

# COMUNE DI LOANO

Provincia di Savona



## Variante Generale al P. R. G.

(approvato con D.P.G.R. n. 372 del 4/12/1998)

### NORME DI ATTUAZIONE

**TESTO APPROVATO COORDINATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO  
E DELL'INTEGRAZIONE DELLE NORME APPORTATE  
DALLE DELIBERAZIONI DEL C.C. N. 93 DEL 14/12/1999, N. 95 DEL 30/12/2002,  
N. 1 DEL 27/01/2014 E N. 2 DEL 29/04/2014 E N. 10 DEL 05/05/2017**

**MODIFICAZIONI AL CORRISPONDENTE TESTO ALLEGATO AL D.P.G.R. N. 372 DEL 4/12/1998**

Colore Rosso = testo aggiunto

Colore Rosso barrato = testo stralciato

**MODIFICAZIONI APPORTATE DALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 93 DEL 14/12/1999**

Colore Blu = testo aggiunto

Colore Blu barrato = testo stralciato

**INTEGRAZIONI APPORTATE DALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 95 DEL 30/12/2002**

Colore Verde = testo aggiunto

**MODIFICAZIONI APPORTATE DALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 1 DEL 27/01/2014 E N. 2 DEL 29/04/2014**

Colore Marrone = testo aggiunto

Colore Marrone barrato = testo stralciato

**INTEGRAZIONI APPORTATE DALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 10 DEL 05/05/2017**

Colore Viola = testo aggiunto

**Ufficio Tecnico Comunale**

**Area Urbanistica Edilizia**

**COMUNE DI LOANO - PRG - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

INDICE

**CAPITOLO I - NORME GENERALI**

Art. 1 - Campo di applicazione	pag. 04
Art. 2 - Strumenti di attuazione del P.R.G.	pag. 04
Art. 3 - Strumenti Urbanistici Attuativi	pag. 04
Art. 4 - Titolo abilitativo convenzionato	pag. 05
Art. 5 - Titolo abilitativo singolo	pag. 05
Art. 6 - Deroghe al P.R.G.	pag. 05
Art. 7 - Zonizzazione	pag. 05
Art. 8 - Parametri urbanistici e definizioni	pag. 06
Art. 9 - Superficie asservita e applicazione dell'indice	pag. 11
Art. 9bis – Urbanizzazioni	pag. 11
Art.10 - Archivio urbanistico	pag. 12

**CAPITOLO II - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Art.11 - Destinazioni d'uso	pag. 14
Art.12 - Zona A	pag. 15
Art.13 - Zone BA	pag. 15
Art.14 - Zone B - residenziali di contenimento allo stato di fatto	pag. 19
Art.15 - Zone ZR - ristrutturazione urbanistica	pag. 22
Art.16 - Zone BH ex colonie ed edifici ed aree di patrimonio comunale	pag. 24
Art.17 - Zone CC - insediamenti normati dal PRG già in vigore	pag. 27
Art.18 - Cortili verdi	pag. 27
Art.19 - Zone di espansione C	pag. 27
Art.19bis - Zone di espansione C	pag. 30

**CAPITOLO III - ZONE PRODUTTIVE**

Art.20 - Zone D - insediamenti produttivi e artigianali	pag. 31
---	---------

**CAPITOLO IV - INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI**

Art.21 - Strutture ricettive esistenti	pag. 33
Art.22 - Zona T1 - turistico ricettiva confermata	pag. 34
Art.23 - Zone TC - aziende ricettive all'aria aperta e villaggi albergo	pag. 35

**CAPITOLO V - ZONE AGRICOLE**

Art.24 – Definizioni	pag. 36
Art.25 - Destinazioni d'uso	pag. 38

Art.26 - Interventi edilizi in zone agricole: norme generali	pag. 38
Art.27 - Zone agricole EI: edilizia ammessa	pag. 40
Art.28 - Zone agricole ES per agricoltura tradizionale	pag. 41
Art.29 - Zone agricole EE: edilizia ammessa	pag. 42
Art.30 - Attrezzature per agriturismo	pag. 43
Art.31 - Zona S: agricola di salvaguardia	pag. 43
Art.32 - Il piano aziendale di sviluppo agricolo	pag. 44
Art.33 - Trasformazioni fondiari	pag. 45
Art.34 - Serbatoi idrici	pag. 45
Art.35 - Serre	pag. 46
Art.36 - Volumi tecnici	pag. 46
Art.37 - Serbatoi deposito carburante	pag. 47
Art.38 - Stalle ed attrezzature per la zootecnia	pag. 47
<b>CAPITOLO VI - ZONE DI INTERESSE COMUNE E VINCOLI</b>	
Art.39 - Zone di interesse comune e per l'istruzione	pag. 48
Art.40 - Zone per attrezzature sportive e zone a verde attrezzato	pag. 49
Art.41 - Parcheggi pubblici	pag. 50
Art.42 - Zona FC: piano degli arenili	pag. 50
Art.43 - Piano particolareggiato del porto FD	pag. 51
Art.44 - Manufatti emergenti AR	pag. 51
Art.45 - Zone per attrezzature tecnologiche IT e discarica DT	pag. 52
Art.46 - Zone cimiteriali	pag. 52
Art.47 - Zone destinate alla viabilità	pag. 53
Art.48 - Fasce di rispetto stradale	pag. 53
Art.49 - Tracciamento di strade carrabili non indicate nel PRG	pag. 54
Art.50 - Nuova Aurelia	pag. 55
Art.51 - Linea ferroviaria dismessa	pag. 56
Art.52 - Corsi d'acqua	pag. 56
Art.53 - Aree demaniali	pag. 57
Art.54 - Vincoli lungo le linee elettriche ad alta tensione	pag. 57
Art.55 - Opere sottoposte a Valutazione di Impatto Ambientale	pag. 59
<b>CAPITOLO VII - NORME DI CARATTERE GENERALE</b>	
Art.56 - Parcheggi privati ed autorimesse	pag. 60
Art.57 - Piscine	pag. 61
Art.58 - Autorimesse da realizzarsi in zone a servizi	pag. 62
Art.59 - Accessi veicolari su strade pubbliche	pag. 62
Art.60 - Piste ciclabili	pag. 62
Art.61 - Alberature e piantagioni nelle strade urbane	pag. 63
Art.62 - Barriere acustiche e antipolvere	pag. 63
Art.63 - Barriere architettoniche	pag. 64
Art.64 - Suddivisione zone a verde	pag. 64

**Art. 1 - Campo di applicazione**

- 1) La presente Variante Integrata al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) definisce l'assetto territoriale del Comune di Loano, disciplinando i diversi insediamenti attraverso una zonizzazione che ricopre l'intero territorio comunale.
- 2) La presente Variante è sostitutiva a tutti gli effetti del vigente P.R.G. (nel prosieguo delle presenti norme essa verrà semplicemente indicata come P.R.G.).
- 3) Ogni intervento comportante trasformazione urbanistica o edilizia ricadente nell'ambito del territorio comunale deve rispettare, oltre alle leggi vigenti, le prescrizioni del P.R.G. ricavabili dalle tavole grafiche e dalle presenti norme; in caso di eventuale contrasto, si deve considerare prevalente il dettato normativo.
- 4) Le campiture grafiche sulle aree indicano le destinazioni d'uso specifiche e i vincoli imposti.
- 5) In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.
- 6) Le zone disciplinate da strumenti urbanistici attuativi già adottati o approvati, restano vincolate a tutte le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico stesso.

**Art. 2 - Strumenti di attuazione del P.R.G.**

- 1) Il P.R.G. si attua a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA), di Programmi Organici di Intervento (POI), di Programmi Integrati (PI), di concessioni edilizie convenzionate (CEC) e di concessioni edilizie singole (CE). I casi in cui è necessario procedere per mezzo di SUA, di concessione edilizia convenzionata o di concessione edilizia diretta sono indicati nelle tavole allegate. Le zone ed i casi in cui si procederà a mezzo di POI o PI sono definiti in sede di individuazione del programma di recupero ai sensi dell'art. 3, 2<sup>a</sup> comma della L.R. 25/1993.

**Art. 3 - Strumenti Urbanistici Attuativi**

- 1) Gli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), sulla base della analisi dello stato di fatto da condursi con particolare riferimento al patrimonio edilizio esistente, alle destinazioni d'uso in atto ed ai rapporti tra l'area interessata e l'ambito circostante sono redatti conformemente alla disciplina di legge.
- 2) Le singole norme di zona contenute nella presente normativa indicano espressamente in quali casi sono da porre in esecuzione obbligatoriamente gli strumenti urbanistici attuativi.

#### **Art. 4 - Titolo abilitativo convenzionato**

- 1) Nei casi previsti dalla legge e nelle zone di recupero appositamente individuate, il Sindaco può rilasciare le concessioni edilizie previa stipula di apposita convenzione con la quale il titolare della concessione si impegna alla realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di riqualificazione urbana ritenute necessarie, disciplinando i relativi rapporti economici e di garanzia.

#### **Art. 5 - Titolo abilitativo singolo**

- 1) L'attuazione delle previsioni del PRG, salvi i casi di obbligo di SUA ai sensi dell'art. 3 della L. R. 25/1993 o di obbligo di C.E.C. ai sensi dell'articolo 4 della stessa legge regionale, avviene mediante il rilascio di concessioni edilizie o autorizzazioni edilizie in conformità alle leggi vigenti o degli altri titoli abilitativi diretti previsti dalla vigente legislazione.
- 2) In particolare, sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi conservativi come definiti dall'art. 31 lettera a), b), c) della L. 457/1978. Sono soggetti a concessione edilizia gli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 6 - Deroche al P.R.G.**

- 1) Il Sindaco, nel rispetto della legislazione vigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale ad espletamento delle necessarie procedure a norma della Legge 6 Agosto n. 765 art. 41 quater, potrà autorizzare deroghe alle presenti norme e alle previsioni di P.R.G. per edifici od impianti pubblici o di pubblico interesse. Tali deroghe sono limitate all'altezza massima delle costruzioni, alla distanza minima delle costruzioni dagli altri fabbricati, alla distanza dagli assi e dai fili stradali.
- 2) Al fine di cui sopra, il Sindaco dovrà richiedere preventivo nullaosta al competente organo regionale secondo le procedure di cui all'art. 3 della L. 21/12/1955 n. 1357 ed all'art. 16 della L. 06/08/1967 n. 765.

#### **Art. 7 - Zonizzazione**

- 1) Il territorio comunale, ai fini dell'applicazione del PRG, è suddiviso in:

##### Zone residenziali:

- Zona "A" di interesse storico - artistico e di particolare pregio ambientale
- Zone "BA" insediamenti di interesse storico e relative aree di cornice paesistica
- Zone "B" residenziali di contenimento allo stato di fatto
- Zone "ZR" di ristrutturazione urbanistica
- Zone "BH" ex colonie e edifici e aree di patrimonio comunale
- Zone "CC" insediamenti normati dal P.R.G. già in vigore, in corso di attuazione

- Zone "C" residenziali di espansione

Zone produttive:

- Zona "D" insediamenti misti produttivi e terziari.

Insedimenti turistici e ricettivi:

- Zona "T1": turistico alberghiera confermata.
- Zona "TC": aziende ricettive all'aria aperta e villaggi albergo.

Zone agricole:

- Zone agricole "EI": agricoltura intensiva
- Zone agricole "ES": agricoltura di tipo tradizionale
- Zone agricole "EE": per attività agro – silvo - pastorali e difesa idrogeologica
- Zone agricole "S": agricole di salvaguardia ambientale

Aree ed attrezzature per le attività collettive e di interesse generale:

- Zone "FIs": per l'istruzione
- Zone "Fic": per l'interesse comune
- Zone "FV": per verde attrezzato
- Zone "Fvs": attrezzate per attività sportive
- Zone "P": parcheggi pubblici esistenti e di progetto
- Zone "FC": zona litoranea
- Zona "FD": porto turistico
- Zona "AR": manufatti architettonici emergenti
- Zone "IT": per attrezzature tecnologiche e impianti

<b>Art. 8 - Parametri urbanistici e definizioni</b>
---

1) Ai fini dell'applicazione del PRG, i parametri edilizi rilevanti si intendono così definiti:

**a) Volume di un fabbricato (V)**

- Il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con l'esclusione delle autorimesse pertinenziali al fabbricato e autorimesse seminterrate con altezza interna non superiore a ml 2,50, nonché dei servizi pubblici o di uso pubblico di cui all'art. 3 del Decreto Interministeriale 2/4/1968 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le cabine ENEL compresi nello stesso fabbricato avente destinazione d'uso prevalentemente diversa.
- Sono esclusi dal computo del volume le altre pertinenze del fabbricato e le autorimesse private non pertinenziali, sempre che entrambe siano poste al di sotto della quota di riferimento.
- Nei fabbricati coperti a tetto, sono inoltre da escludere dal computo del volume i locali sottotetto destinati a servizi e accessori delle sottostanti unità immobiliari (es.: W.C., lavanderia), limitatamente a quelli non suscettibili di essere abitabili in base alle vigenti disposizioni.

**b) Altezza lorda di piano (Hp)**

- L'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

- Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa, o alle porzioni inclinate, è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra le quote minima e massima degli estradossi delle singole porzioni inclinate.

**c) Superficie lorda di piano di un fabbricato (Sp)**

- La superficie lorda di un piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi.
- Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i balconi, le logge e i porticati o loro porzioni non sporgenti più di mt 2,00 dai muri perimetrali; le parti eccedenti tale limite sono invece da computare al 50%.
- Il solarium non è da considerarsi terrazzo, ma copertura dell'edificio.
- Le superfici dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati, relative a scale esterne (se diverse da quelle necessarie a collegare la quota del terreno sistemato circostante l'edificio ed il piano primo dell'edificio stesso, secondo fuori terra dell'edificio) e corridoi scoperti in aggetto per uso di disimpegno o di comunicazione, anche non circoscritti su tutti i lati da muri perimetrali, vanno computate, ai fini della determinazione dei volumi fabbricabili, con le stesse modalità di cui al primo capoverso.
- La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei confronti delle scale esterne prescritte ai sensi della normativa antincendio.

**d) Altezza di un fabbricato (H)**

- L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale coincidente con la linea di gronda, ossia per la linea che unisce i punti di intersezione tra la verticale del filo esterno del perimetro della costruzione e l'estradosso dell'ultimo solaio, con esclusione di corpi tecnici e vano scala.
- Nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata tra la quota di riferimento e l'estradosso del solaio di copertura.
- Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica.
- Nelle tabelle di zona la sigla "Hmax" sta ad indicare l'altezza massima cui possono arrivare le costruzioni, secondo la presente definizione.

**e) Corpo di fabbrica**

- Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato, il corpo di fabbrica di una costruzione è la porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato deve presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale.

**f) Piano di spiccato di un fabbricato**

- Il piano di spiccato di un fabbricato è il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerando in tal senso anche i locali totalmente o parzialmente interrati (destinati a vani pertinenziali), con la sola eccezione dell'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione. In ogni caso il piano di spiccato non deve risultare superiore a ml 1,00 rispetto alla quota di riferimento.
- Per piano interrato si intende un locale o insieme di locali chiuso da terrapieni su tutti i lati eccetto uno, nel

quale va posizionato l'accesso. La quota di accesso non va considerata ai fini della valutazione della quota di riferimento.

**g) Quota di riferimento di un corpo di fabbrica**

- La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della **costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano di spicco della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura tra le quote di riferimento e comunque non superiore ad 1,00 ml della** differenza tra il terreno sistemato e quello originale.

**h) Pertinenze di un fabbricato**

- Ai fini dell'applicazione del PRG, le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo. Tale destinazione deve risultare nella autorizzazione o nella concessione. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimessa, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno.

**i) Distanze e loro misurazione**

- La distanza di un edificio da un qualunque elemento esterno, sia esso un altro fabbricato (Df), un confine di proprietà (Dc) o una strada (Ds), è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio stesso, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti.

**j) Numero di piani**

- Per numero dei piani deve intendersi il numero massimo di piani realizzabili fuori terra nel rispetto di tutte le altre norme; (sono esclusi i piani totalmente interrati destinati esclusivamente a magazzini, depositi, autorimesse e servizi tecnici complementari del soprastante edificio).
- Vengono esclusi dal computo anche i piani seminterrati purché la loro porzione al di fuori del terreno non ecceda l'altezza di metri uno dalla quota originaria del terreno, nel senso che non deve eccedere tale misura la differenza di quota tra l'estradosso del solaio di copertura del piano seminterrato e la minor quota dalla quale l'edificio spicca dal terreno sistemato e alle ulteriori seguenti condizioni:
  - I. per la restante altezza il piano risulti completamente interrato da tutti i lati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso;
  - II. il piano seminterrato sia destinato esclusivamente a magazzini, depositi, autorimesse, servizi tecnici relativi al soprastante edificio e ad esso complementari.

**k) Superficie lorda d'uso (S.l.u.)**

- E' la somma delle superfici dei singoli piani abitabili o fruibili, comprese entro il profilo esterno delle pareti.
- Nel caso di piani ricavati nel sottosuolo, mentre sono da computare tutte le parti adibite a qualsiasi attività che richiedano la permanenza di persone, sono invece da escludere quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari, ad autorimesse private, ai servizi tecnici dei fabbricati e a quelli che vi fossero eventualmente installati da aziende pubbliche. Sono pure da escludere nel calcolo della S.l.u.: gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i sottotetti o le parti di essi non abitabili, i volumi tecnici, le tettoie a sbalzo ed i portici di uso pubblico o privato. Possono infine essere escluse dal suddetto calcolo, nonché da quello di "Ro", le autorimesse private in soprassuolo in ragione di mq. 15,00 di area netta per ogni unità



immobiliare preesistente in costruzione monofamiliari o bifamiliare, sempre che la costruzione coperta di detti manufatti non interessi oltre il 50% della superficie coperta della costruzione residenziale. In tal caso è fatto divieto di costruire rampe di accesso al sottosuolo.

**l) Superficie territoriale (St)**

- La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento.

**m) Superficie fondiaria (Sf)**

- La superficie fondiaria comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale e nei termini dallo stesso previsti.

**n) Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

- L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il volume complessivo (non destinato a servizi pubblici) delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie territoriale.

**o) Indice di fabbricabilità fondiario (If)**

- L'indice di fabbricabilità fondiario è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie fondiaria.

**p) Abitanti insediabili**

- E' il rapporto che si costituisce tra il volume "V" della/e unità edilizia/e ed il volume convenzionale attribuibile ad ogni abitante: 80 mc (corrispondenti a circa 25 mq di "Sp").

**q) Superficie coperta (Sc)**

- La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine ed esclusi poggiali e cornici.

**r) Rapporto di copertura (Rc)**

- Il rapporto di copertura è il rapporto fra la superficie coperta da una costruzione e la superficie contigua asservita alla stessa (Sc/Sf).

**s) Superficie di verde privato (Svp)**

- Si intende la superficie netta da mantenere o sistemare a verde con esclusione di qualsiasi edificazione o pavimentazione.

