi, percorsi pedonali e laddove possibile ciclabili, spazi verdi attrezzati, eventuali ulteriori servizi da definire con la Civica Amministrazione.</p> <p>Il progetto e la realizzazione degli edifici e delle attrezzature d’interesse pubblico dovranno conseguire prestazioni ottimali</p>
--	--



	<p>in termini di risparmio energetico, compatibilità ambientale e accessibilità.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi a condizione che si provveda al ridisegno interessante almeno mc 3.000 (tremila) di Volume preesistenti con possibilità di incremento dello stesso sino al 20% con esclusione delle parti di Ambito che ricadono all'interno della fascia di protezione B dell'ERIR e disciplinata dall'art. 29 delle Norme Generali del PUC, fruendo di crediti edilizi sia provenienti dal medesimo ambito che dall'ambito RQ-CU , con destinazioni d'uso conformi a quelle ammesse nell'ambito e osservanza dei parametri edilizi previsti per gli interventi di riqualificazione, .</p> <p>L'intervento dovrà adottare soluzioni compositive urbanistiche e dotazioni infrastrutturali pubbliche in misura non inferiore a 18 mq. per Unità di Carico Urbanistico (UCU) distinta in via di massima tra quelle previste per le zone urbane dal regolamento regionale n° 2 / 2017.</p> <p>L'intervento di ristrutturazione urbanistica è assentito previa approvazione di un progetto unitario, in cui vengono determinati i pertinenti parametri edilizi, comportante la stipula di una unica convenzione con il Comune a garanzia delle obbligazioni previste in materia di realizzazione delle dotazioni pubbliche previste e della loro cessione al Comune o all'uso pubblico.</p> <p>La convenzione potrà prevedere il rilascio di singoli titoli edilizi per le edificazioni previste a condizione che sia garantita la permanenza solidale da parte di tutti gli aventi causa delle obbligazioni assunte nei confronti del Comune.</p> <p>Ove l'intervento di ristrutturazione urbanistica preveda la funzione d'uso residenziale le singole unità abitative previste non dovranno avere nella loro media superficie utile SU inferiore a mq. 60, e comunque in alcun caso SU inferiore a mq. 40</p>
<p>8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)</p>	<p>Il recupero dei volumi sottotetto è ammesso all'interno dell'ambito con l'osservanza do quanto prescritto all'art. 48 e seguenti delle Norme generali, fatte salve le ulteriori limitazioni stabilite dalle stesse Norme per gli edifici e le fronti di particolare pregio e specificatamente individuate alla tav. STR 06 della struttura del Piano.</p> <p>Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: delle stesse Norme per gliedifici Coperture:</p> <p>Negli interventi di recupero dei sottotetti comportanti modifiche della quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, la quota di imposta delle falde non può in ogni caso essere sopraelevata più di cm. 50 .</p> <p>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti:</p> <p>Nel caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità abitative in misura superiore al doppio di quelle già esistenti, per ogni unità aggiuntiva oltre il doppio delle esistenti dovrà essere previsto, nel titolo edilizio, l'obbligo del reperimento e della cessione al Comune di un posto auto pubblico, con possibilità di monetizzazione dell'obbligazione con i criteri di cui all'art. 19 sesto comma della L.R. 16/2008 e s.m.</p>
	<p>Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m. 0,50 , fatte salve le disposizioni relative agli edifici ed alle fronti edificate di pregio e con esclusione di nuova edificazione nelle parti di Ambito che ricadono all'interno della fascia di protezione</p>



	<p>B dell'ERIR e disciplinata dall'art. 29 delle Norme Generali del PUC</p> <p>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: max 20%</p> <p>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Per ciascuna falda gli abbaini , lucernai o terrazzi a tasca in essa ricavati non potranno occupare complessivamente una superficie di falda, misurata parallelamente alla stessa, superiore al 10% della sua superficie.</p> <p>Dimensione degli abbaini: larghezza massima m. 1,80</p> <p>Tipologia costruttiva dei terrazzi: I terrazzi a tasca o a pozzo ricavati all'interno delle coperture a falda sono ammessi a condizione che siano staccati di almeno m. 2,00 dal colmo del tetto e 1,00 m. dalla linea di gronda.</p> <p>interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervento ammesso: a condizione del rispetto di quanto previsto all'art. 48 delle Norme generali.
<p>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</p> <p>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>Superficie accessoria (S.A. punto 15 R.E.R.) realizzabile massima sino al 40% della SU (superficie utile) complessiva dell'immobile principale</p> <p>La realizzazione di volumi pertinenziali all'immobile principale presente nello stesso lotto è ammessa limitatamente per gli edifici a dominante residenziale e commerciale. Detti volumi debbono essere posti ad una distanza non superiore a m. 20 rispetto all'edificio principale e osservare i parametri edilizi disposti nel seguito</p> <p>Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi di distanza previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e di una DC (Distanza dai confini) di m. 2,50 .</p> <p>Per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate è sempre ammessa l'applicazione dell'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n° 122 nella misura stabilita al comma 3 dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m.</p> <p>Volume chiuso max. _15_mc</p> <p>Parametri edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza max. 2,80_m; - Superficie coperta max. 5,00_mq; - Distanza max. dall'edificio principale 20_m;
<p>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</p>	<p>Non è prevista ammissibilità di locali tecnologici fuori terra ad eccezione di quelli costituenti pertinenza di volumi commerciali indicati al precedente punto 10. La realizzazione di locali aventi funzione tecnologica, interamente in interrato, è ammessa esclusivamente quale servizio alle funzioni d'uso principali ammesse nell'ambito, e per una superficie non superiore a 1/30 della superficie scoperta del lotto di intervento.</p>
<p>12 - Parcheggi pertinenziali per</p>	<p>Per gli interventi che comportino:</p>



<p>interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Frazionamento di unità abitative esistenti o incremento del numero delle unità abitative derivante da conversione alla destinazione abitativa da altre destinazioni, il rilascio del relativo titolo edilizio è anche subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni unità immobiliare aggiuntiva a quelle esistenti, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe. • Nel caso di incrementi di S.U. di una unità abitativa , è previsto obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore eccedenti i primi 40_mq; • Sostituzione edilizia dell'immobile originario: con attribuzione di funzioni abitative obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore, superiori alla S.U. abitativa preesistente. <p>Resta fermo quanto prescritto per gli interventi di recupero dei sottotetti al punto 48.3 delle Norme generali,</p>
<p>13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444</p>
<p>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</p>	<p>1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 50% 2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 50%</p> <p>Parametri edilizi della nuova costruzione in ampliamento dell'esistente e della riedificazione</p> <ul style="list-style-type: none"> • DF minima tra le costruzioni m. 10,00 fatta salva la conservazione delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza. <p>Ai fini dell'osservanza della distanza minima di m. 10,00 tra pareti di cui almeno una finestrata, come disposta all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, non comporta interruzione della distanza la presenza tra le pareti stesse di viabilità carrabile o pedonale.</p>
<p>15 - Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • DS m 5.00
<p>16 - Asservimenti progressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>L'ambito non dispone di indice di edificabilità.</p>
<p>17 -Regole per la qualità progettuale degli interventi</p>	<p>In via generale tutti gli interventi aventi come oggetto il recupero degli edifici che compongono il sistema abitativo presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti, che ne contribuiscono alla positiva definizione, al fine di escluderne la ulteriore trasformazione e artificializzazione.</p> <p>Gli interventi di recupero, interessanti gli edifici aventi una positiva valenza di immagine, dovranno rispettare ove possibile l'articolazione e la connotazione architettonica che caratterizza gli edifici stessi, evitando trasformazioni dei prospetti disposti</p>



verso la via pubblica che incidano sull'articolazione delle aperture ed in generale sul rapporto pieni/vuoti, o che ne compromettano l'apparato decorativo delle fronti.

In genere nelle coperture dovranno essere mantenute le composizioni esistenti, con manto realizzato secondo i modelli tradizionali, conservando inalterate le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, con tipologie mutate dai linguaggi propri dell'architettura moderna, devono essere realizzati perseguendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali.

Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.

Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono componente connotante l'immagine urbana, non può essere consentita l'elevazione del singolo elemento;

Gli interventi di sostituzione edilizia, ove ammessi, devono essere realizzati con utilizzo di componenti architettoniche, tipologiche e formali finalizzate all'efficienza termica dell'involucro edilizio, al risparmio energetico ed alla autoproduzione di energia da fonti rinnovabili.

La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.

In presenza di recuperi di prospetti che presentano in origine eventuali decorazioni o componenti stilistiche documentate, ancora rilevabili anche se oggetto di interventi di trasformazione successiva ne è obbligatoria la riproposizione.

In ogni caso gli elementi a decoro dei prospetti, di nuova impostazione dovranno avere disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato prevalente nell'ambito dell'intorno immediato.

L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni che ne mascherino la presenza dalle visuali pubbliche dal basso.

Ai piani terreni degli edifici disposti lungo le vie pubbliche, va favorito il mantenimento della presenza di attività commerciali o a pubblici esercizi nell'obiettivo di assicurare continuità delle funzioni tradizionali qualificanti l'ambiente urbano, prevedendo il superamento di eventuali distonie presenti nel complesso delle vetrine e delle insegne.

Gli interventi di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti nei limiti consentiti dalle norme debbono essere progettati garantendo per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico.