**t) Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro) - misurato in %**

- E' la superficie derivante dalla percentuale della superficie coperta del fabbricato ed utilizzabile in sottosuolo per destinazioni di servizio (cantine, centrali termiche, serbatoi, cabine elettriche). Essa non deve in ogni caso superare il 150% della superficie coperta del / dei fabbricato / i fuori terra, potendosi estendere per il 50% oltre il sedime del fabbricato, tutto utilizzabile in sottosuolo.
- I fronti dei corpi di fabbrica in sottosuolo, pur totalmente compresi al di sotto dei profili naturali o comunque

preesistenti, ma affacciati su aree sistemate a quota inferiore, devono adeguarsi alle prescrizioni relative ai distacchi dai confini o dalle costruzioni se, fra detti fronti ed i citati sedimi con giacitura inferiore, non sia interposto un terrapieno dello spessore di almeno ml 1,50, realizzato attraverso un corretto rimodellamento del terreno; è possibile arrivare a confine quando sia formalizzato accordo fra le parti.

- In detti terrapieni ed in quelli risultanti per l'arretramento del ciglio stradale, possono essere praticati solo passaggi carrai della luce non superiore a ml 3,00 ad esclusione degli accessi ad angolo retto; intercalati a distanze non inferiori a m. 10,00 e passaggi pedonali di luce non superiore a ml 2,00. E' ammesso che detti accessi siano accoppiati due a due: in tal caso la distanza da un eventuale e successivo accesso sale a m. 15,00.

2) Ai fini dell'adeguamento del P.R.G. agli indirizzi ed ai criteri di urbanistica – commerciale ai sensi del D.L.vo 31/3/1998 n. 114, i parametri rilevanti si intendono così definiti:

#### Esercizio di Vicinato – ( EV )

- L'esercizio di vicinato è il locale nel quale si svolge una attività commerciale, avente superficie di vendita non superiore a mq. 250

#### Media Struttura di Vendita - (MSV )

- La media struttura di vendita è l'esercizio commerciale avente la superficie di vendita superiore a mq. 250 e fino a mq. 1500.

#### Centro Commerciale – ( CC )

- E' una MSV o GSV nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La SV di un centro commerciale è quella risultante dalla somma delle SV degli esercizi in esso presenti.

#### Superficie di vendita – ( SV )

- La SV di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Sono da escludere dal calcolo della SV le superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

#### Parcheeggi pertinenziali per la clientela – ( SP e PA )

- Sono costituiti dalla Superficie Parcheeggi dal numero di posti Auto localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad essa con un percorso pedonale privo di barriere architettoniche e senza interferenze con la viabilità esterna veicolare.
- L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento di sede o l'ampliamento della superficie di vendita di una struttura di vendita o di modifica del settore merceologico, è subordinata al rispetto degli standard, ossia di entrambe le relazioni :

PA >= PA standard e

SP >= SP standard

Al fine del calcolo degli standard si fa sempre riferimento alla totalità della superficie di vendita.

#### Area di sosta e di movimentazione per il rifornimento delle merci – ( SP mov. )

- Ogni Media Struttura di vendita deve essere dotata di tale area avente forma tale da consentire di poter inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a mt. 5 x 10 ; contigua all'esercizio ed adibita esclusivamente a tale uso – Al fine del calcolo dell'area in questione, per strutture di vendita con SV  $\leq$  1500 mq.

Dovrà essere impiegata la relazione :

$$SP \text{ mov. } \geq 0,18 \times SV + 48 \text{ mq.}$$

Per gli esercizi di vicinato con SV  $\geq$  150 e  $\leq$  250 mq. e le medie strutture di vendita con SV  $\geq$  600 mq. è consentito ai fini della SP mov. l'utilizzo dell'area destinata a parcheggio per la clientela, incrementando tale superficie secondo le seguenti relazioni:

$$SP \geq SP \text{ standard } + 50 \text{ mq.}$$

$$PA \geq PA \text{ standard } + 2 \text{ posti auto}$$

#### **Art. 9 – Superficie asservita (Sa) e applicazione dell'indice**

- 1) La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dallo Strumento Urbanistico Generale.
- 2) Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella del proprietario dell'edificio stesso (ad esclusione delle zone agricole), con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.
- 3) Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 1976, ove non esista agli atti regolare asservimento, s'intende asservita una fascia minima di m. 5.00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale.
- 4) Le aree che risultano già asservite in seguito alla realizzazione di interventi secondo le prescrizioni dei precedenti strumenti urbanistici generali con un indice territoriale minore di quello previsto dal presente P. R. G. sono da considerarsi ancora asservibili per una quota pari alla differenza tra i due indici.
- 5) E' fatta salva la facoltà di determinare la superficie asservita agli edifici esistenti applicando eventuali maggiori indici di fabbricabilità previsti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente al momento in cui si effettuano gli interventi edilizi.
- 6) Negli Strumenti Urbanistici Attuativi obbligatori la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti. Tutte le superfici asservite, con eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetrie e registro, tenuti dal Comune.

#### **Art. 9bis - Urbanizzazioni**

- 1) Sono definite opere di urbanizzazione primaria quell'insieme di servizi , aree ed opere che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area, ai sensi della legge 1550/1942 e s.m.i.
- 2) Ai sensi della L.R. 25/1995 tali opere risultano le seguenti:

- a) la viabilità pubblica e di uso pubblico, gli spazi complementari e relativa illuminazione;
  - b) le reti idriche e fognarie se ed in quanto i relativi costi comprensivi degli allacci siano a carico del Comune;
  - c) gli spazi di sosta e di parcheggio non pertinenziali ma direttamente funzionali all'intervento edilizio;
  - d) gli spazi di verde attrezzato a complemento delle opere di urbanizzazione primaria.
- 3) Sono opere di urbanizzazione secondaria gli interventi inerenti l'attrezzatura collettiva degli insediamenti e le aree atte ad ospitarla, come previsto dalla legislazione vigente in materia.
- 4) Ai sensi della L.R. n. 25 del 1995 tali opere a scala urbana sono:
- a) Gli asili nido;
  - b) Le scuole materne, quelle dell'obbligo e superiori;
  - c) Le sedi comunali;
  - d) I centri sociali, nonché le attrezzature culturali, sportive e sanitarie di uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
  - e) I mercati comunali;
  - f) Gli immobili destinati al culto ed all'esercizio del ministero pastorale;
  - g) Gli spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati ad uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
  - h) L'arredo urbano;
  - i) Gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici ad accesso libero o quelli realizzati o gestiti in base ad apposita convenzione con il Comune.
- 5) Negli interventi assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato è richiesta obbligatoriamente ai soggetti attuatori la realizzazione a loro carico di tutte le opere di urbanizzazione primaria (come sopra elencate) conseguenti alla connessione delle nuove costruzioni alla rete viaria ed infrastrutturale esistente.
- 6) E' richiesta, in particolare la vicinanza fisica del lotto di intervento con la rete viaria esistente. E' altresì richiesta, all'atto della domanda di concessione, la verifica dell'esistenza di una rete di infrastrutture primarie in vicinanza al lotto di intervento di livello sufficiente, mediante perizia asseverata da tecnico abilitato (oss. 120)

<b>Art. 10 - Archivio urbanistico</b>
---------------------------------------

- 1) L'archivio urbanistico del P.R.G. è costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- 2) Le mappe dell'archivio urbanistico sono redatte dall'Ufficio stesso sulla "base" di uno o più copie del catasto ordinario, con l'annotazione delle aree già asservite, registrandovi gli interventi concessi e le aree asservite per il calcolo della superficie fondiaria, come definita nel P.R.G., quando trattasi di costruzioni rurali, quelle di pertinenza delle relative unità aziendali ed infine tutti gli incrementi di volume ammessi dalle presenti norme, nonché gli allacciamenti non inquadrati in strumenti esecutivi ed ogni altra convenzione espressamente contemplata dalle presenti norme.
- 3) All'atto della presentazione dell'istanza di concessione il richiedente è tenuto ad indicare, su copia del catasto ordinario, esattamente, con il solo contorno tracciato di opportuno spessore, l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire; nonché, con campitura in colore trasparente, ma indelebile, l'area di asservimento o di pertinenza.
- 4) All'atto del rilascio della concessione, l'Ufficio provvederà altresì a campire, con matita di colore prestabilito, l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire.

- 5) Al momento del rilascio del decreto di agibilità e/o abitabilità, il titolare della concessione deve fornire all'Ufficio tutti gli elementi per la definitiva individuazione dell'intervento; l'Ufficio stesso ricampisce con matita di altro colore prestabilito e fissa indelebilmente sulla "base" le opere effettivamente eseguite.
- 6) L'archivio urbanistico è assunto a tutti gli effetti per il controllo preliminare della legittimità e regolarità di ogni istanza di concessione, formulata a partire dall'entrata in vigore delle presenti norme, sia per quanto concerne la disponibilità delle aree da asservire, sia per ogni altra verifica richiesta dalle presenti norme.
- 7) In alternativa l'archivio urbanistico potrà essere gestito con un sistema interamente o parzialmente informatizzato, utilizzando un'apposita piattaforma hardware e software dedicato per la gestione di dati territoriali.

**Art. 11 - Destinazioni d'uso**

- 1) Le zone residenziali sono quelle classificate dal Piano Regolatore Generale come:
  - Zona "A" di interesse storico - artistico e di particolare pregio ambientale
  - Zone "BA" insediamenti di interesse storico e relative aree di cornice paesistica
  - Zone "B" residenziali di contenimento allo stato di fatto
  - Zone "ZR" di ristrutturazione urbanistica
  - Zone "BH" ex colonie ed edifici ed aree di patrimonio comunale
  - Zone "CC" insediamenti normati dal P.R.G. già in vigore, in corso di attuazione
  - Zone "C" residenziali di espansione
- 2) L'edilizia ammessa nelle zone residenziali è limitata alle seguenti destinazioni:
  - Abitazione
  - Uffici
  - commercio al minuto e all'ingrosso
  - magazzini e attività artigianali compatibili con la residenza
  - Potrà essere ammessa inoltre, quando non sia in contrasto con il carattere dei singoli lotti, l'edilizia per:
    - attività ricettiva
    - spettacolo, cultura, ricreazione
    - assistenza sanitaria (cliniche, laboratori di analisi, attività per la riabilitazione)
    - sport (campi tennis, bocce e similari)
    - piccoli laboratori familiari purché non molesti;
    - artigianato di tipo familiare purché non in contrasto con le norme del regolamento di igiene e di polizia urbana e le vigenti leggi.
- 3) Sono comunque tassativamente escluse la destinazione ad industria, i laboratori artigiani rumorosi, (in particolare laboratori con uso di macchine operatrici per legno, ferro e quelli per lavori di carpenteria e simili), i depositi di materiali infiammabili, odorosi e polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone, che sia incompatibile con tale destinazione ed in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.
- 4) Nei casi di apertura di funzioni commerciali - produttive in strutture edilizie già esistenti eventuali nuove bucatore e allargamenti di quelle esistenti sono possibili a condizione che siano inserite in modo armonico con i prospetti. L'installazione di nuovi impianti e la modifica ed il potenziamento di strutture che producono rumori è subordinata alla presentazione di idonea documentazione ai fini acustici in base alla Legge n. 447 del 26.10.1995 e L.R. n. 12 del 20.03.1998.
- 5) Il Comune ha l'obbligo d'imporre il trasferimento nella zona "D" destinata ad insediamenti misti produttivi, entro il perentorio termine di anni tre dalla data di approvazione della presente variante generale, tutte le attività so-

pra elencate in contrasto con la specifica destinazione delle zone residenziali.

- 6) Sono ammesse autorimesse pubbliche e/o private nei fondi o in sotterraneo nelle aree di pertinenza a condizione che la portata dei solai di copertura consenta la formazione di manti erbosi e/o alberati; dette strutture, se sono interamente interrate, non vengono computate come volumetria. Sono altresì ammessi parcheggi pertinenziali per la clientela richiesti a seguito di interventi di apertura, di trasferimento, di ampliamento della SV e di modifica del settore merceologico, di esercizi commerciali come definiti dal D. lgs. n. 114 del 31/3/1998.

#### **Art. 12 - Zona "A"**

- 1) E' la parte di territorio, come perimetrata da apposito segno grafico, interessata da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.
- 2) La definizione della zona avviene mediante SUA . Gli interventi da realizzare dovranno essere contenuti nel volume esistente. Detto SUA dovrà darsi carico in primo luogo di risolvere i problemi di parcheggio di cui la zona è carente nonché la definizione di spazi ed immobili per funzioni pubbliche e di uso pubblico.
- 3) Nei casi in cui un fabbricato si trovi attraversato dalla linea di perimetrazione tra zona "A" e zona "BA", si applica la disciplina della zona nella quale ricade la quota percentuale maggiore di superficie coperta.

#### **Art. 13 - Zone "BA"**

- 1) Costituiscono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree di pertinenza e di cornice paesistica.
- 2) Le zone "BA" sono individuate in cartografia da apposito segno grafico.

#### **Modalità di intervento**

- 3) Nelle zone "BA" sono ammessi gli interventi sul patrimonio esistente secondo quanto stabilito dall'art. 31 della L. 457/78, lettere a), b), c). Sono altresì ammesse le opere interne come definite nell'art. 26 della L. 47/85, in quanto applicabile.
- 4) Nelle zone "BA" sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia a mezzo di diretta concessione come definiti nella lettera d) dell'art. 31 della L.457/78, con modesti incrementi di volume e di superficie di piano non superiori al 10% dell'esistente (per i nuclei di **Meceti**, **Mazzocchi** e **Verzi** tale percentuale massima di incremento é fissata nel 20%), e divieti di mutamenti delle destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'edificio, di modifica dei connotati tipologici, funzionali ed architettonici, ad esclusione di quegli interventi sull'assetto esterno volti a ripristinare elementi tipologici preesistenti e ricomporre l'organismo edilizio.
- 5) Nei nuclei di Meceti, Mazzocchi e Verzi sono inoltre consentiti interventi di accorpamento, limitatamente agli edifici incongrui, delle volumetrie, tramite demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria all'interno del lotto, anche comportanti mutamento di destinazione d'uso. Tali interventi sono assentibili solo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche prevalenti di detti nuclei. Il progetto ad essi relativo dovrà contenere elementi di analisi storica dei manufatti su cui si interviene estesa anche al contesto nonché una dettagliata de-

scrizione sia della situazione esistente che di quella ipotizzata in progetto, comprese le sistemazioni di eventuali aree esterne.

- 6) In applicazione del D.lgs 31/1/1998 – n. 114, sono assimilate alle zone “A” e “BA” le aree soggette al regime di conservazione (CE) del P.T.C.P. (assetto insediativo) che configurandosi come contesto immediato di un manufatto emergente, ne costituiscono l'essenziale ambito di rispetto; riportate in cartografia di P.R.G. con la sigla “AR” e di cui al successivo art. 44.
- 7) E' ammessa l'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di vendita e la modifica del settore merceologico di esercizi di vicinato, alimentari e non alimentari, con SV massima sino a 100 mq.
- 8) Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, a prescindere dai limiti sopra indicati, a mezzo di SUA esteso ad un ambito rilevante, di POI o di programma integrato.

### **Parametri ammissibili**

<b>Indice fondiario massimo</b>	<b>mc/mq</b>	<b>Art. 7 DIM 1444/1968</b>
<b>% incremento sull'esistente</b>	<b>-</b>	<b>10% - 20%</b>
<b>Altezza massima (H max)</b>	<b>ml</b>	<b>Art. 8 D.M. 1444/1968</b>
<b>Rapp. di copertura massimo (Rc max)</b>	<b>mq/mq -</b>	
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>ml</b>	<b>Norme Codice Civile</b>
<b>Distanza minima dai fabbricati</b>	<b>ml</b>	<b>Art. 9 D.M. 1444/1968</b>
<b>Distanza minima dalle strade pubbliche</b>	<b>ml</b>	<b>Norme Codice Civile</b>

### **Prescrizioni particolari**

#### **a) Interventi di manutenzione straordinaria**

- E' esclusa negli interventi di “manutenzione straordinaria” qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne: della posizione delle scale o delle rampe; del tipo e delle pendenze delle coperture, delle destinazioni d'uso.

#### **b) Interventi di restauro e risanamento conservativo**

- Negli interventi di restauro e risanamento conservativo é obbligatoria l'effettuazione del rilievo geometrico e tecnologico dell'organismo esistente come risulta allo stato di fatto, corredato da relazione storica e tecnico - illustrativa, relazione urbanistica in cui vengano descritte le relazioni dell'organismo architettonico con il tessuto edilizio circostante e gli edifici contigui, relazione diagnostica sul grado di conservazione e resistenza delle strutture portanti, sulla qualità dei materiali e degli intonaci esterni (se esistenti), il rilievo di eventuali decorazioni esistenti, congrua documentazione fotografica.

#### **c) Interventi di ristrutturazione edilizia**

- Attraverso interventi di ristrutturazione edilizia é ammessa la ricomposizione della copertura nel rispetto dei caratteri originari, nel caso in cui la copertura originaria fosse stata alterata con manomissioni di vario genere. Analogamente é ammessa la ricomposizione delle superfetazioni in modo da ottenere un organismo edilizio più conforme alle tipologie del luogo.



- L'adeguamento igienico sanitario può essere inteso solo come adeguamento volumetrico sanitario: nei casi in cui le altezze interne dei locali già destinati ad uso abitativo risultino inferiori a m. 2,70, al fine di adeguare la cubatura d'aria dei locali alle minime condizioni di benessere fisico degli utenti, sono consentiti quei limitati incrementi di altezza che si rendono necessari per ottenere la citata altezza minima di m. 2,70. Conseguentemente è ammesso l'incremento in altezza dell'edificio di una quantità pari alla sommatoria dei singoli incrementi delle quote elevate per ogni solaio traslato e comunque non superiore complessivamente a m. 0,50.
- Nei casi in cui si stia operando su un manufatto particolarmente degradato o incongruo rispetto all'ambiente circostante sono consentiti interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale, portici e a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, muri portanti interni, particolari elementi di finitura.
- Non è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, ma solo il ripristino e/o restauro di quelli esistenti, ~~ad esclusione di quegli edifici che per le loro caratteristiche tipologiche lo consentano.~~
- Non sono ammesse destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche dei manufatti presenti nella zona, quali attività artigianali a carattere non tradizionale e officine meccaniche. E' precluso l'insediamento di ogni attività direzionale che comporti, attraverso interventi di demolizione e ricomposizione consistenti, la sostanziale modifica dell'impianto tipologico e distributivo originario.
- Negli interventi di ristrutturazione edilizia, si dovrà provvedere al reperimento di un posto auto ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta, con possibilità di monetizzare tale onere nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperire idonei spazi nell'ambito interessato all'intervento.
- E' preclusa la possibilità di intervenire mediante interventi di demolizione integrale con ricostruzione (sostituzione edilizia).