	<p>In via indicativa sono da applicarsi i criteri che seguono:</p> <p>Non è ammesso variare in termini tipologicamente stridenti i caratteri propri di ciascun edificio e pertanto gli eventuali incrementi dell'altezza massima del fabbricato dovranno essere realizzati in misura contenuta e tale da non incidere sulla percezione stereometrica complessiva, nel rispetto ovviamente di quanto disposto dalla VBP per il sub-ambito corrispondente.</p> <p>Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di 1/2 di quella del lato del prospetto interessato.</p> <p>La copertura del corpo di fabbrica aggiunto lateralmente al corpo principale potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde con materiale di rivestimento analogo a quello della copertura principale.</p> <p>In via generale tutti gli interventi sulle parti scoperte del sistema edificato non dovranno compromettere i valori presenti nella conformazione del giardino, dei percorsi pedonali coperti e scoperti eventualmente presenti, con una particolare attenzione alla salvaguardia delle alberature di medio o alto fusto eventualmente presenti nei giardini, che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione in sito, o alternativamente in altro sito in contiguità paesistica, previo un adeguato progetto di carattere paesistico ambientale che dimostri la piena compensazione dei valori d'immagine presenti prima e dopo l'intervento.</p> <p>Le aree di parcheggio a raso dovranno essere mantenute in fondo naturale o pavimentate con elementi lapidei posati su sottofondi permeabili, e potranno essere mascherati da pergolati vegetali, realizzati secondo modelli tradizionali.</p>
<p>18 - Disciplina geologica</p>	<p>In via generale nei casi rilevabili dalla Tav. VER 04 di presenza di aree comprese nelle Classi 1 e 2 della Disciplina Geologica obbligo di osservanza degli articoli 20, 21 e 22 delle Norme Geologiche di Attuazione.</p> <p>Specifiche disposizioni sono poi previste per ciascun sub-ambito in cui l'Ambito viene ripartito.</p>
<p>19 - Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.</p>	<p>(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.R. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)</p> <p>Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute all'art. 30.2 delle Norme Generali e nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica.</p> <p>L'ambito non comprende parti interessate dalla R.E.R.</p>
<p>20 - Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</p>	<p>L'ambito per una sua porzione lineare lungo la sponda di destra dello Scrivia è ricompreso entro la fascia di protezione A, mentre sempre nella piana di Sarisola una porzione dell'ambito resta compresa all'interno della fascia di protezione B.</p> <p>Nella porzione dell'ambito di Busalla centro una rilevante porzione è compresa entro la fascia di protezione B</p> <p>Per le porzioni dell'ambito che risultano comprese all'interno delle fasce di protezione A e B dovute alla presenza di stabilimento soggetto al D. Lgs 105/2015 sono operanti le misure a carattere cautelativo dirette a mitigare gli effetti residui</p>



<p>21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</p>	<p>percepibili oltre le aree di danno richiamate estesamente con carattere di prevalenza nelle Norme Generali del Piano all'art. 29</p> <p>Tipo di intervento:</p> <p>1) Titolo abilitativo diretto: nel caso di interventi non comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici.</p> <p>2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): nel caso di interventi comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici.</p>
<p>22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)</p>	<p>Sia nel caso di intervento indicato al precedente campo 8 (disciplina recupero sottotetti) che nei casi che seguono l'entità della dotazione pubblica da prevedersi è indicata nel pertinente punto della presente scheda..</p> <ul style="list-style-type: none"> • mutamento di destinazione d'uso nei termini indicati al punto 2 (ristrutturazione edilizia) del campo 7 • Ricostruzione per riqualificazione: di volumi esistenti con contestuale mutamento della destinazione d'uso verso quella residenziale) (punto 6 sub b. del campo 7) • Ristrutturazione urbanistica (punto 8 del campo 7)
<p>23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)</p>	<p>(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti)</p> <p>All'interno dell'ambito non sono previsti interventi infrastrutturali di rilievo fatto salvo l'intervento specificato quale SETTORE n° 3 "innesto via M. di Voltaggio su via V. Veneto"</p>
<p>24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS</p>	<p>Non si rileva la necessità di riserva a residenza primaria di quota del patrimonio abitativo di nuova produzione, né di riserva del patrimonio stesso per la destinazione a ERS.</p>
<p>25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)</p>	<p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) perimetro dell'Ambito: è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale già compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. 2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: nessuna flessibilità 3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: nessuna flessibilità 4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. 5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: non pertinente 6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o



	<p>per miglioramento infrastrutturale è ammesso, che il sito individuato per il servizio o l'indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi, siano oggetto di limitata modifica all'interno del medesimo sub-ambito a condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati.</p> <p>7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: nessuna flessibilità</p>
<p>26 - Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)</p>	<p>Non esistono strumenti attuativi approvati o vigenti all'interno dell'ambito.</p>