#### d) Prescrizioni particolari sulle caratteristiche tecniche degli interventi: prospetti

- Gli interventi delle diverse categorie definite nell'art. 31 della L.457/1978 devono essere finalizzati alla valorizzazione degli aspetti architettonici e del ripristino dei valori originari.
- Sui singoli prospetti sono consentite solo parziali modifiche tese al recupero di elementi architettonici originari. Eventuali nuove bucatore o allargamenti di quelle esistenti sono possibili a condizione che siano inserite in modo armonico con i prospetti esistenti.. E' prescritta altresì la salvaguardia degli elementi di particolare valore stilistico come ad esempio cornici, cornicioni, fasce marcapiano.
- Il rivestimento dovrà essere eseguito in intonaco alle genovese. Non sono ammessi rivestimenti esterni in legno, in cemento, lamiera, grès, ceramica o altro materiale: ove fossero esistenti ne è prescritta la rimozione.
- Ove presente o documentabile (anche attraverso fonti fotografiche attendibili), è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino delle decorazioni di facciata, secondo i disegni originari e colori che riprendano la tradizione del repertorio cromatico locale. Il disegno delle facciate da ripristinare deve attenersi a quanto prescritto dal Piano del Colore e/o dalla Commissione Edilizia Integrata.
- Per quanto riguarda gli infissi, si prescrive che essi siano coerenti con la tradizione locale (persiane alla genovese), in legno o in alluminio. Non è ammessa la posa in opera di serrande avvolgibili e saracinesche ad esclusione di quelle a maglia. Gli infissi già esistenti difformi con quelli prescritti vanno sostituiti.
- Sulle facciate non devono essere visibili da spazi pubblici gli scarichi, le tubazioni da fumo, da ventilazione e simili; fanno eccezione le canne fumarie che abbiano un carattere architettonico componendosi con l'insieme e le parti di tubazioni che spicchino dalle coperture senza alterare l'ambiente originario.
- Compatibilmente con le esigenze delle Società preposte alla installazione ed alla manutenzione, le linee ester-

ne degli impianti elettrici, telefonici e del gas dovranno essere collocate sotto traccia o interrato.

e) Prescrizioni particolari sulle caratteristiche tecniche degli interventi: coperture

- La formazione di nuovi manti di copertura deve essere realizzata con materiali di tipo tradizionale, specificatamente con tegole alla marsigliese e similari o in ardesia. I parziali o totali rifacimenti del manto di copertura potranno essere realizzati utilizzando materiali uguali a quelli preesistenti qualora siano laterizio rosso; nel caso di materiali diversi (eternit, plastica, lamiera, ecc.) questi dovranno essere sostituiti con tegole in laterizio alla marsigliese. Nel caso di copertura piana, questa dovrà essere pavimentata con elementi in laterizio, in cotto, in ardesia o in marmo.
- Non è consentito modificare la pendenza dei tetti esistenti, salvo il caso in cui la modifica serva a ricomporre l'organismo edilizio originario.
- Sono altresì prescritti la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole e dei cornicioni di gronda databili anteriormente al 1942.
- Non è consentita l'installazione di tettucci protettivi soprastanti gli ingressi e le finestre.
- E' ammessa, oltre ai tradizionali abbaini (che comunque non devono superare la larghezza di ml 1,20), la realizzazione di lucernari purché non sporgano più di 10 cm dall'estradosso del manto di copertura. E' altresì ammessa la realizzazione di aperture a pozzo, purché l'intervento riguardi tutto il fronte. Gli arretramenti possono in questi casi arrivare fino ad un massimo di ml 2,20, ma non scendere al di sotto di ml 1,20.
- Sono altresì consentite le prese d'aria e gli sfiati per gli impianti igienico sanitari e di riscaldamento; la parte eccedente l'estradosso del manto di copertura dovrà essere realizzata in armonia con il materiale del manto medesimo e comunque realizzata nelle forme e con i metodi costruttivi caratteristici degli analoghi elementi di tipo tradizionale.
- Canali di gronda e pluviali, se sostituiti, devono essere in rame.
- Nel caso di edifici in cui siano o possano essere installati più apparecchi radio e/o televisivi, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata; sono comunque vietate le discese di antenne mediante cavi volanti.

f) Prescrizioni particolari sulle caratteristiche tecniche degli interventi: adeguamento statico

- E' ammesso in questo senso il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifica della posizione e delle quote di murature portanti, solai a volta e scale a volta in muratura. Sono altresì consentiti interventi di arresto del degrado (quali eliminazione di umidità e iniezioni di malte speciali), alleggerimento di elementi strutturali pesanti nel rispetto comunque delle caratteristiche costruttive originarie, realizzazione di elementi strutturali in c.a. o acciaio con funzione di adeguamento statico di strutture preesistenti e senza alterazione del sistema costruttivo originario.

g) Prescrizioni particolari sulle caratteristiche tecniche degli interventi: tipologia

- Nei casi in cui si stia operando su un manufatto particolarmente degradato o incongruo, sono consentiti interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scala, portici e ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre o tipo di copertura.
- Non è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, ma solo il restauro di quelli esistenti, ~~ad esclusione di quegli edifici che per le loro caratteristiche tipologiche lo consentano.~~

#### h) Prescrizioni particolari sulle caratteristiche tecniche degli interventi: ambienti interni

- E' prescritto il restauro degli elementi interni di valore artistico nel caso in cui ne sia documentata l'esistenza. Negli altri ambienti sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione di tramezzi, ripristino degli intonaci, di tinteggiatura delle pareti, di rifacimento parziale o totale delle pavimentazioni di riparazione o sostituzione di impianti tecnologici, senza che ciò comporti creazione di nuovi volumi e sempre che non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare l'impianto distributivo originario.

#### i) Prescrizioni particolari sulle caratteristiche tecniche degli interventi: soffitte ed elementi esterni

- E' consentita l'utilizzazione delle soffitte per destinazione d'uso residenziale o locali accessori purché l'adattamento previsto non comporti alterazioni alla copertura originale e alle strutture verticali. L'utilizzazione é consentita a condizione che la parte abitabile della soffitta abbia, a lavori ultimati altezza media non inferiore a ml 2,70 e altezza minima non inferiore a ml 1,80. E' ammessa la realizzazione di lucernari, ma non quella di abbaini.
- Nelle falde delle coperture potranno essere inserite aperture a pozzo purché l'intervento interessi tutto il fronte e solo quando le caratteristiche architettoniche del fabbricato consentano un tale tipo di intervento.
- Poiché l'obiettivo della norma é quello di non alterare i valori di immagine che caratterizzano il paesaggio urbano di Loano, gli interventi che introducono elementi innovativi (sopraelevazioni con allineamenti di gronde, balconi, logge, lucernari, aperture a pozzo, ecc.) rispetto a tale immagine, devono essere di forza e qualità tali da poter divenire essi stessi fattori di rafforzamento dei valori di immagine. La dimostrazione di cui sopra é data da un apposito studio di insieme.

<b>Art. 14 - Zone "B" - residenziali di contenimento allo stato di fatto</b>
--

1. Le zone "B" comprendono le parti del territorio completamente edificate o dove il tipo di tessuto urbano ha raggiunto una densità edilizia tale da non permettere sostanziali modifiche.
- **Modalità di intervento**
2. Nelle zone "B", sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante autorizzazione o concessione edilizia singola, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L.457/1978.
  3. E' consentita la demolizione con ricostruzione e mantenimento delle stesse quantità volumetriche di vecchi edifici. Le nuove destinazioni ammesse sono residenziali e **ricettive**.
  4. Ai fini di una ricomposizione ambientale ed urbanistica dell'ambiente costruito, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento della cubatura all'interno del lotto.
  5. Tali interventi assentibili con titolo abilitativo convenzionato nel rispetto delle distanze prescritte dalle norme sovraordinate. E' comunque possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada.
  6. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono assentibili mediante predisposizione di apposito S.U.A.
  7. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti incrementi volumetrici per gli edifici che singolarmente non superino il volume massimo di 1.200 mc e non siano inferiori a 150 mc come risulta dallo stato di fatto alla data

di adozione del presente P.R.G.

8. Tali incrementi sono così ammessi:
  - Edifici compresi fra 150 mc e 350 mc: é consentito raggiungere il tetto massimo di 350 mc.
  - Edifici con volumetria fra 351 e 500 mc: é consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze (max 100 mc);
  - Edifici con volumetria compresa tra 501 e 1.200 mc: é consentito un incremento volumetrico del 20% delle preesistenze per i primi 500 mc, del 5% per la volumetria rimanente.
9. Gli interventi di demolizione / ricostruzione e ristrutturazione edilizia con incremento di "V" sono assentibili con diretta concessione unitamente alla stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo, che assicuri il contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi, nonché la dotazione di parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nei limiti di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
10. In tutti i casi in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente, la S.I.u. minima degli alloggi (calcolata come media delle superfici di tutti gli alloggi interessati all'intervento) non può essere comunque inferiore a mq. 60,00 lordi riferiti all'intervento.
11. Nelle zone "B" é ammesso il mutamento di destinazione d'uso di magazzini esistenti (di cui sia comprovata l'esistenza e la consistenza alla data di adozione del presente P.R.G.) a residenza purché siano rispettati i parametri relativi all'abitabilità (altezze interne, dimensioni dei vani, ecc.).
12. E' possibile anche il loro riaccorpamento ad edifici residenziali esistenti secondo le modalità già previste per gli interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento di cubatura.
13. Nelle zone "B", in tutti gli interventi comportanti aumento della capacità insediativa, é fatto obbligo ai soggetti attuatori di reperire un posto auto ogni nuova unità immobiliare aggiunta reperito entro un'area compresa nel raggio di 500 metri, con possibilità di monetizzare tale onere nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di ricavare spazi idonei in loco o entro tale raggio.
14. E' ammessa l'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di sede e la modifica del settore merceologico di Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, aventi superficie massima di vendita non superiore a mq. 250.  
E' altresì ammessa l'apertura ed il trasferimento di sede di Medie Strutture di Vendita, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita  $\geq 251$  mq.  $\leq 1,500$  mq.  
Per tali interventi si dovrà provvedere al reperimento di superfici di parcheggi pertinenziali per la clientela, a cielo aperto o in sottosuolo, a rotazione, nel rispetto delle relazioni riportate al successivo art. 56.

### **Parametri ammissibili**

<b>Indice territoriale</b>	<b>mc/mq</b>	<b>-</b>
<b>Densità fondiaria massima</b>	<b>mc/mq</b>	<b>5 mc/mq</b>
<b>% incremento sull'esistente</b>	<b>-</b>	<b>Vedi Norma</b>
<b>Altezza massima (H max)</b>	<b>ml</b>	<b>Art. 8 D.M. 1444/1968</b>
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>ml</b>	<b>Norme Codice Civile</b>
<b>Distanza minima dai fabbricati</b>	<b>ml</b>	<b>Norme Codice Civile</b>
<b>Distanza minima dalle strade pubbliche</b>	<b>ml</b>	<b>Norme Codice Civile</b>

## Prescrizioni particolari

### a) Interventi sulla tipologia edilizia (coperture a falde)

All'interno delle zone "B", al fine di riqualificare la tipologia edilizia, è possibile realizzare nei fabbricati adibiti ad uso residenziale, in luogo delle coperture piane esistenti, coperture a tetto (falde), nel rispetto dei seguenti parametri:

- le falde non devono avere pendenza superiore ai 23 gradi;
- il manto di copertura deve essere realizzato in tegole alla marsigliese e ardesia o similari;
- il perimetro di gronda non dovrà sporgere dal perimetro dell'edificio oltre 0,60 ml;
- sono da escludere travetti lignei, perlinati o simili;
- per gli edifici o singoli corpi di fabbrica col fronte principale di lunghezza superiore a 16,00 ml è prescritta l'esecuzione del tetto a 4 falde.

Gli interventi di ricomposizione delle coperture di cui sopra si configurano come casi di ristrutturazione edilizia (con o senza aumento di volume), assentibili mediante concessione edilizia, per il cui ottenimento è altresì prescritta l'effettuazione del rilievo geometrico dell'edificio, con schemi grafici in scala 1:50 di sezioni e prospetti dell'intero organismo abitativo adeguatamente quotati, cui vanno aggiunte le planimetrie quotate dei piani interessati al nuovo intervento. E' inoltre prescritto l'obbligo di effettuare fotomontaggi dell'intervento effettuati da punti di vista diversi, al fine di dimostrare il tipo di impatto dell'intervento sulla scena urbana.

E' consentita l'utilizzazione delle soffitte per destinazione d'uso residenziale o locali accessori purché l'adattamento previsto non comporti alterazioni alla copertura originale e alle strutture verticali. L'utilizzazione è consentita a condizione che l'altezza media interna non sia inferiore a mt. 2.70 per i locali abitabili e mt. 2.40 per i locali accessori. L'altezza minima interna non deve comunque mai risultare inferiore a mt. 2.00.

E' ammessa la realizzazione di lucernari, ma non quella di abbaini.

Nelle falde di copertura delle strutture ricettive esistenti alla data di adozione del presente PRG è inoltre ammissibile la realizzazione oltre ai lucernari, di abbaini tradizionali con apertura a pozzo con porta finestra e terrazzo.

### b) Aree libere da edificazione

Nelle zone "B" le aree non edificate, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra e quelli risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, [e quelle da destinarsi a parcheggi pertinenziali per la clientela a seguito di interventi tesi all'apertura, al trasferimento ed all'ampliamento di esercizi commerciali](#) va mantenuta o recuperata la vocazione a verde e a spazio attrezzato per il gioco dei bambini, a servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici, ad uso pubblico o privato.

Gli alberi di alto fusto ed i giardini esistenti nelle zone "B" alla data di adozione del P.R.G., di norma, non potranno essere rimossi: nel caso la rimozione si rendesse necessaria si dovrà provvedere al trapianto delle stesse essenze recuperate, oppure alla sostituzione con esemplari tipici del luogo.

## Art. 15 - Zone "ZR" di ristrutturazione urbanistica

- 1) Gli interventi di ristrutturazione, individuati nelle tavole di piano da apposito segno grafico e sigla "ZR", devono avere come finalità la ricomposizione degli spazi urbani, la riqualificazione ambientale e la dotazione di attrezzature pubbliche.
- 2) In tali zone sono consentiti sul patrimonio edilizio interventi nei termini previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della Legge 457/1978 a mezzo di titolo abilitativo singolo ed e) dell'art. 31 della stessa Legge previa approvazione di S. U. A. con Piani di Recupero o concessione convenzionata, assoggettata a preventiva stipula di atto convenzionale.
- 3) In tutti i casi in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente, la S.I.u. minima degli alloggi (calcolata come media delle superfici di tutti gli alloggi interessati all'intervento) non può essere comunque inferiore a mq. 60,00 lordi di media riferiti all'intervento.
- 4) E' ammessa l'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di sede e la modifica del settore merceologico di esercizi commerciali alimentari e non con i parametri previsti per le zone "B" di P. R. G..
- 5) Secondo i parametri specificati nella tabella allegata, sono assentibili incrementi volumetrici rispetto alle preesistenze.
- 6) E' prevista la cessione al Comune di parte delle aree recuperate, in diverse proporzioni a seconda delle zone. Dove non é prevista la cessione diretta di spazi, le convenzioni da stipularsi prevederanno opportune quantificazioni e monetizzazioni per la realizzazione di strutture e servizi di interesse pubblico.
- 7) Le aree per attrezzature pubbliche possono essere localizzate all'interno delle zone "ZR" o all'esterno di esse nella misura da stabilirsi nello SUA.
- 8) Nelle zone "ZR" é assentibile, anche mediante demolizione e ricostruzione, il mutamento di destinazione d'uso nell'ambito delle categorie definite ammissibili nelle diverse zone, come indicato in tabella.
- 9) I progetti di ristrutturazione dovranno essere estesi all'intera area della zona di intervento e proporre soluzioni atte a creare ambienti qualificati di vita con spazi a verde sia pubblico che privato. Essi dovranno inoltre provvedere alla cura dell'arredo urbano e alla manutenzione delle facciate esterne attraverso studi adeguati estesi ad unità edilizie omogenee.
- 10) Nelle zone "ZR" si applica l'indice territoriale nel senso che, ove questo é indicato nella tabella allegata, il volume massimo complessivo di zona, costituito dal volume esistente da mantenere o ristrutturare o sostituire, incrementato da quello di progetto, e dato dal prodotto della superficie della intera zona per l'indice territoriale stabilito.

### TABELLA ZONA "ZR"

<b>Zona</b>	<b>ZR1</b>
<b>Attuazione</b>	C.E.C.
<b>Destinazioni d'uso</b>	Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso delle zone "B".
<b>Tipo di intervento</b>	Laddove le tipologie edilizie lo consentono, é ammessa la saldatura tra edifici esistenti, col fine di disegnare fronti urbani unitari, attraverso la realizzazione di strutture porticate ad un piano, di larghezza non superiore a mt 10,00. La realizzazione di tali manufatti può prevedere contestualmente l'insediamento di esercizi commerciali. La copertura dei porticati può essere utilizzata come terrazzo per i primi piani.
<b>Prescrizioni</b>	Gli interventi devono essere estesi a unità funzionali minime, comprendenti almeno un isolato ciascuna. Contestualmente alla realizzazione dei porticati é prescritta la ricomposizione delle facciate (eliminazio-

ne di elementi incongrui, disegno delle partizioni e delle bucatore, ricomposizione delle coperture, ecc.). Analogamente si prescrive la ricomposizione degli spazi liberi, recuperando per quanto possibile tali spazi a verde, sia pubblico che privato.

---

<b>Zona</b>	<b>ZR2</b>
<b>Attuazione</b>	C.E.C.
<b>Destinazioni d'uso</b>	Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso delle zone "B".
<b>Tipo di Intervento</b>	Demolizione con ricostruzione al 100% della volumetria esistente.
<b>Prescrizioni</b>	Riordino delle facciate principali sulla Via Aurelia con mantenimento degli elementi architettonici e compositivi aventi valore di testimonianza storica (architettura del primo Novecento).

---

<b>Zona</b>	<b>ZR3</b>
<b>Attuazione</b>	C.E.C.
<b>Destinazione d'uso</b>	Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso delle zone "B".
<b>Tipo di intervento</b>	Demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione con incremento massimo del 20% rispetto alle preesistenze.
<b>Prescrizioni</b>	L'intervento di demolizione e ricostruzione é subordinato all'allargamento della sede stradale di Via Ghilini. L'intero intervento deve darsi carico di una attenta valutazione e riconsiderazione del tessuto urbanistico circostante.

---

<b>Zona</b>	<b>ZR4</b>
<b>Attuazione</b>	-
<b>Destinazione d'uso</b>	Opera pubblica
<b>Tipo di intervento</b>	Obiettivo dell'intervento é quello di abbassare l'attuale livello della strada al fine di conferire la giusta dimensione spaziale all'antica chiesa. Il contesto dell'edificio storico va considerato nel progetto quale tramite col contesto portuale. Nell'area sul fronte strada é ammessa la realizzazione di box interrati, ad esclusione della parte che verrà liberata in seguito all'abbassamento della sede stradale.
<b>Prescrizioni</b>	L'intervento dovrà essere ispirato da un unico disegno di coordinamento che consideri adeguatamente il contesto urbanistico.

---

<b>Zona</b>	<b>ZR5</b>
<b>Attuazione</b>	C.E.C.
<b>Destinazioni d'uso</b>	Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso delle zone "B".
<b>Tipi di intervento</b>	E' ammessa la demolizione dei manufatti edilizi esistenti e la loro ricostruzione con un incremento massimo rispetto alle preesistenze del 20%.Le attrezzature tecnologiche (es.: gasometri) sono da escludersi dal computo delle cubature esistenti.
<b>Prescrizioni</b>	Il progetto si deve dare carico di una ricomposizione urbanistica del contesto.

---

<b>Zona</b>	<b>ZR6</b>
<b>Attuazione</b>	C.E.C.
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenza, edifici pubblici, commercio, edilizia per lo svago, l'ospitalità, lo spettacolo.
<b>Tipi di Intervento</b>	Nella zona ZR6 si interviene mediante predisposizione di SUA esteso all'intera area.
<b>Prescrizioni</b>	L'intervento deve prevedere la demolizione dell'ex civico macello con recupero del 75% della volumetria da destinarsi ad ampliamento della struttura commerciale esistente. Esso deve inoltre darsi carico di realizzare un asse viario di collegamento tra la via Pontassi e la via Aurelia , utilizzando in parte il sedime dell'ex macello e inoltre deve darsi carico di destinare la restante parte di tale sedime ad uso pubblico , prevedendo in particolare verde e/o parcheggi. L'intervento infine deve prevedere la realizzazione delle percorrenze pedonali lungo via Pontassi. A fronte della cessione di aree e manufatti di proprietà comunale che eventualmente dovessero entrare a far parte del SUA , i soggetti attuatori dovranno impegnarsi un indennizzo o a realizzare su altra area di proprietà comunale edifici di uguale o maggiore dimensione ( oss. 85, 94, 108, 115)

---

<b>Zona</b>	<b>ZR7</b>
<b>Attuazione</b>	C.E.C.
<b>Destinazioni d'uso</b>	Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso delle zone "B".
<b>Tipo di intervento</b>	E' ammessa la ristrutturazione e il restauro del fabbricato esistente, con la possibilità di un incremento del 10% rispetto alle preesistenze a scopi igienico - sanitari.
<b>Prescrizioni</b>	Va mantenuta la tipologia architettonica esistente.

<b>Zona</b>	<b>ZR8</b>
<b>Attuazione</b>	C.E.C.
<b>Destinazioni d'uso</b>	Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso delle zone "B".
<b>Tipo di intervento</b>	E' consentito il riordino strutturale e architettonico dell'edificio. E' ammesso un incremento volumetrico del 10% rispetto alle preesistenze: a tal fine é consentita la ristrutturazione elevando i muri perimetrali, mantenendo gli attuali distacchi dai confini.
<b>Prescrizioni</b>	Piano secondo dell'edificio e copertura vanno integralmente riprogettati e ristrutturati.

<b>Zona</b>	<b>ZR9</b>
<b>Attuazione</b>	C.E.C.
<b>Destinazione d'uso</b>	Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso delle zone "B".
<b>Tipi di Intervento</b>	E' ammessa la demolizione con ricostruzione al 100% della volumetria esistente.
<b>Prescrizioni</b>	Va compiuta un'attenta verifica sui fabbricati esistenti al fine di valutare la conservazione e il restauro degli elementi architettonici di maggior valore.

<b>Zona</b>	<b>ZR10</b>
<b>Attuazione</b>	C.E.C.
<b>Destinazione d'uso</b>	
<b>Tipi di Intervento</b>	Si prevede lo spostamento dell'attuale stazione di servizio e distribuzione carburante, con riqualificazione ambientale della zona. La volumetria esistente potrà essere recuperata a fini residenziali attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione che prevede un incremento massimo pari al 20%

#### **Art. 16 - Zone "BH" - ex colonie ed edifici ed aree di patrimonio comunale**

- 1) In dette zone gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione sono ammissibili soltanto previa approvazione di SUA o di titolo abilitativo convenzionato nel rispetto dei parametri edilizi indicati in tabella.

<b>Nome</b>	<b>Ospizio Marino Piemontese</b>
<b>Attuazione</b>	C.E.C. <del>mediante permesso di costruire convenzionato (PCC).</del> Incremento volumetrico del 10% da collocarsi sul retro del fabbricato principale.
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenza per anziani, centro assistenza diurna, centro per la riabilitazione.
<b>Tipo di intervento</b>	<del>E' consentito un incremento volumetrico del 20% rispetto alle preesistenze nella parte Nord.</del>
<b>Prescrizioni</b>	<del>Mantenimento della struttura architettonica della facciata esistente e della altezza esistente. Sviluppo sul prospetto Nord.</del>
<b>Attuazione:</b>	mediante permesso di costruire convenzionato (PCC). Incremento volumetrico del 10% da collocarsi sul retro del fabbricato principale.
<b>Destinazioni d'uso:</b>	residenze e servizi prevalentemente destinati ad anziani o giovani coppie, albergo, RTA, RSA o RP. Funzioni ammesse nella volumetria esistente del fabbricato principale e dell'ex casa del custode:



- 1) Social Housing (per quanto concerne la definizione di Social Housing, nel caso di fattispecie, si deve intendere nel senso più ampio dettato dalla legislazione nazionale vigente, come precisato nella DGR 687/2014) non inferiore al 60% con vincolo di permanenza non inferiore a 20 anni;
- 2) Servizi non inferiori al 10% (centro fisioterapia, attrezzature sportive, ristorante-bar, zona relax, centro benessere, spazi comuni);
- 3) Edilizia residenziale non superiore al 30%.

**In alternativa:** per le destinazioni d'uso Albergo (min. 3 stelle), RSA o RP l'incremento volumetrico non superiore al 30% della volumetria esistente. È altresì ammessa la possibilità di realizzare edilizia residenziale libera nella misura massima del 30% della volumetria complessiva edilizia realizzabile.

**Consistenze ammesse nella volumetria esistente degli altri fabbricati:**

Servizi (attrezzature sportive, esercizi della somministrazione, attività del tempo libero) con possibilità di fruizione aperta.

**In alternativa:** destinazione d'uso turistico-ricettiva

**Prescrizioni:** ristrutturazione edilizia edificio principale e per i fabbricati esistenti sostituzione edilizia mediante ricomposizione volumetrica, anche in più edifici e con diversa localizzazione; il nuovo edificio (o i nuovi edifici) dovrà essere posto a distanza non inferiore a 20 ml dal perimetro del fabbricato principale. Almeno il 70% della superficie del parco e delle aree esterne devono essere di fruizione pubblica regolata tramite convenzione con il comune ed il 40% di tale superficie dovrà essere pertinenziale alle attività insediate nei fabbricati esistenti (principale e secondari). I servizi devono essere convenzionati con il comune per le destinazioni non specificatamente e non strettamente necessarie agli standard urbanistici.

**Interventi ammessi:** ristrutturazione edilizia, recupero e valorizzazione del complesso ex ospedale Marino Piemontese, da conseguirsi con interventi di ristrutturazione della volumetria esistente. Ristrutturazione urbanistica tramite delocalizzazione e/o accorpamento dei volumi esistenti relativamente agli edifici minori. La possibilità di effettuare i suddetti interventi sugli edifici minori è subordinata alla realizzazione di opere di recupero e valorizzazione dell'edificio principale.

**Quantità volumetriche e superficiali:**

Mantenimento della quantità volumetrica totale attuale. Gli incrementi volumetrici si intendono comunque esclusivamente del volume (geometrico calcolato secondo i disposti di cui all'art. 70 della LR 16/08) del solo edificio principale e potranno essere utilizzati esclusivamente per ampliare lo stesso edificio nella parte retrostante.

**Modalità di intervento ed esiti prestazionali:**

La richiesta di PCC deve essere corredata da uno studio di carattere generale riferito a tutto il complesso dell'ex ospedale in cui:

- sia verificato lo stato delle urbanizzazioni;
- sia dimostrato il corretto inserimento degli interventi nel contesto e di rapporti con le aree limitrofe;
- siano verificate le scelte progettuali e localizzative operate in funzione di possibili trasformazioni dell'area contigua, limitatamente a mq 2.000 utilizzabili per la localizzazione ed il recupero degli edifici minori;
- siano definite regole e schemi di organizzazione degli interventi previsti.

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato con vincolo di fruizione pubblica del parco antistante l'edificio principale;

**Norme transitorie:** in assenza di permesso di costruire convenzionato sui fabbricati esistenti sono ammessi solo interventi sino al restauro e risanamento conservativo.

**Flessibilità:** il progetto è da definire in preliminare con la Soprintendenza.

<b>Nome</b>	<b>Colonia Bresciana</b>
<b>Attuazione</b>	S.U.A.
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenza al 50% e turistico ricettivo (albergo tradizionale) per l'altro 50%.
<b>Tipo di intervento</b>	Possibilità di demolizione e ricostruzione con traslazione della cubatura. Numero massimo di piani f.t.: 3. Non sono ammessi gli interventi dell'art. 23 delle N.T.A.
<b>Prescrizioni</b>	

<b>Nome</b>	<b>Borsalino</b>
<b>Attuazione</b>	S.U.A.
<b>Destinazione d'uso</b>	Destinazione residenziale e/o direzionale.
<b>Tipo di intervento</b>	E' consentita la demolizione con ricostruzione, anche con traslazione della cubatura.
<b>Prescrizioni</b>	Numero massimo di piani f.t.: 3.; Salvaguardia alberi di alto fusto. L'intervento sulle aree esterne (parcheggi, ecc.) non deve superare il 20% del sedime del fabbricato. Le aree esterne devono essere cedute al Comune con obbligo di ristrutturazione dell'immobile pubblico "L. Grossi" con incrementi volumetrici rapportati alle destinazioni d'uso (servizi pubblici)

**Nome** Caserma C.C.  
**Attuazione** C.E.  
**Destinazione d'uso** Caserma C.C.  
**Tipo di intervento** Come da progetto in itinere  
**Prescrizioni** -----

---

**Nome** Varesina  
**Attuazione** SUA  
**Destinazione d'uso** Residenziale  
**Tipo di intervento** E' consentita la demolizione integrale con ricostruzione ed eventuale traslazione della cubatura all'interno dell'area.  
**Prescrizioni** Cessione del 25% della cubatura ristrutturata in alloggi da cedersi al Comune.

---

**Nome** Città di Alessandria  
**Attuazione** S.U.A.  
**Destinazione d'uso** Interesse comune (area a ponente), residenziale (area a levante).  
**Tipo di intervento** E' consentita la demolizione con ricostruzione, purché la tipologia sia simile a quella dell'edificio a confine sul lato minore (ricadente in zona "B").  
**Prescrizioni** La parte a Ponente va ceduta gratuitamente al Comune.

---

**Nome** Villa Azzurra  
**Attuazione** C.E.C.  
**Destinazione d'uso** Residenziale  
**Tipo di intervento** Mantenimento della struttura esistente.  
**Prescrizioni** Cessione gratuita al Comune della zona FV28, in connessione con la realizzazione della zona C1a (It=0,30 mc/mq).

---

**Nome** Patronato scolastico di Torino  
**Attuazione** C.E.C.  
**Destinazione d'uso** Scolastica, colonia o attività similari.  
**Tipo di intervento** Ristrutturazione.  
**Prescrizioni** Mantenimento della struttura esistente

---

C.E.C. = titolo abilitativo convenzionato

#### **Art. 17 - Zone "CC" - insediamenti normati dal P.R.G. già in vigore**

- 1) Le zone individuate in cartografia con la sigla "CC" seguita da una sigla (numerazione di riconoscimento progressiva) riguardano aree residuali del Piano Regolatore vigente.
- 2) In dette zone gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono assoggettati a SUA di estensione minima non inferiore a mq 7.000. Il SUA può ricomprendere anche aree non contigue purché il SUA medesimo dimostri il disegno di coordinamento tra dette aree.
- 3) Si applicano i parametri edilizi contenuti nel suddetto Piano Regolatore.
- 4) In dette zone è ammessa l'apertura ed il trasferimento di :  
Esercizi di Vicinato con SV massima di mq.250  
Medie Strutture di Vendita con SV  $\geq$  251 mq. e  $\leq$  1.500 mq,  
subordinata al reperimento di superfici di parcheggi pertinenziali nel rispetto delle relazioni riportate al successivo art.56,
- 5) In tutti i casi in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e negli interventi di nuova edificazione, la S.I.u. minima media degli alloggi (calcolata come media delle superfici di tutti gli alloggi interessati o previsti dall'intervento) non può essere inferiore a mq. 60,00 e la S.I.u. minima del singolo alloggio non può essere inferiore a mq. 45,00.

#### **Art. 18 - Cortili verdi**

- 1) Si tratta degli spazi lasciati incolti o male organizzati a causa del frazionamento della proprietà che si trovano compresi tra gli edifici delle zone maggiormente edificate, in particolare zone "A", "B", "ZR".
- 2) L'obiettivo è quello di accorpare cortili condominiali e formare dei giardini con la possibilità di realizzare nel sottosuolo dei posti auto.
- 3) In dette zone sono consentiti sia spazi a verde per il gioco dei bambini, spazi per auto, pergolati e modeste cubature per il ricovero degli attrezzi agricoli e sia per attività collettive (hobbistica e similari).
- 4) Gli interventi in dette zone si attuano mediante titolo abilitativo singolo.
- 5) Le superfici a verde privato ("Svp") dovranno rappresentare non meno del 50% dell'area.
- 6) L'altezza massima consentita è di metri 3,00.
- 7) La superficie coperta massima è di 25 mq.
- 8) Tali interventi sono assentiti solo nel caso in cui i locali risultanti siano vincolati con atto trascritto alle destinazioni d'uso sopra citate, prima del rilascio del titolo abilitativo.
- 9) Le distanze sono disciplinate dalle norme contenute nel Codice Civile.

#### **Art. 19 - Zone di espansione "C"**

- 1) Le zone "C" di piano comprendono le aree, prevalentemente libere da edificazione, destinate all'espansione edilizia.
- 2) L'obiettivo principale dell'urbanizzazione delle zone "C" è il riassetto urbanistico e una maggiore caratterizzazione ambientale delle aree.

### Modalità di intervento

- Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, a mezzo di autorizzazione, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della Legge 457/1978, e, a mezzo di titolo abilitativo singolo, interventi di ristrutturazione edilizia con incremento fino al 10% del volume delle preesistenze, in connessione con l'adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni.
- I volumi edilizi relativi agli incrementi devono essere realizzati in sintonia con le tipologie esistenti, in organica visione d'insieme.
- In tutti i casi in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente, la S.I.u. minima degli alloggi (calcolata come media delle superfici di tutti gli alloggi interessati all'intervento) non può essere comunque inferiore a mq. 70,00 lordi, fatta salva la minima superficie netta di norma.
- Gli interventi di nuova costruzione sono assentibili previa approvazione di apposito SUA di estensione minima di 7.000 mq. per le zone C di superficie maggiore di tale valore, con titolo abilitativo convenzionato nelle zone C la cui superficie è minore di 7.000 mq.
- In quest'ultimo caso l'intervento deve essere esteso all'intera zona omogenea.
- In tutti i casi in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e negli interventi di nuova edificazione, la S.I.u. minima media degli alloggi (calcolata come media delle superfici di tutti gli alloggi interessati o previsti dall'intervento) non può essere inferiore a mq. 60,00 e la S.I.u. minima del singolo alloggio non può essere inferiore a mq. 45,00.

#### Parametri ammissibili

<b>Estensione minima S.U.A.</b>	<b>mq</b>	<b>7.000</b>
<b>Indice territoriale</b>	<b>mc/mq</b>	<b>C1a, C9, C10, C11=0,30</b>
	<b>mc/mq</b>	<b>C1b, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 = 0,50</b>
<b>% incremento sull'esistente</b>	<b>-</b>	<b>10%</b>
<b>Altezza massima (H max)</b>	<b>ml</b>	<b>6,50</b>
<b>N<sup>^</sup> max piani f.t.</b>	<b>mq/mq</b>	<b>2</b>
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>ml</b>	<b>6,00 (*)</b>
<b>Distanza minima dai fabbricati</b>	<b>ml</b>	<b>10,00</b>
<b>Distanza minima dalle strade pubbliche</b>	<b>ml</b>	<b>6,00</b>

(\*) E' consentita una distanza dai confini di ml 1,50 quando sia rispettata comunque la distanza di ml 10,00 tra fabbricati nei casi in cui sia formalizzato accordo tra le parti.

#### Prescrizioni particolari

- Nella zona "C12" s'interviene mediante S.U.A. unico concentrando la volumetria massima di mc 16.500 sull'area delimitata in cartografia e cedendo al Comune, all'interno dello stesso strumento di attuazione e contestualmente ad esso, le aree attrezzate P26, P39, FV34, FV46. Lo S.U.A. dovrà inoltre darsi carico di realizzare o rettificare i tratti viari di connessione fra tutte queste aree.

- Per la zona C12 si applicano i parametri dello SUA approvato contestualmente al presente piano.
- Nella zona C7 dati i prevalenti caratteri tipologici ed edilizi delle aree circostanti è ammessa la realizzazione di edifici anche con tre piani fuori terra con altezza massima mt. 9,50.
- Nella zona C1a l'edificazione, che dovrà essere contenuta entro l'indice di 0,30 mc/mq, dovrà prevedere una disposizione degli edifici parallelamente alla strada per Boissano, con una fascia di rispetto di almeno 15 metri compensando l'interessamento eventuale di aree boccate con la piantumazione di nuove alberature nei terreni contermini ad oriente, destinati a verde pubblico; l'attuazione di tale zona dovrà avvenire contestualmente a quella della zona F28.
- La zona C11a può essere edificata con un volume massimo di 350 mc. distribuiti su due piani.
- La zona C11b può essere edificata su 1200 mc. distribuiti su 2 corpi di fabbrica costituiti da 2 piani ciascuno.
- Ogni intervento, sia di trasformazione dell'esistente sia di nuova costruzione, deve prevedere una sistemazione delle aree scoperte, con la creazione di aree piantumate per almeno il 50% della superficie scoperta.
- Tale progetto deve essere allegato al progetto edilizio: esso deve prevedere dettagliatamente gli accessi, i percorsi interni, i modi di realizzazione dell'intervento, i movimenti terra, le opere di sostegno, le forme e le caratteristiche delle pavimentazioni, delle aree piantumate, delle aree a prato, delle recinzioni, dei sistemi di illuminazione esterna.
- Devono essere previste sistemazioni a verde lungo gli affacci stradali, salvo ciò non risulti in contrasto con gli allineamenti a filo stradale o con la presenza d'attività commerciali al piano terra.
- Non è ammessa la soppressione di alberi di alto fusto, salvo autorizzazione della P.A.; in questo caso dovrà comunque essere previsto un ripopolamento arboreo di entità pari a quella del patrimonio vegetazionale soppresso.
- La progettazione degli interventi edilizi dovrà darsi carico di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente.
- I volumi degli edifici dovranno essere articolati in parti tali da seguire l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche delle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno essere variamente scomposti in modo da seguire ed interpretare i profili naturali.
- All'interno delle zone "C" è ammessa la realizzazione di strutture di servizio ~~nonché di strutture commerciali.~~ **nonché di strutture commerciali, l'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di sede, la modifica del settore merceologico, nonché la realizzazione di nuovi esercizi commerciali, alimentari e non alimentari con i parametri previsti per le Zone "B" di P.R.G.**
- Le norme del citato articolo non sono applicabili alla realizzazione ed all'esercizio delle linee elettriche essendo tali opere soggette a concessione edilizia.

**“Art.19 bis – adeguamento ai disposti della L.R. 38/2007 e s.m. e i. e zone C-ERP**

Interventi in corso o realizzati						
	Zona PRG	Superficie terr.	tipo	stato	ERS (in U.A.)	
					ERP	CM
Intervento 1 Loc. La Torre	CC4	7.957 mq	SUA	Realizzato		
Intervento 2 Loc. Fornaci	B	2.440 mq	SUA	In corso		10
Intervento 3 Loc. Fornaci	CC3	2.324 mq	SUA	In corso	29	
Intervento 4 Loc. Fornaci	CC3	6.370 mq	SUA	In corso		
Intervento 5 Loc. Meceti	B	4.798 mq	Art.51 L.865/71	Realizzato	20	
Offerta attuale					49	10
<b>TOTALE OFFERTA 125 ALLOGGI</b>						

Zona C-ERP in località I Pozzi - attuabile tramite SUA con obbligo di convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale in cui siano stabiliti la cessione degli alloggi al Comune, che ne diventa il proprietario, ed il vincolo esclusivo ad uso ERP di n.21 alloggi e n.2 a canone moderato, aventi le seguenti caratteristiche:

- la tipologia dei 3 edifici di nuova costruzione dovrà essere idonea a contenere un massimo di 8 alloggi cadauno per un totale di 23 alloggi; gli edifici dovranno essere posizionati sul lotto in modo da configurare il completamento del tessuto edificato esistente, senza interferire con la viabilità pubblica rispetto alla quale potrà essere ammesso solo un unico accesso di collegamento ad essi;
- le altezze dovranno essere in un massimo di due piani fuori terra con utilizzo di coperture piane;
- la dimensione dei singoli alloggi non potrà essere inferiore a 70 mq di superficie interna netta;
- le aree restanti diverse da quelle dei sedimi degli edifici dovranno essere destinate a verde pubblico o destinazioni compatibili con quelle previste per le zone FV;
- non sono ammesse funzioni commerciali di qualsiasi genere;
- parcheggi pertinenziali: dovranno essere realizzati prevalentemente in interrato se ritenuti ammissibili dalle vigenti norme del Piano di Bacino, altrimenti dovranno essere reperiti in superficie nell'immediato contorno degli edifici a progetto. Il livello interrato potrà essere in comune ai tre edifici di nuova previsione e non potrà ospitare più di un posto auto ad appartamento.

Tutti i restanti casi in cui sono previsti nuovi interventi a destinazione residenziale avente SA maggiore di 500 mq., in base all'art. 26 bis della L.R. 38/2007 e s.m. e i., sono tenuti a contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi di ERP, mediante il pagamento del contributo così come stabilito dalla Legge Regionale citata.

Ai sensi del comma 7 art. 26 bis della citata Legge Regionale il Comune è tenuto a registrare gli interventi di edilizia residenziale con S.A. superiore a 500 mq sull'apposita modulistica di monitoraggio sul sito dedicato.”

**Art. 20 - Zone "D" - insediamenti produttivi e artigianali**

- 1) Le zone "D" sono aree industriali ed artigianali esistenti e di nuovo impianto e o commerciali a funzioni miste (imprese di piccole e medie dimensioni) del tipo a servizio.
- 2) Le sottozone indicate in cartografia con le sigle "Da", "Db", "Dc" individuano comparti dalle omogenee caratteristiche ambientali e di insediamento, che hanno il solo scopo di evidenziare le differenze che si riscontrano nei diversi siti e che dovranno essere valutate in sede di attuazione del PRG.
- 3) La normativa generale per le tre sottozone resta comunque la medesima e fa riferimento a quanto contenuto nel prosieguo del presente articolo.
- 4) La destinazione d'uso dell'area è limitata alle sole aziende idonee ai sensi della L. 16/04/1987 n. 183 e in base alle normative CEE n. 739/80, 884/82, 360/84, 203/85.

**Destinazioni ammesse**

- Salvo diverse prescrizioni, l'edificazione consentita nelle zone artigianali è limitata ai seguenti usi:
  - produzione artigianale o industriale;
  - magazzini e depositi;
  - uffici e laboratori;
  - impianti tecnologici;
- Non é ammessa la realizzazione di industrie inquinanti pericolose.
- Non vi sono ammesse attività commerciali al minuto, ad esclusione di quelli già esistenti alla data di adozione del presente P. R. G.

**Modalità di intervento**

- Nell'area non ancora edificata, il Piano si attua per mezzo di titolo abilitativo convenzionato.
- Sui fabbricati esistenti sono ammessi, previo rilascio di titolo abilitativo singolo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, anche con possibilità di incremento volumetrico, fino ad un massimo del 20% delle preesistenze.
- Ai fini di una ricomposizione ambientale ed urbanistica della zona, sono altresì ammessi interventi di accorpamento entro un unico corpo di fabbrica di volumi già esistenti senza incremento della volumetria complessiva. Tali interventi si configurano come interventi di ristrutturazione urbanistica da approvarsi mediante SUA.
- Nelle zone "D" sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di SUA, con possibilità di ottenere una superficie coperta massima, comprensiva anche dei fabbricati esistenti da ristruttu-

re, pari al 40% dell'area di intervento.

- E' obbligatoria la cessione, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444 del 1968, di una superficie per servizi non inferiore al 15% dell'intera superficie interessata o della corrispondente monetizzazione in caso di inesistenza di aree adeguate. Tale cessione deve avvenire attraverso la stipula di apposita convenzione.
- Deve inoltre essere destinata a verde pubblico o parcheggio pubblico, attraverso la stipula di convenzione, una superficie non inferiore alle seguenti quantità:

Direzionalità, terziario, uffici	2 posti auto / 100 mq Slu
Artigianato / piccola industria	2 posti auto / 100 mq Slu
Distribuzione e commercio	3 posti auto / 100 mq Slu
Esposizioni e servizi	3 posti auto / 100 mq Slu
Tutte le altre funzioni	1 posto auto / 100 mq Slu

### **Parametri ammissibili**

<b>Estensione minima S.U.A.</b>	<b>mq</b>	<b>5.000</b>
<b>Lotto minimo (C.E.C.)</b>	<b>mq</b>	<b>1.500</b>
<b>Rc max</b>	<b>mq/mq</b>	<b>0,30 (0,40 con S.U.A.)</b>
<b>% incremento sull'esistente</b>	<b>-</b>	<b>20%</b>
<b>Altezza massima (H max)</b>	<b>ml</b>	<b>7,20</b>
<b>N^ max piani f.t.</b>	<b>mq/mq</b>	<b>2</b>
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>ml</b>	<b>7,00</b>
<b>Distanza minima dai fabbricati</b>	<b>ml</b>	<b>10,00</b>
<b>Distanza minima dalle strade pubbliche</b>	<b>ml</b>	<b>10,00</b>

### **Prescrizioni particolari**

- Gli insediamenti produttivi dovranno essere attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento, nel rispetto della legislazione vigente. Non sono consentiti, in ogni caso, scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni della legge del 10/5/1976 n. 319.
- Le superfici non coperte e non adibite a parcheggi e piazzali per scarico e carico merci devono essere sistemate a verde opportunamente piantumate.
- E' consentita, oltre ai necessari e pertinenti locali per uso ufficio, l'edificazione di un alloggio per il titolare con una superficie massima di mq 120 per ogni azienda produttiva insediata.
- Per aziende con S.l.u. maggiore di 400 mq é possibile realizzare in aggiunta anche un'abitazione per il custode (superficie massima 95 mq).



**Art. 21 - Strutture ricettive esistenti**

- 1) Gli interventi su insediamenti alberghieri ammessi in zone urbanistiche diverse dalle zone "Ricettive" sono soggetti alla disciplina del presente articolo.

**Interventi ammessi**

- Sono consentiti sul patrimonio edilizio alberghiero esistente a mezzo di titolo abilitativo singolo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia.
- Negli interventi di ristrutturazione é ammesso un aumento della superficie lorda, purché non venga modificato l'involucro del fabbricato. E' ammesso anche il potenziamento della superficie lorda sviluppata in sottosuolo, al fine di creare aree per parcheggio e/o strutture di servizio alla ricettività alberghiera (sale riunioni, sale congressi, servizi e simili).

**Ristrutturazione con potenziamento**

- Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con potenziamento della struttura alberghiera. Tali interventi, conservando la destinazione di strutture ricettive alberghiere, prevedono un ampliamento volumetrico al fine di potenziare la ricettività, nonché la disponibilità di locali di rappresentanza, di riunione, di servizi speciali e di appartamento per il custode o gestore con superficie lorda non superiore a 120 mq.
- E' consentito di realizzare una maggiorazione della superficie lorda in sottosuolo.
- Le strutture alberghiere di cui al presente articolo che necessitano di incrementi volumetrici per essere pienamente recuperate in termini di effettiva funzionalità , possono essere ampliate in termini volumetrici mediante titolo abilitativo convenzionato secondo il seguente prospetto:
  - ◆ Fabbricati sino a 1.000 mc. di consistenza (alla data di adozione del PRG): è consentito l'ampliamento fino ad arrivare a tale dimensione;
  - ◆ Fabbricati compresi tra 1.000 e 5.000 mc (alla data di adozione del PRG): è consentito un incremento fino ad un massimo del 33% delle preesistenze;
  - ◆ Fabbricati con una volumetria maggiore di 5.000 mc. (alla data di adozione del PRG): è consentito un incremento fino ad un massimo del 10% ;
- I progetti di ampliamento devono essere corredati da formale atto di vincolo alberghiero decennale da trascriversi presso il Pubblico Registro e da atto unilaterale d'obbligo relativo alle quote parcheggio e verde pertinenziali non reperibili all'interno del comparto di intervento.
- Tali incrementi volumetrici, se realizzati come sopraelevazioni delle strutture esistenti o come ampliamenti della superficie coperta, potranno essere consentiti anche in deroga alle distanze minime stabilite per i nuovi fabbricati ed in deroga all'altezza massima del fabbricato sopraelevato, purché la stessa non sia maggiore di quel-

la del fabbricato più alto immediatamente circostante. (oss. 57, 116, 118, 119, 121, 122)

- Gli interventi di ampliamento di cui sopra possono essere eseguiti in un'unica soluzione oppure attraverso il susseguirsi di più interventi parziali, eseguibili anche in tempi diversi.
- Per quanto riguarda il reperimento di aree a servizi da collegarsi a detti incrementi volumetrici, è consentita la cessione di aree attrezzate anche se queste si trovano al di fuori del perimetro dell'intervento, purché posseggano caratteristiche di effettiva utilizzabilità per il tipo di servizi che vi si intende insediare.
- La regolamentazione di tali cessioni deve avvenire all'interno della convenzione.
- Negli interventi di potenziamento si ammette la modifica del tipo di struttura ricettiva da albergo a residenza turistico - alberghiera e viceversa.
- Gli ampliamenti devono rispettare le norme sulle distanze contenute nel Codice Civile.
- Gli ampliamenti delle strutture alberghiere devono essere coordinati e ispirati alla tipologia degli edifici preesistenti, interpretando nel modo più consono lo spirito architettonico e ambientale dell'organismo nel suo insieme.

#### **Interventi con creazione di promiscuità**

- Con riferimento all'articolo 3 della L.R. 11/1982 che definisce le caratteristiche dell'albergo e della residenza turistico - alberghiera, costituisce promiscuità la presenza di unità abitative dotate di cucina o posto cottura all'interno di un albergo tradizionale.
- E' consentita la trasformazione di camere in unità abitative e viceversa solo nei limiti quantitativi previsti dalla legge sulla promiscuità.
- Gli interventi con creazione di promiscuità si realizzano a mezzo di titolo abilitativo convenzionato. La relativa convenzione deve prevedere il vincolo di destinazione alberghiera sull'intero immobile per la durata di 10 anni.
- Sono escluse dalla facoltà di creare strutture promiscue le strutture alberghiere esistenti che sono state oggetto di deroga alberghiera all'atto dell'autorizzazione ad edificare.

<b>Art. 22 - Zona "T1" - turistico - ricettiva confermata</b>
---

- La zona "T1" verrà attuata mediante predisposizione di S.U.A. esteso all'intera zona, secondo le prescrizioni e i parametri che regolavano la stessa zona nel PRG vigente (denominata zona "C8") **come modificato dalla Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 37 del 19/01/1989.**
- A prescindere da tale strumento, sul patrimonio edilizio esistente sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere interne come definite dall'art. 26 della Legge 47/85.
- Nella zona "T1" non sono ammissibili le modifiche di destinazione d'uso e gli incrementi volumetrici stabiliti nell'art.21 delle presenti norme.

La soluzione distributiva del planivolumetrico dovrà rispettare integralmente il disegno dello svincolo di levante dell'Aurelia bis evitando di localizzare costruzioni che possano interferire anche in termini di visuale, per la connotazione che il Comune ha inteso attribuire a questo accesso all'abitato, con la realizzazione dello svincolo

tenuto anche conto di un ragionevole margine di traslazione in sede esecutiva.

All'interno delle A. I. O. previste dal P. P. di attuazione della zona T1, è ammessa l'apertura di Esercizi di Vicinato non alimentari con SV <= 100 mq., potendo destinare per tali strutture di vendita una volumetria massima del 10% di ogni singola struttura ricettiva realizzanda.

#### **Art. 23 - Zone "TC" aziende ricettive all'aria aperta e villaggi albergo**

- Le zone turistiche "TC" si configurano come zone turistiche a carattere speciale, destinate alla realizzazione di campeggi e aziende ricettive all'aria aperta in genere.
- Vengono stabilite, in riferimento all'insieme delle zone "TC", le seguenti ripartizioni di superficie fondiaria tra tipi di azienda ricettiva:
  - quota minima di attrezzature per campeggio: 40%
  - quota massima di superficie da destinarsi a villaggio turistico e/o parco vacanze: 50%.
- Le aree attrezzate per aziende ricettive all'aria aperta devono adeguarsi alle prescrizioni contenute nelle leggi nazionali e regionali entro due anni dalla data di approvazione del presente P.R.G.
- Le zone "TC" sono dotate di un indice fondiario pari a 0,15 mc/mq da destinarsi ad attrezzature ricettive all'aria aperta (villaggi turistici, campeggi e parchi per vacanze), secondo quanto normato dalla L.R. 7/1993 e s.m.i. Tale indice è comprensivo dei manufatti di servizio.
- Le strutture ricettive risultanti devono avere l'altezza massima di ml 4,50 con un piano fuori terra. L'inserimento ambientale dei corpi di fabbrica deve assicurare un equilibrato rapporto tra costruito e ambiente naturale.
- Le aree non destinate direttamente ad attrezzature ricettive devono essere sistemate a parcheggi, a verde attrezzato e a servizi sportivi.
- Deve essere altresì tenuta nella massima considerazione la salvaguardia dei valori ambientali, paesistici e naturali e posta nella massima cura la conservazione delle alberature esistenti e la messa a dimora di nuove essenze.
- Le strutture esistenti nelle aree "TC" alla data di adozione del presente P.R.G., purché non in contrasto con le norme vigenti in materia possono essere mantenute secondo le attuali destinazioni d'uso. Le cubature relative possono essere demolite e riaccorpate in base ad una nuova progettazione d'insieme.
- Il Piano si attua tramite rilascio di titolo abilitativo convenzionato.

**Art. 24 - Definizioni**

1) Le zone agricole individuate all'interno del territorio comunale si suddividono in 4 categorie:

Zone agricole "EI", per agricoltura intensiva;

Zone agricole "ES", per agricoltura tradizionale;

Zone agricole "EE", per attività agro - silvo -pastorali e difesa idrogeologica;

Zone agricole "S", agricole di salvaguardia ambientale.

2) Per gli interventi assentibili in ciascuna di queste zone si danno le seguenti definizioni:

1) **Fondo rustico:**

E' l'insieme dei terreni, di un unico proprietario, ricadenti in zona agricola omogenea, anche non contigui, costituenti la stessa azienda.

2) **Azienda agricola:**

E' l'azienda insistente su un fondo rustico, debitamente coltivato, avente una superficie agraria (Sa) pari almeno a quella minima stabilita in ogni singola articolazione delle zone agricole.

3) **Abitazione connessa alla conduzione agraria del fondo:**

E' il complesso delle strutture murarie destinate alla residenza, finalizzate ad una corretta conduzione del fondo, aventi tipologia rurale e precisamente:

- deve essere collocata in edifici di norma unifamiliari o, al massimo, in edifici con non più di tre alloggi;
- deve avere una superficie lorda (comprensiva delle murature) non superiore a mq 200,00;
- deve avere una superficie massima destinata a logge, balconi e terrazzi a sbalzo non superiore a 1/4 della superficie lorda;
- non deve avere una superficie a porticato maggiore di 1/4 della superficie lorda;
- ~~deve essere composta da almeno un appartamento con non meno di tre vani abitabili più i vani accessori;~~
- ~~ogni appartamento deve essere composto da non meno di 3 vani abitativi, oltre ai vani accessori;~~
- non deve occupare oltre il 10% della superficie del lotto sul quale viene edificata;
- non può essere costruita su pilotis.

#### **4) Annessi rustici:**

E' il complesso di strutture murarie pertinenti il fondo rustico ed organicamente ordinate alla sua produttività, quali magazzini agricoli, depositi, stalle, fienili, caposerra, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili. Devono essere collocati esclusivamente al piano terreno, seminterrato ed interrato e comunque non essere comunicanti direttamente (attraverso scale, aperture, ecc.) con la residenza, ovvero possono essere ubicati allo stesso piano della residenza stessa in edifici contigui ma da essa totalmente indipendenti.

Gli annessi rustici devono possedere i seguenti requisiti:

- devono avere un limite massimo di altezza di ml 4,50 netti;
- devono essere dotati di locali per i servizi igienici della superficie non maggiore di 1/20 della superficie lorda;
- devono avere le sole tramezzature occorrenti e strettamente funzionali al loro uso;
- devono avere aperture sufficienti a garantire l'illuminazione e l'aerazione ed una porta - apertura tale da garantire l'accesso a mezzi motorizzati.

#### **5) Volumi incongrui e depositi attrezzi**

La costruzione di fabbricati di servizio alla produzione agricola (depositi attrezzi) o il recupero a questi fini di vecchie baracche e/o tipologie incongrue deve rispettare le seguenti limitazioni:

- Altezza massima: ml 2,40
- Superficie lorda massima: 30 mq

Per quanto riguarda le distanze da altre costruzioni (nel caso si tratti di fabbricati isolati), valgono le stesse norme delle zone agricole per gli edifici residenziali.

Le concessioni relative alle costruzioni suddette sono subordinate alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente si impegna per se, successori ed aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso del fabbricato stesso; tale atto d'obbligo deve essere trascritto a cura e spese del concessionario alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tali volumi accessori devono essere integrati all'edificio residenziale, ovvero, se separati, preferibilmente addossati ai muri di fascia esistenti, con copertura a falda possibilmente raccordata nella linea di colmo al profilo della fascia soprastante. La struttura deve essere in muratura portante con rivestimento in pietre a faccia a vista o ad intonaco frattazzato alla genovese.

#### **6) Tipologie colturali:**

Sono gruppi di destinazione validi per accertare l'esistenza e la consistenza di un'azienda agricola, definiti come segue:

- Gruppo 1<sup>^</sup> (colture sia a pien'aria che in serra):
  - colture orto - floricole in genere e da fiore reciso,
  - colture ad ortaggi,
  - colture a frutteto,
  - ogni altro tipo di coltura assimilabile;

Gruppo 2^:

colture olivicole,  
colture viticole,  
ogni altro tipo di coltura assimilabile;

Gruppo 3^:

tutte le varietà forestali per la produzione del legname o di difesa idrogeologica.

<b>Art. 25 - Destinazioni d'uso</b>
-------------------------------------

- 1) La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché parte dei medesimi sono esclusivamente connesse alla conduzione agraria dei fondi salvo i casi già caratterizzati alla data di adozione del PRG da diversa destinazione d'uso rispetto a quella comune alla conduzione delle attività agricole.

Nelle zone agricole sono consentiti interventi esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) abitazioni connesse alla conduzione agraria del fondo;
- 2) annessi rustici;
- 3) depositi attrezzi;
- 4) serre;
- 5) volumi tecnici (caldaie, capo serra e simili);
- 6) serbatoi idrici;

- 2) In tutti i casi in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente, la S.I.u. minima degli alloggi non può essere inferiore a mq. 70,00 lordi, fatta salva la minima superficie netta di norma.

<b>Art. 26 - Interventi edilizi in zone agricole: norme generali</b>
--

**Nuove costruzioni**

- 1) Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nelle zone agricole deve rispondere alle seguenti norme generali.
- 2) Le nuove edificazioni residenziali devono essere integrate con la struttura territoriale insediativa così come storicamente conformata e conformarsi all'andamento orografico, ai caratteri tipologici e morfologici riconoscibili nel contesto architettonico e ambientale locale. La manica di ciascun fabbricato non può superare i ml 12,00 di larghezza.
- 3) I nuovi volumi, siano essi nuovi edifici o volumi risultanti da ampliamenti dell'esistente, dovranno essere articolati in parti tali da seguire possibilmente l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche alle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno seguire ed interpretare i profili naturali.
- 4) I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione. Nel caso di costruzioni in pendio che abbiano locali parzialmente interrati, possono essere adibiti a vani abitabili solo i locali totalmente fuori terra, mentre, nelle parti interrate, possono essere localizzati i vani accessori, quali bagni e ripostigli.

- 5) Nel caso di fabbricati a copertura piana praticabile, i parapetti non potranno essere più alti di m 1,20 rispetto al piano di calpestio.
- 6) Nel caso di edifici con copertura a falde, l'inclinazione delle stesse non deve essere superiore ai 25 gradi.
- 7) I tracciati viari riportati nelle tavole di P.R.G. sono vincolanti a tutti gli effetti (nei limiti di spostamento entro le fasce di rispetto stradale) e, pertanto, restano ferme tutte le distanze delle costruzioni dai cigli stradali così come prescritto dalle presenti norme.
- 8) Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada, deve essere servita da acquedotto, deve essere collegata con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla legge.

### **Interventi sull'esistente**

- 1) In tutte le zone agricole sono consentiti su tutti gli edifici esistenti al momento dell'approvazione della presente Variante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici.
- 2) Sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici (assentibili una sola volta), contenuti al massimo entro il 20% del volume esistente con un massimo di 60 mc, per miglioramenti igienici e tecnologici, per ogni unità edilizia con attribuzione proporzionale alle singole unità immobiliari.
- 3) In tutte le zone agricole è ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti sulla base dei seguenti elementi:
  - a) che i resti dei vecchi manufatti siano chiaramente documentati attraverso un rilievo topografico asseverato che evidenzia in particolare gli elementi ancora consistenti in elevazione;
  - b) che in base al suddetto rilievo sia determinata la conformazione tipologica e la consistenza volumetrica dell'edificio preesistente. Ciò può avvenire anche con l'ausilio di eventuali altre documentazioni ad integrazione (cartografia storica, fotografie, rilievi catastali ecc.).
  - c) che gli immobili presentino connotati tali da evidenziare la sussistenza dell'edificio di caratteri architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale e quindi la presenza di strutture perimetrali in muratura largamente prevalenti e tali da consentire la piena definizione della composizione originaria con l'esistenza di aperture dimensionate in termini tali da non escludere l'antico, anche se episodico, uso abitativo.
  - d) Siano evitate l'apertura di nuovi accessi carrabili, talché a tal fine, l'imposizione dell'obbligo di reperire i parcheggi corrispondenti alle nuove unità abitative venga assicurata, laddove non vi sia un accesso carrabile, nel raggio di intorno delle nuove unità, e quindi non necessariamente nelle adiacenze delle nuove unità immobiliari.
  - e) La trasformazione a fini residenziali degli edifici diruti, sia di quelli oggi destinati ad altra funzione, deve essere accompagnato dalla sottomissione di un atto unilaterale d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna ad assicurare il presidio del fondo di pertinenza, sia mediante coltivazione, sia mediante realizzazione di interventi utili a tal fine
  - f) L'uso a fini residenziali dell'edificio recuperato solo nel caso in cui venga dimostrato l'adeguamento ai parametri igienico sanitari stabiliti a norma di legge e nel rispetto della presente normativa.
- 4) Per le operazioni di recupero dovranno essere impiegati gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive originarie dell'edificio.
- 5) Le caratteristiche dei materiali utilizzati per i rivestimenti degli edifici devono riferirsi a quelle del repertorio della tradizione locale, e per esempio: intonaci a base di calce finiti in arenino, tinteggiature con pittura a base na-

turale, coperture in tegole alla marsigliese in laterizio rosso, persiane di tipo tradizionale in legno o alluminio verniciato, infissi a telaio e controtelaio in legno o alluminio verniciato, portoni in legno verniciato, lastricature degli spazi scoperti in pietra a lastre o ciottoli, terra naturale o mattonata; recinzioni con paletti in legno e metallo verniciato ovvero con base in pietra e muratura intonacata.

- 6) In ogni caso occorre privilegiare i materiali di copertura tradizionali, rivestimento o intonaco, zoccolatura e simili che, nella costruzione sulla quale si interviene, contribuiscono a caratterizzarla; prestare particolare cura al disegno dei principali elementi architettonici; non lasciare a vista sostegni verticali con dimensioni tali da turbare le caratteristiche architettoniche dell'edilizia tradizionale; attribuire alle recinzioni carattere simbolico oppure allestirle con strutture leggere, occultabili mediante siepi.
- 7) Gli interventi di ristrutturazione edilizia che operino su organismi edilizi con S.I.u. maggiore di mq 370, non possono prevedere una S.I.u. media delle unità abitative di tutto l'edificio inferiore a mq 120. Non sono in ogni caso ammesse unità immobiliari inferiori a mq 60,00. Nel caso risultino allo stato di fatto unità con una S.I.u. inferiore a 60,00 mq, è consentito mantenere la superficie esistente, con divieto, tuttavia, di ridurla ulteriormente.
- 8) Per gli edifici esistenti nelle zone agricole non adibiti specificatamente ad attività agricole, qualora si intenda mantenere la destinazione d'uso attuale e non riconvertirli ad un uso agricolo, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, alla condizione che non ne consegua un incremento maggiore del 10% delle preesistenze, concesso per adeguamento a fini igienico - sanitari.

#### **Art. 27 - Zone agricole "EI": edilizia ammessa**

- 1) La zona agricola "EI" si attua a mezzo di Piano Aziendale di approvazione della Giunta Comunale esteso alla integrale pertinenza di almeno una Azienda Agricola.
- 2) Gli indici di edificabilità sono fissati in 0,03 mc/mq per la residenza e 0,03 mc/mq per gli annessi agricoli fino ad un massimo di mq. 100 di superficie lorda

#### Accorpamenti

- 1) E' consentito un incremento planimetrico (accorpamento) del 15% del volume ottenibile con l'indice qualora vengano realizzate, per più fondi ed in forma organica e contigua e quindi in aderenza, due o più unità.
- 2) In tal caso è consentita la realizzazione della costruzione sul confine del lotto interessato, quando è formalizzato l'accordo fra le parti e sia definita l'area asservita.
- 3) In caso contrario la costruzione deve realizzarsi ad una distanza non inferiore a ml. 5,00 dai confini e ml. 10,00 dalle altre costruzioni.

#### Servizi annessi alla residenza

- 1) Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada, deve essere servita da acquedotto, deve essere collegata con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla legge.



### Asservimenti

- 1) Possono essere asserviti lotti anche non contigui ma che risultino compresi nelle sotto - zone agricole omogenee "EI", sino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di mc 600.

### **Parametri ammissibili**

<b>Indice fondiario</b>	<b>mc/mq</b>	<b>Vedi norma</b>
<b>% incremento sull'esistente</b>	-	<b>20%</b>
<b>Altezza massima (H max)</b>	<b>ml</b>	<b>4,50</b>
<b>Rapp. di copertura massimo (Rc max)</b>	<b>mq/mq</b>	<b>10% del lotto su cui insiste</b>
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>ml</b>	<b>5,00</b>
<b>Distanza minima dai fabbricati</b>	<b>ml</b>	<b>10,00</b>
<b>Distanza minima dalle strade pubbliche</b>	<b>ml</b>	<b>5,00</b>

<b>Art. 28 - <u>Zone agricole "ES" per agricoltura tradizionale</u></b>
---

La zona agricola "ES" si attua a mezzo di Piano Aziendale di approvazione della Giunta Comunale esteso alla integrale pertinenza di almeno una Azienda Agricola.

L'indice per la residenza è fissato in 0,03 mc/mq ; l'indice per gli annessi agricoli è fissato nei termini seguenti:

per aziende fino a 5.000 mq. - 40 mq

per aziende fino a 10.000 mq. - 70 mq

per aziende oltre i 10.000 mq. - 100 mq.

### Accorpamenti

E' consentito un incremento planimetrico (accorpamento) del 15% del volume ottenibile con l'indice qualora vengano realizzate, per più fondi ed in forma organica e contigua e quindi in aderenza, due o più unità.

In tal caso è consentita la realizzazione della costruzione sul confine del lotto interessato, quando è formalizzato l'accordo fra le parti e sia definita l'area asservita.

In caso contrario la costruzione deve realizzarsi ad una distanza non inferiore a ml. 5,00 dai confini e ml. 10,00 dalle altre costruzioni.

### Servizi annessi alla residenza

Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada, deve essere servita da acquedotto, deve essere collegata con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla legge.

## Asservimenti

Possono essere asserviti lotti anche non contigui ma che risultino compresi nelle sottozone agricole omogenee "ES", sino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di mc. 600.

### **Parametri ammissibili**

<b>Indice fondiario</b>	<b>mc/mq</b>	<b>Vedi norma</b>
<b>% incremento sull'esistente</b>	-	<b>20%</b>
<b>Rapp. di copertura massimo (Rc max)</b>	<b>mq/mq</b>	<b>10% del lotto su cui insiste</b>
<b>Altezza massima (H max)</b>	<b>ml</b>	<b>4,50</b>
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>ml</b>	<b>5,00</b>
<b>Distanza minima dai fabbricati</b>	<b>ml</b>	<b>10,00</b>
<b>Distanza minima dalle strade pubbliche</b>	<b>ml</b>	<b>5,00</b>

<b>Art. 29 - Zone agricole "EE": edilizia ammessa</b>
---

- 1) Sono le zone agricole destinate a bosco, al prato – pascolo, o gerbide in cui è consentita solo l'abitazione in loco per la razionale conduzione agricola dei fondi.
- 2) L'indice è fissato in 0,03 mc/mq comprensivo degli annessi agricoli e della quota abitative, per un massimo di 0,02 mc/mq. Quest'ultimo funziona laddove si tratti di aree classificate ANI-MA è consentita laddove la stessa sia connessa e funzionale ad una attività prevalentemente zootecnica.
- 3) A tal fine dovranno sussistere le seguenti condizioni:
  - dovrà essere rilasciato parere favorevole da parte del Servizio Agroalimentare che dovrà accertare sussistenza della dimensione minima dell'azienda in base all'allegata tabella
  - il richiedente dovrà essere imprenditore a titolo principale
  - dovrà essere prescritto il mantenimento della destinazione d'uso agricola e l'abitazione annessa all'azienda agricola non potrà essere alienata separatamente da quest'ultima

Tabella per la valutazione della dimensione minima dell'allevamento ( calcolata in UBA : unità bovino adulto)

BOVINI DA CARNE	stalla tradizionale 20 UBA stalla razionale 40 UBA
BOVINI DA LATTE	stalla tradizionale 10 UBA stalla razionale 20 UBA
EQUINI	stalla tradizionale 20 UBA stalla razionale 40 UBA
OVI-CAPRINI	40 UBA

Le parti della zona EE incluse tra le aree carsiche e riclassificate quali zone S sono soggette alle particolari limitazioni introdotte dal piano del Comitato tecnico per l'ambiente di cui alla L.R. 14/1990 (vedi voto del CTU 753/1998 allegato al DPGR di approvazione del presente PRG)

### **Art. 30 - Attrezzature per agriturismo**

- 1) E' consentito il recupero a fini agroturistici, previa approvazione da parte della Giunta Comunale di idoneo Piano Aziendale, del volume rimasto libero in seguito al trasferimento dall'abitazione del coltivatore dei volumi di manufatti tecnici preesistenti incompatibili con la residenza (stalle, magazzini, depositi, laboratori). In tali spazi è consentito ricavare alcuni vani e servizi destinati alla utilizzazione agrituristica, fatto salvo l'obbligo di adeguarsi alla normativa contenuta nella Legge Regionale n. 39/1989 e s.m.i..
- 2) Vani e servizi per attività agrituristiche sono altresì ricavabili, in abitazioni agricole utilizzate da agricoltori, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti del 30% del volume esistente anche senza l'osservanza dell'indice territoriale.
- 3) In tali due casi la concessione ad edificare è subordinata alla stipula di una convenzione in cui vengano fissate le destinazioni dei nuovi volumi ed i termini di utilizzo, esclusivamente a fini agrituristici.
- 4) Gli interventi edilizi comprendono: attrezzature per il tempo libero (spogliatoi, locali per attrezzature tecnologiche), bar, ristoranti e le pensioni e le locande come ai sensi della L.R. 11/82 e s.m.i..

### **Art. 31 - Zona "S" - agricola di salvaguardia**

- 1) Negli elaborati grafici di piano sono classificate zona "S" di rispetto ambientale le zone che pur conservando un carattere agricolo e produttivo piuttosto evidente sono dotate pure di notevoli valenze paesistiche ed ambientali.- Per tali zone il P.R.G. prescrive la conservazione e la salvaguardia.
- 2) Per quanto riguarda le aree scoperte, il manto vegetale d'essenze di alto fusto sarà conservato ed eventualmente arricchito con specie caratteristiche dell'area. Particolare cura e' prescritta per la conservazione della coltura dell'olivo quale elemento rilevante del paesaggio ligure mediterraneo.
- 3) Saranno conservati, ed eventualmente restaurati, le recinzioni ed i muri di sostegno con l'utilizzo dei materiali già in sito o usati prevalentemente nell'area.
- 4) In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia purché questa sia finalizzata al riordino o accorpamento di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.
- 5) Sono inoltre consentiti, per motivi igienico - sanitari, funzionali e per la riqualificazione dell'alloggio, incrementi di volume del 50% per gli edifici che non superino i 100 mq di s. l. u. e del 20% per quelli che non superano il volume di mc. 500 come risulta insieme dallo stato di fatto di consistenza e dalla concessione edilizia precedente alla data di adozione della presente Variante.
- 6) E' ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti.
- 7) Sono altresì consentiti interventi di sostituzione di edifici incongrui rispetto all'ambiente e alla tipologia dell'edificato agricolo. In tali casi si può procedere alla demolizione totale dell'edificio preesistente ed al recupero integrale della volumetria.
- 8) Analogamente, è consentito il riaccorpamento di più fabbricati allo stato attuale separati, in un unico corpo edilizio purché i volumi attualmente esistenti che si intende riunire siano compresi entro un raggio di 300 ml e alla condizione che il volume risultante non sia superiore ad 800 mc. Sul lotto oggetto di riaccorpamento non deve

essere superata una densità fondiaria di 0,50 mc/mq. Devono in ogni caso essere rispettate le norme di zona concernenti le altezze e le distanze.

9) E' ammessa anche, a mezzo di titolo abilitativo convenzionato, la traslazione all'interno del lotto, della cubatura esistente, al fine di ricomporre l'edificato in modo coerente con il contesto ambientale circostante e nel rispetto delle seguenti norme sulle distanze e sulle altezze:

- altezza massima: ml 5,50
- distanza dai confini: ml 6,00
- distanza dai fabbricati: ml 12,00

10) Tali interventi di sostituzione sono assentibili solo previa presentazione di rilievo topografico asseverato dello stato di fatto e previa perizia asseverata da tecnico abilitato che attesti l'esatta consistenza dello stato di fatto.

**Nelle zone "S" è consentita la costruzione di serre compatibilmente con le previsioni del P.T.C.P. approvato con Deliberazione del C.R. n. 6 del 26.02.90.**

### **Art. 32 - Il piano aziendale di sviluppo agricolo**

All'interno del Piano Aziendale dovranno essere elencati gli estremi catastali dei terreni facenti parte del Fondo Rustico, indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.

A tale elencazione dovrà seguire una breve relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:

1. L'orientamento tecnico - economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (es.: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (es.: rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli).
2. La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie ed il relativo numero di capi presenti nell'azienda). In base alla dimensione economica aziendale vanno calcolati i giorni lavoro necessari ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi. Dalla necessità di manodopera, infine, deriva il fabbisogno in termini di spazi abitativi di superficie residenziale.
3. Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (famigliare o con apporto di manodopera).
4. La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale.
5. Una relazione tecnica relativa i fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal P.R.G., descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, elaborati grafici di progetto (piante e sezioni), in scala non inferiore al 100.
6. Planimetria in scala non inferiore al 2000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali che di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto.

7. Atto di fidejussione bancaria a garanzia finanziaria di una gestione aziendale di almeno 5 anni.

Per attività zootecniche dovrà prevedere:

- la rete viaria di accesso ai poderi e le infrastrutture e servizi tecnologici previsti;
- esauriente relazione tecnica circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
- relazione tecnica circa la dotazione di impianti di depurazione;
- relazione economica sulle caratteristiche strutturali dell'azienda/e;
- relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle ore lavorative necessarie).

E' consentita la realizzazione di un alloggio per il custode o proprietario con Superficie lorda massima di mq 120.

### **Art. 33 - Trasformazioni fondiarie**

- 1) Le trasformazioni fondiarie, se finalizzate alla ricostruzione della cultura e alla riqualificazione produttiva e ambientale, sono ammesse in tutti i terreni incolti ricadenti nelle zone agricole secondo i seguenti criteri:
  - 2) sistemazione a terrazze secondo pendenze compatibili con la natura del suolo e risistemazione idrogeologica, inserita nel contesto idrogeologico;
  - 3) i muri di sostegno del terreno da costruire in pietra a "faccia vista" secondo la tradizione storica dei luoghi, non potranno avere altezze superiori a m. 3,00.
  - 4) Quest'ultima prescrizione si applica solo per i muri che insistono su strade pubbliche, mentre all'interno delle aziende è possibile realizzare murature anche in calcestruzzo a vista, ottenute con getto magro in casseforme costruite in tavole di abete. L'impasto poco fluido (circa 180 l/mc di acqua) costituito da una miscela di inerti in cui sia maggiore la presenza di inerti in granulometria media grossa su quella fine, e sia gettato a strati di altezza variabile tra 16 e 45 cm. All'impasto dovrà essere aggiunto un additivo che riprenda la tonalità della pietra locale.

### **Art. 34 - Serbatoi idrici**

- 1) E' ammessa, previo rilascio della concessione edilizia, la realizzazione di serbatoi d'acqua per l'irrigazione del fondo.
- 2) Essi possono essere messi a confine solo quando esiste accordo tra i confinanti che deve essere formalizzato a termini di legge; in caso contrario, la distanza di detti serbatoi dal confine di proprietà, non può essere inferiore all'altezza della parte di serbatoio emergente dal terreno.
- 3) Resta comunque stabilito che le distanze di detti serbatoi dal perimetro delle zone omogenee "A", "B", "C", "F", di P.R.G. non devono essere inferiori a ml 15,00.
- 4) L'altezza massima dei serbatoi emergente dal terreno, non deve essere superiore a ml 2,50.
- 5) Di massima, i serbatoi devono essere protetti; è obbligatoria la loro copertura sia quando detti manufatti si trovano a valle di strade carrabili a quota inferiore del sedime stradale, sia in prossimità di aree edificate a carattere residenziale.
- 6) E' consentita la realizzazione di serbatoi totalmente interrati; in questo caso, l'opera è soggetta a semplice autorizzazione.

### **Art. 35 - Serre**

- 1) Nelle zone agricole, "EI", "ES" ed "S", purché compatibili con la zonizzazione del Piano Paesistico Regionale, è consentito l'impianto di serre, inteso nei termini di cui all'art. 1 della Legge Regionale 1/6/1976 n. 17.
- 2) In tale zona è consentita la realizzazione di serre che possono essere suddivise in due tipi
  - Serre infisse al suolo;
  - Serre mobili intendendo come tali quelle sprovviste di cordolo di ancoraggio e cls installabili con semplice autorizzazione
- 3) Per tali manufatti si devono osservare le seguenti prescrizioni
  - Per le serre fisse al suolo la distanza minima tra le serre ed edifici preesistenti è fissata in mt. 6.00, quella dalle strade carrabili metri 4.00, dai confini mt. 1,50: gli sbancamenti non devono essere superiori a metri 3,50 di altezza, e inoltre nessun punto di qualsiasi parte del manufatto ad una quota superiore a mt. 5,50 rispetto alla corrispondente quota di sistemazione.
  - Il rapporto massimo di copertura è fissato al 50% del lotto di intervento. Il lotto minimo di intervento in mq. 1.000.
  - L'eventuale capo serra deve considerarsi parte integrante del manufatto e compreso all'interno della superficie coperta, senza comunque occuparne oltre il 20%. L'altezza massima di detto capo serra è fissata in mt. 7.00.
  - Per serre mobili l'altezza massima è fissata in metri 4.00, la distanza minima da altri edifici in mt. 6.00 dalle strade carrabili in metri 4.00 e dai confini mt. 1.50. Il rapporto massimo di copertura e il lotto minimo devono seguire le stesse prescrizioni di cui sopra per le serre fisse. Non sono ammesse opere di sbancamento.
  - Il progetto deve prevedere la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.
- 4) Le superfici utilizzate dalle serre sono computate ai fini della volumetria asservibile per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali.
- 5) La sostituzione degli elementi costituenti le serre non è soggetta all'autorizzazione del Sindaco.

### **Art. 36 - Volumi tecnici**

- 1) E' consentita la realizzazione di volumi tecnici (caldaia, bruciatori, attrezzature varie per riscaldamento delle serre) necessari per un incremento dell'attività aziendale, alla condizione che la distanza minima di tali manufatti dalla residenza sia almeno di ml 10,00.
- 2) Essi possono essere messi a confine solo quando esiste accordo fra i confinanti che deve essere formalizzato a termini di legge; in caso contrario la distanza minima dei volumi tecnici dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml 7,00.
- 3) L'altezza massima emergente dal terreno sistemato non deve superare i ml 3,00 (esclusi i caposerra, la cui altezza massima è fissata in ml 7,00) e la superficie coperta non deve essere superiore a mq 10,00 per ogni 1.000 mq di superficie contigua coperta con serre, intese nei termini di cui alla legge regionale n. 17/76.

- 4) La cubatura dei volumi tecnici è sottoposta a semplice autorizzazione edilizia.
- 5) E' ammesso un aumento planimetrico, volumetrico ed altimetrico dei volumi tecnici sopra indicati esclusivamente per fondati motivi derivanti da accertate esigenze aziendali dovute soprattutto al particolare tipo di coltura in atto che richiede necessariamente l'installazione di sofisticati impianti tecnologici; in tal caso l'opera, soggetta a concessione edilizia, deve essere sottoposta al preventivo parere della Giunta Comunale.

#### **Art. 37 - Serbatoi deposito carburante**

- 1) Di massima i serbatoi necessari per il deposito del carburante per il riscaldamento delle serre devono essere totalmente interrati e sottoposti a semplice autorizzazione.
- 2) E' ammessa la posa di serbatoi emergenti dal terreno sistemato esclusivamente per fondati ed accertati motivi derivanti da una più razionale utilizzazione dell'impianto, da difficoltà per il loro interrimento dovute alla particolare natura del terreno, da cause obiettive che rendono particolarmente onerosa l'attività dell'azienda; in questi casi fermo restando l'osservanza delle distanze dai confini di almeno ml 3,00, la posa di dette infrastrutture è soggetta a concessione edilizia, previo benestare del locale Comando VV.FF.

#### **Art. 38 - Stalle e attrezzature per la zootecnia**

- 1) La costruzione di stalle e di altri ricoveri per animali nelle zone a pascolo in alternativa a quanto stabilito dalle norme speciali di zona, può essere concessa ai sensi del presente articolo e solo nelle zone "EE".
- 2) La superficie della proprietà da asservire potrà essere computata per sommatoria di particelle catastali purché comprese nel raggio di 1.000 metri dal sedime di concentrazione della nuova opera edilizia. Deve inoltre venire dimostrato che si tratta di aree accessibili ed idonee al pascolo, al taglio del foraggio o di altro mangime naturale.
- 3) La costruzione potrà essere consentita nei limiti atti al ricovero di 3 capi bovini per ettaro; 2 capi per ettaro di equini; 10 capi per ettaro di ovini e suini.
- 4) Le costruzioni in oggetto dovranno rispettare la distanza minima di 100 metri dai confini più prossimi delle zone omogenee "A", "B", "C", "F".
- 5) Le costruzioni in oggetto sono assoggettate ai parametri già previsti per gli annessi rustici e le norme della zona "EE", salvo l'altezza massima, qui stabilita in ml 5,50.
- 6) Per gli allevamenti il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi o lo smaltimento dei liquami.
- 7) L'approvazione dei progetti edilizi ai sensi del presente articolo è condizionata dalla presentazione di un piano aziendale come definito precedentemente nelle presenti norme di attuazione.

**Art. 39 - Zone di interesse comune e per l'istruzione**

**Attrezzature pubbliche**

- 1) Le attrezzature pubbliche esistenti al momento dell'adozione del piano e quelle che si confermano o si ampliano, nonché quelle di nuovo impianto, sono individuate con apposito segno grafico e con particolare simbologia nelle tavole del presente P.R.G. :
- 2) Le zone di interesse comune sono denominate "FIC"
- 3) Le zone per l'istruzione sono denominate "FIS"
- 4) Le aree destinate dal presente piano ad attrezzature pubbliche non potranno avere altra destinazione d'uso.
- 5) Le aree in oggetto saranno acquisite dal patrimonio comunale o per acquisto o per esproprio o per cessione gratuita da parte dei proprietari o con vincolo a destinazione d'uso pubblico.

**Le attrezzature per l'istruzione comprendono:**

- Asili nido,
- Scuole materne,
- Scuole dell'obbligo
- Scuole superiori.

In genere si tratta di impianti plurimi raggruppati in complessi scolastici; le quantità di superficie da destinare a ciascuna classe d'uso di ciascun complesso sono specificate nella tabella degli standard; si assumono per tali zone le prescrizioni e norme generali vigenti in materia.

Le attrezzature di interesse comune comprendono:

- Centri culturali, sociali e assistenziali;
- Strutture sanitarie;
- Attrezzature per pubblici servizi.
- Servizi religiosi.

In particolare, si definiscono attrezzature di interesse comune di tipo religioso:

- Gli immobili destinati al culto;
- Gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio.
- Gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

Per il dimensionamento e la localizzazione dei servizi religiosi si fa riferimento alla Legge Regionale 24/01/1985 n.

4. E' assicurata una dotazione minima di aree pari al 30% di quelle previste obbligatoriamente per le attrezzature di interesse comune.

Nelle zone "FIC" e "FIS" si applicano i seguenti indici:

- Altezza massima degli edifici = ml 12,00
- Numero dei piani fuori terra = 4
- Distanza dai confini = ml 4,00



- Distanze dai fabbricati = ml 8,00
- Distanza dal ciglio stradale = ml 5,00

Le zone "FIC" e "FIS" non sono dotate di indice territoriale specifico: la volumetria dei fabbricati e delle attrezzature deriva dalle esigenze proprie di ciascun servizio.

<b>Art. 40 - Zone attrezzature sportive e zone a verde attrezzato "FV" e "FVS"</b>
--

**a) Zone a verde per attrezzature sportive "FVS"**

- 1) Tali zone sono destinate allo sport ed al tempo libero, cioè agli impianti sportivi e ricreativi.
- 2) Il rapporto massimo di utilizzazione per attrezzature propriamente sportive non può essere inferiore al 50%. Le restanti volumetrie devono essere destinate a funzioni pubbliche o private compatibili ferma restando la necessità che venga garantita la fruizione pubblica.
- 3) Nelle zone "FV" si applicano i seguenti parametri:
  - Indice territoriale: valgono le stesse disposizioni dell'articolo precedente. Tra le destinazioni ammissibili sono compresi anche i locali per servizi.
  - Altezza massima degli edifici = m. 8,50
  - Superficie coperta = 1/2 St
  - Distanza dai fabbricati = m. 10,00

**b) Verde attrezzato "FV"**

- 1) Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, di aree per attività sportive o gioco per bambini, e zone ludico - ricreative .
- 2) In tali zone verrà, in particolare, curata la manutenzione ed il ripristino della vegetazione esistente, la messa a dimora di piantagioni conformi alle essenze esistenti nelle aree contermini; i passaggi pedonali e le aree di sosta con attrezzature minime da parco (panchine, spazi, giochi per bimbi) verranno realizzati nel pieno rispetto della vegetazione e dell'ambiente.
- 3) In tali zone sono consentite piccole costruzioni di servizio pubblico, per attività ludico - ricreative o in concessione temporanea quali chioschi per bibite, attrezzature di gioco per i bambini secondo volumi e superfici tali da assicurare il servizio previsto con il minimo di cubatura e superficie coperta sufficiente e tali in ogni caso da non superare i seguenti indici per ogni area unitaria:
  - Indice territoriale: valgono le stesse disposizioni dell'articolo precedente.
  - Altezza massima = ml 3,00
- 4) Nella zona FV 25 è consentita la realizzazione di spazi per attività inerenti lo spettacolo e la relativa esecuzione di idonee attrezzature , purché sia garantita la destinazione ad uso pubblico delle aree.
- 5) In tale zona è inoltre possibile la realizzazione, mediante predisposizione di SUA , di una struttura coperta (superficie massima pari ad 1/3 della sup. tot.) parzialmente interrata, con altezza massima fuori terra pari a mt. 4.00 ( in interrato massimo 2,00 metri) da destinarsi ad attività inerenti lo spettacolo.

#### **Art. 41 - Parcheggi pubblici**

- 1) Nelle aree contraddistinte dalla sigla "P", il P.R.G. prevede due tipi di parcheggio:
  - 1) parcheggi a cielo aperto;
  - 2) parcheggi in sotterraneo e in struttura.
- 2) L'uso di tali parcheggi è normato come segue:
  - a) parcheggi pubblici a rotazione (D.M. 2/4/68);
  - b) parcheggi privati (D.M. 2/4/68 e Legge del 24/3/89 n. 122 e D. lgs. 31.3.1998, n. 114).
- 3) Nei confronti dei cigli stradali i manufatti potranno a questi allinearsi fatta salva l'esigenza di non turbare gli allineamenti edilizi esistenti e di predisporre idonee soluzioni per gli accessi e le uscite, onde non creare turbative nel traffico di transito.
- 4) I parcheggi in sottosuolo, i cui perimetri possono spingersi fino ai limiti dell'area, devono prevedere:
  - a) copertura in parte realizzata con contenitori di terra di almeno m. 2,00 di spessore in modo tale da consentire la piantumazione di alberi ad alto fusto;
  - b) copertura in terra di almeno m. 0,60 ove possa essere ricostruito il manto erboso e la vegetazione di basso e medio fusto preesistenti e vasche puntuali per il contenimento delle piante ad alto fusto in ragione di uno ogni 50 mq.
- 5) I parcheggi pubblici in struttura ricavati in soprassuolo devono rispettare dalle costruzioni una distanza pari alla emergenza del manufatto dal suolo, con un minimo di ml 5,00. La copertura di tali strutture dovrà essere realizzata con una copertura in terra di almeno cm 60 sul quale verrà ricostruito il manto erboso e verrà piantumata vegetazione di basso fusto.
- 6) Di norma il P.R.G. non insedia parcheggi sotterranei in zone a verde ad alto fusto; laddove la Civica Amministrazione lo ritenga necessario per il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche, ai sensi del D.M. 2/4/68, le piante ad alto fusto esistenti devono essere o ricollocate o sostituite con essenze dello stesso tipo nelle stesse condizioni precedenti l'intervento.
- 7) Detti parcheggi possono essere realizzati oltre che nelle aree specifiche individuate dal P.R.G. anche nelle altre aree a standard urbanistici purché in sottosuolo.

#### **Art. 42 - Zona "FC": piano degli arenili**

- 1) Nella categoria delle attrezzature balneari sono comprese attività relative allo sport, turismo e tempo libero connesse con il mare, attrezzature per la nautica nonché a servizi e alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
- 2) La zona è normata dal "Piano Particolareggiato zona F1", approvato in data 21/12/1989.

#### **Interventi non disciplinati dallo Strumento Urbanistico Attuativo della zona "F1"**

- 3) Non rientrano nella disciplina e nella gestione del "Piano Particolareggiato della zona F1" gli interventi che non precludano gli obiettivi e le finalità di tale Strumento Attuativo e che non siano in contrasto con norme e prescrizioni di carattere generale.
- 4) In particolare sono consentite:
  - La disposizione di nuove cabine mobili, che deve essere il più aderente possibile a quella indicata negli elabo-

rati del Piano Particolareggiato: in questo senso gli interventi devono configurarsi come semplice gestione dello stato di fatto. In ogni caso gli interventi devono essere concepiti in modo da non ostacolare la attuazione delle previsioni contenute nel S.U.A.. Per la successiva rimozione delle cabine, se avviene nell'ambito della struttura unitaria - stabilimento balneare e sia inscindibilmente connessa con lo svolgimento di tale attività, non sussiste l'obbligo di concessione edilizia per ogni periodico montaggio e smontaggio dei prefabbricati. Esso va configurato ed inquadrato come intervento assoggettato ad autorizzazione edilizia gratuita. Per quanto riguarda le cabine prefabbricate esistenti, la loro stagionale rimozione - ricollocazione (fermi restando i parametri edilizi che connotano la preesistenza) non sussiste obbligo di alcun titolo abilitativo.

- 5) Sono inoltre consentite:
  - Opere di eliminazione delle barriere architettoniche.
  - Recinzioni adeguate alle attrezzature di spiaggia.
  - Aree destinate ad attività sportive non comportanti creazione di volumetrie o manufatti stabili.
  - Impianti tecnologici al servizio di attrezzature esistenti.
- 6) Tutte queste opere non sono soggette a titolo abilitativo, ma la loro realizzazione é subordinata ad un preventivo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, supportato da parere favorevole.

#### **Art. 43 - Piano Particolareggiato del porto "FD"**

- 1) Per la zona portuale valgono le norme contenute nel Piano Particolareggiato approvato dal CC in data 10/07/1990 con delibera n. 92. In particolare si fa riferimento ai seguenti articoli contenuti nelle Norme di Attuazione:
  - Art. 6: Destinazione d'uso ed attività ammesse
  - Art. 7: Possibilità di varianti al progetto
  - Art. 8: Prescrizioni particolari
- 2) Fintanto che non sia avviata la realizzazione delle opere previste nel suddetto Piano Particolareggiato, valgono le norme transitorie definite nelle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso all'art. 4.
- 3) In applicazione del D. lgs. 31.1.1998 – n° 114 nella zona portuale è ammessa l'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di vendita e la modifica del settore merceologico di Esercizio di Vicinato alimentari e non alimentari con SV <= mq.250 e di MSV non alimentari con SV >=250 mq. <= 1500 mq. -

#### **Art. 44 - Manufatti emergenti "AR"**

- 1) In questa categoria rientrano gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e quelli appositamente individuati nelle tavole della zonizzazione.
- 2) Per tale categoria l'intervento dovrà assumere il carattere della conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione - ripristino dei suoi caratteri architettonici - decorativi, di ripristino delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico - architettonico dell'interno con le relative parti decorative, di eliminazione dei volumi effetto di superfetazione.
- 3) Si potrà procedere:
  - a) al consolidamento ed al risanamento del complesso murario originario nelle sue strutture verticali, orizzon-

tali e di copertura senza spostamenti di strutture verticali o di strutture orizzontali, né modifiche del tetto, salvo il caso che, nel corso di lavori, non emergano antiche strutture, orizzontamenti, linee di falda e/o di colmo, etc., la cui valorizzazione o ripristino richiesti dagli enti preposti alla tutela archeologica, artistica e monumentale, inducano ad apportare modifiche allo stato esistente.

- b) alla conservazione - ripristino degli impianti distributivo - organizzativi originari; sono consentite limitate sistemazioni e modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico - sanitarie, anche impiegando l'areazione forzata, quando essa non alteri le caratteristiche degli ambienti di portata storico - documentata o architettonica, ed impianti di scarico fognario speciali di apposita concezione.
- 4) I progetti di restauro debbono essere redatti in base a documentate ricerche critiche sull'edificio e su analisi tecnico prestazionali corredate di diagnosi preventive. I progetti debbono essere pubblicati per un congruo periodo di tempo, non inferiore a 15 giorni e sulle eventuali osservazioni presentate nei successivi 15 giorni deve pronunziarsi la Commissione Edilizia e ne deve essere fatta menzione nella Concessione Edilizia.

#### **Art. 45 - Zone per attrezzature tecnologiche "IT" e discarica "DT"**

- 1) P.R.G. prescrive, in base all'art. 41 quater della Legge Urbanistica 1150/1942 e dell'art. 3 della L 21/12 /1955 n. 1357 e s.m.i., che le attrezzature e gli impianti tecnologici da realizzarsi sul territorio comunale possono essere autorizzati in deroga alle diverse prescrizioni di zona a condizione che vengano comunque rispettate le norme vigenti in materia e che le opere non contrastino con norme di interesse generale o di tipo particolare (es.: impatto ambientale, leggi specifiche di settore).
- 2) Gli impianti di depurazione delle acque luride dovranno tenere conto di quanto previsto dal punto 1 allegato 4 delibera 4/2/1977 L. 319/1976 e delle previsioni del piano regionale di risanamento delle acque.
- 3) Le centrali telefoniche e le cabine di trasformazione elettrica potranno invece essere ubicate secondo necessità con il rispetto dei parametri seguenti:
- |   |  |
|---|--|
| - Altezza massima dell'edificio = m. 9,50 | - Distanza dai confini = m. 3,00         |
| - Distanza dai fabbricati = m. 10,00      | - Distanza dal ciglio stradale = m. 5,00 |
- 4) Per le centrali telefoniche, l'edificazione è ammessa esclusivamente per attività e funzioni a carattere telefonico consone allo sviluppo, potenziamento, e normalizzazione degli impianti e della rete per l'esercizio telefonico.
- 5) La zona "DT" individua un'area destinata a discarica comunale di R.S.U. In tale zona è preclusa la realizzazione di edifici a qualunque uso destinati. E' fatto divieto inoltre di apportare modifiche alle superfici esistenti mediante sbancamenti o altri movimenti di terra. Sono permessi esclusivamente interventi di bonifica e sistemazione idrogeologica che dovranno comunque essere corredate da approfonditi studi geologici, geotecnici ed idraulici.

#### **Art. 46 - Zone cimiteriali**

- 1) Nelle zone cimiteriali valgono le norme vigenti in materia.
- 2) Si precisa che la zona di rispetto attorno al cimitero è di 50 metri, salvo altro provvedimento formale della competente autorità, in particolare TU Leggi sanitarie n. 1265/1934 nonché D.P.R. n. 285/1990.

### **Interventi di ristrutturazione o di nuova costruzione delle tombe gentilizie o di famiglia**

- 3) La ristrutturazione delle tombe esistenti deve attenersi agli elementi architettonici preesistenti e garantire il mantenimento sia dei materiali che del disegno stilistico originario. Sono vietate sovrapposizioni con decori simbolici di fattura standardizzata. Eventuali opere decorative dovranno essere sottoposte al parere preventivo della Commissione Edilizia.
- 4) I nuovi interventi dovranno avere dimensioni tali da armonizzarsi con i manufatti esistenti (altezza, rapporto di sup. coperta lotto, volume). Il disegno architettonico dovrà essere semplice senza paramenti particolari o forme stravaganti. Le distanze tra i vari manufatti dovranno essere concordate con l'amministrazione competente.
- 5) I materiali di rivestimento dovranno evitare marmi e graniti con colori non riconducibili alla tradizione locale. Le decorazioni dovranno essere essenziali e andrà evitato l'uso di materiali standardizzati.

### **Art. 47 - Zone destinate alla viabilità**

- 1) La rete stradale esistente e di progetto è riportata nelle tavole della zonizzazione del P.R.G. alla scala 1: 2.000.
- 2) Il presente P.R.G. classifica le strade come segue secondo quanto disposto dal decreto legislativo 1 aprile 1992 n. 285, "nuovo codice della strada" e dal Regolamento relativo, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.
- 3) Le indicazioni di P.R.G. relative alla definizione dei tracciati e delle tipologie delle sedi stradali di progetto, ovvero delle sedi stradali esistenti da ampliare o modificare, hanno carattere sostanzialmente indicativo per cui, in sede di progettazione esecutiva, potranno subire modificazioni tecniche, planimetriche ed altimetriche nell'ambito delle pertinenti fasce di rispetto.
- 4) Le larghezze delle sedi stradali dovranno essere comprese nei seguenti limiti:
  - strade comunali: da ml. 4,50 a ml. 7,00;
  - strade interpoderali e forestali: ml. 3,00;
  - strade forestali: nei limiti dimensionali di legge.
- 5) Le zone adibite alla viabilità sono destinate alla costruzione di nuove sedi stradali ed alla rettifica o all'ampliamento di sedi stradali esistenti per il traffico veicolare e pedonale.
- 6) In queste zone oltre alle opere stradali ed ai servizi ad esse funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc. potranno realizzarsi sistemazioni a verde di arredo stradale, infrastrutture tecnologiche (rete idrica, fognaria, elettrica,), box interrati, spazi di sosta pubblici e attrezzature di servizio alla viabilità, quali distributori di carburanti e simili, salvo trovarsi in zone centrali e particolarmente dense dal punto di vista edilizio.
- 7) Per quanto riguarda i fabbricati il cui sedime è ubicato sui tracciati stradali in progetto o nelle loro immediate vicinanze, come indicati nella cartografia di PRG, è consentita la traslazione delle volumetrie esistenti alla data di adozione del PRG. I nuovi fabbricati potranno usufruire della stessa volumetria di quelli esistenti alla quale potrà aggiungersi un incremento di cubatura pari al 30% dell'esistente (oss. 2, 58)

### **Art. 48 - Fasce di rispetto stradale**

- 1) Sono classificate fasce di protezione stradale le aree da riservare alla razionalizzazione della rete stradale se-

condo quanto disposto dal decreto legislativo 1 aprile 1992 n. 285, "nuovo codice della strada" e dal Regolamento relativo, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.

- 2) Le distanze da osservarsi nella edificazione vanno calcolate a partire dal ciglio della strada, da misurarsi in proiezione orizzontale.
- 3) Per quanto riguarda l'edificazione nelle fasce di rispetto stradale, si rimanda al su citato D.L. 285/1992 e al relativo regolamento di attuazione.
- 4) Le aree ricadenti nelle zone di rispetto stradale sono inedificabili pur se appartengono a specifiche zone di piano. Tuttavia le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e autostradale possono essere ricomprese nella superficie asservita ad un intervento e sono dotate dell'indice di edificabilità fondiaria nella zona contigua.
- 5) Le fasce di rispetto verranno considerate spazi pubblici a tutti gli effetti, limitatamente alla porzione che il Comune intende utilizzare, in sede di progetto esecutivo della strada, ai fini della creazione di marciapiedi o passaggi pedonali o aree di pubblico parcheggio. Tale porzione non potrà superare la larghezza di mt. 1,70, qualora gli edifici ai margini delle strade siano destinati al piano terreno o rialzato ad uso abitazione.
- 6) Qualora un edificio ai margini di una strada abbia al piano terreno una destinazione ad uso commerciale, la corrispondente fascia di rispetto dovrà essere destinata a pubblico parcheggio, in aggiunta agli spazi destinati a parcheggio privato previsti.
- 7) Il tracciato delle strade come indicato in cartografia é indicativo ma non prescrittivo. Sono ammesse traslazioni dell'asse stradale, giustificate da motivazione tecniche in ordine all'esecuzione delle opere, purché contenute all'interno della fascia di rispetto stradale.
- 8) Mediante procedure di deroga é altresì assentibili la costruzione di infrastrutture tecnologiche a servizio della strada, di opere di urbanizzazione, di strade di servizio alla residenza.

#### **Art. 49 - Tracciamento di strade carrabili non indicate nel P.R.G.**

- 1) L'apertura e l'ampliamento di strade carrabili, pubbliche o private, aperte al pubblico passo o private a tutti gli effetti, che non siano espressamente indicate negli elaborati grafici del P.R.G., sono ammissibili in tutto il territorio agricolo dietro rilascio di concessione edilizia, a condizione che la sezione del tramite non superi i 3,50 m. per le zone agricole "EE", metri 2,50 per le zone "ES" ed "EE". Tale misura deve caratterizzare la sezione standard del tramite stesso.
- 2) Possono aversi o interventi di tracciamento di nuovi percorsi o sistemazione di antiche strade pubbliche o private.

#### **Costruzione di nuovi tracciati**

- 3) Nel caso si intenda procedere alla costruzione di nuovi tracciati, si dovranno rispettare i seguenti parametri:
  - sbancamenti e riporti inferiori a metri 3,00 di altezza;
  - pendenze inferiori al 18%;
  - raggio di curvatura nei tornanti progettato in modo da ridurre il più possibile l'impatto sul territorio e preservare lo stato dei luoghi
  - è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere una pendenza del 25% e non devono superare i 50,00 metri di sviluppo lineare;

- è consentita la realizzazione di piazzole di manovra in ragione di una ogni 70-80 metri di sviluppo stradale: la realizzazione di tali opere, oltre a darsi carico di un corretto inserimento ambientale, dovrà prevedere una larghezza complessiva della sezione trasversale (comprensiva di strada e piazzola) contenuta entro i 6,00 metri;
  - la pavimentazione dovrà essere realizzata in pietrisco (diametro 7-10 cm) e calcestruzzo quest'ultimo additivo di sostanze coloranti che riprendano il repertorio cromatico locale;
- 4) In ogni caso non sono ammissibili interventi parziali e che, comunque per il loro stato, provochino danni ecologici all'ambiente circostante.
  - 5) Le nuove strade non potranno interrompere la viabilità esistente, anche pedonale, con la quale dovranno essere accuratamente raccordate.
  - 6) Quando lo sbancamento non è in viva roccia che offra garanzie naturali di stabilità, esso deve essere munito di muro di contenimento a secco o in muratura, quest'ultimo ben drenato con adeguato vespaio.

#### **7) Adattamento di tracciati esistenti**

- 8) Nel caso si intenda invece procedere al riadattamento di strade esistenti, ci si dovrà attenere alle seguenti cautele:
  - è consentito il recupero dei tracciati esistenti solo se la sezione massima del tramite non supera i 3,00 m;
  - è consentito traslare la sezione trasversale rispetto all'asse del tracciato esistente per non più di 1 metro;
  - è consentita la costruzione ex novo di tratti viari di collegamento tra percorsi esistenti, purché lo sviluppo lineare di tali tratti non superi la lunghezza di metri 150,00;
  - sui tratti eseguiti ex novo è consentita una pendenza massima del 26%, gli sbancamenti non devono superare i 3,00 metri in altezza, i muri di contenimento devono essere realizzati a secco in pietra usando materiali tipici del luogo (ove si superino i 2,00 m di altezza, i muri di contenimento devono essere sagomati a gradino);
  - è consentita la realizzazione di piazzole di manovra in ragione di una ogni 70-80 metri di sviluppo stradale: la realizzazione di tali opere, oltre a darsi carico di un corretto inserimento ambientale, dovrà prevedere una larghezza complessiva della sezione trasversale (comprensiva di strada e piazzola) contenuta entro i 5,00 metri;
  - la pavimentazione dovrà essere realizzata in pietrisco (diametro 7-10 cm) annegato in calcestruzzo; quest'ultimo additivo di sostanze coloranti che riprendano il repertorio cromatico locale;
  - è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere una pendenza del 25% e non devono superare i 50,00 metri di sviluppo lineare.

<b>Art. 50 - Nuova Aurelia</b>
--------------------------------

- 1) La realizzazione della nuova Aurelia e gli interventi di trasformazione conseguenti debbono rispettare i valori ambientali e paesistici della Città di Loano.
- 2) Le relative verifiche avverranno in sede di accordo o di intesa sul progetto a norma delle vigenti leggi. In particolare, i manufatti dovranno essere sottoposti a tutte le verifiche previste in materia di impatto ambientale dalla legislazione nazionale e regionale.
- 3) La Nuova Aurelia é concepita dal presente P.R.G. come una strada di attraversamento urbano, dove non sono

previste alte velocità.

- 4) L'impatto sul territorio dovrà essere contenuto al minimo, riducendo per quanto possibile i tratti in viadotto, gli scavi e i riporti di terreno, il ricorso a manufatti o elementi prefabbricati di dimensioni non compatibili con l'assetto dei luoghi. Il tracciato previsto dal P.R.G. è da ritenersi indicativo e può essere modificato in sede di progettazione esecutiva della strada.
- 5) La progettazione della sezione stradale è demandata agli enti competenti. Il P.R.G. si limita ad indicare una sezione complessiva di ml 15,00, ossia due carreggiate da ml 7,50 ciascuna, comprensive di due corsie larghe ml 3,00 ciascuna e una banchina laterale di ml 1,50. Questi dati possono essere rivisti in sede di progettazione esecutiva ed adattati alle caratteristiche di traffico previste.
- 6) Sono previsti, in linea col carattere urbano della strada, svincoli a raso, il cui impatto sul territorio dovrà essere attenuato al massimo, specie per quanto concerne le opere di scavo e riporto. Le operazioni di deflusso e di innesto sulla viabilità urbana esistente andranno progettate facendo ricorso a rotonde, in modo da rendere i flussi di traffico il più fluidi possibile.

#### **Art. 51 - Linea ferroviaria dismessa**

##### **Norma transitoria**

- 1) La presente norma transitoria si applica alla zona indicata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con la sigla "FS" - linea ferroviaria esistente - fintanto che tali aree non siano dismesse in ragione della realizzazione del nuovo tratto ferroviario previsto più a monte.
- 2) Fino ad allora, sono consentite tutte le operazioni necessarie al mantenimento in efficienza e ad ogni eventuale miglioramento ritenuto indispensabile dagli enti gestori del servizio ferroviario. Sono comprese in quest'ultima fattispecie sottoposti e sovrappassi ferroviari, da attuarsi con progetti da stilarsi in accordo fra Ente Ferrovie dello stato, Comune di Loano e ogni altro eventuale ente competente in materia.
- 3) I manufatti edilizi esistenti (quali depositi, magazzini, edicole e similari) possono essere utilizzati sia in funzione della linea ferroviaria che in funzione di altre attività, previa opportuni accordi da stipularsi fra Ente Ferrovie dello Stato e altri enti o privati operatori.
- 4) L'assetto di tale aree sarà definito con gli strumenti e i piani previsti dal protocollo di intesa siglato tra Regione e Ferrovie; in attesa di tali definizioni potranno essere utilizzate esclusivamente per destinazioni e servizi secondo l'attuale regime.

#### **Art. 52 - Corsi d'acqua**

- 1) A norma della L.R. 09/1993, nelle more di approvazione dei Piani di Bacino di cui all'art. 26 della stessa, la costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici od altri manufatti assimilabili sarà soggetta alla osservanza delle sottoindicate distanze dai corsi d'acqua pubblici, misurate dai confini catastali degli stessi:
  - 1) Nell'ambito dei centri edificati, identificati e perimetrati ai sensi dell'art. 2 della L.R. 04/1975:
    - a) in presenza di opere di arginatura permanenti ml. 20
    - b) in assenza di opera di arginatura permanenti ml. 30
  - 2) All'esterno dei centri edificati di cui al precedente punto 1):



- |  |        |
|--|--------|
| a) in presenza di opere di arginatura permanenti | ml. 40 |
| b) in assenza di opere di arginatura permanenti  | ml. 80 |
- 2) Tali limiti di distanza potranno essere oggetto di deroga, a cura della competente Autorità Provinciale, fino ai limiti di ml. 3,00 e ml. 10,00 rispettivamente all'interno e all'esterno dei centri edificati.
  - 3) Tutti gli interventi volti alla bonifica idraulica del territorio, alla rigenerazione dei corsi d'acqua e al rimodernamento degli alvei in funzione di opere connesse alla risoluzione di primarie esigenze a carattere viario, ferroviario, portuale ed economico - produttivo, dovranno essere sottoposti al giudizio della competente Autorità Regionale per gli opportuni raffronti di coerenza con le pertinenti previsioni formulate nell'ambito dei Piani di Bacino stessi.

<b>Art. 53 - Aree demaniali</b>
---------------------------------

- 1) Le aree appartenenti sia al Demanio che al patrimonio indisponibile dello Stato sono assoggettate alle destinazioni del P.R.G. solo a seguito della loro sdemanializzazione e del loro passaggio al patrimonio disponibile.
- 2) Fino ad allora esse possono essere utilizzate soltanto per i fini istituzionali dell'Amministrazione secondo le leggi che li riguardano, tenuto conto dell'opportunità di non pregiudicare il definitivo assetto del territorio.

<b>Art. 54 - Vincoli lungo le linee elettriche ad alta tensione</b>
---

**Vincoli per linee elettriche aeree**

- 1) La progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree sono regolate dalla Legge 28 giugno 1986 n. 339 e dal successivo regolamento di esecuzione D.M. 21 marzo 1988 n. 449 e s.m. ( D.M. 16/01 1992 e D.P.C.M. 23/4/1992).
- 2) Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti le colture arboree ad alto fusto sono precluse e le innovazioni, costruzioni ed impianti non devono ostacolare o limitare il regolare esercizio dell'elettrodotto e devono altresì rispettare le distanze minime prescritte negli artt. 2.1.06 - --.1.08 delle norme approvate con il predetto Decreto Interministeriale del 21/03/1988 e s.m.
- 3) Inoltre devono comunque essere rispettate le condizioni previste dai titoli che disciplinano le servitù di elettrodotto.
- 4) Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti , l'accertamento della tensione della linea presso i Competenti Uffici Enel SPA e, conseguentemente, la richiesta alla predetta Società delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo , prescrizioni che l'ENEL SPA fornirà solo ed unicamente come migliore precisazione tecnica delle norme del precitato regolamento di esecuzione (oss. 120)
- 5) Gli strumenti urbanistici di attuazione del presente P.R.G., e segnatamente quelli relativi ad aree urbane storiche o di nuovo impianto, nonché ad aree di rilevante interesse ambientale, dovranno darsi carico di prescrivere la sistemazione o risistemazione delle linee elettriche in sottosuolo, nell'ambito di appositi cunicoli predisposti eventualmente anche per altre reti tecnologiche, onde limitare al massimo grado la presenza di cavi e di elementi di sostegno passibili di deturpare le connotazioni estetiche dei luoghi.
- 6) L'utilizzazione dei cunicoli tecnologici è comunque soggetta ad alcune limitazioni :
  - rispetto ai cavi di telecomunicazione i cavi elettrici devono essere posti su mensole distinte;

- rispetto alle tubazioni d'acqua i cavi elettrici devono essere posati in modo da evitare sgocciolamento d'acqua di condensa ed a distanza tale da consentire interventi sulla tubazione;
  - rispetto alle tubazioni convoglianti fluidi o gas infiammabili , i cavi elettrici non possono essere posti sullo stesso manufatto.
- 7) Gli interventi edilizi finalizzati alla costruzione di cabine di trasformazione elettrica, siano esse inserite in fabbricati destinati precipuamente ad altri usi, ovvero in corpi di fabbrica a se stanti, potranno essere autorizzati anche in deroga alle limitazioni di P.R.G. relative all'obbligo di attuazione mediante S.U.A., nonché delle altre limitazioni di zone relative ai parametri urbanistico - edilizi complessivamente intesi, fatti comunque salvi i prevalenti interessi pubblici connessi alla sicurezza del traffico pedonale e veicolare, alla tutela del patrimonio storico - artistico - ambientale.
- 8) Le cabine di trasformazione elettrica potranno essere ubicate secondo le necessità con rispetto dei seguenti parametri:
- Altezza massima dell'edificio mt. 9.50
  - Distanza minima dai fabbricati mt. 10.00
  - Distanza minima dai confini mt. 3
  - Distanza minima dal ciglio strada mt. 5.00 (oss. 120)

**TABELLA DEGLI "ELEMENTI TECNICI" ALLEGATA ALLE OSSERVAZIONI DELL'ENEL S.p.A. al P.R.G. del Comune di LOANO (SV)**

TIPO DI CABINA	STANDARD		Prescrizione da inserire nella Normativa
	Raggio d'influenza max ed altri parametri da verificare	Minima dimensione unitaria dello spazio necessario	
SECONDARIE: 1) Inseribili in fabbricati	100 – 200 mt. Ed ogni 60.000 mc. Circa.	60 mc.	Obbligo di previsione in tutti i progetti da realizzarsi con concessioni singole, piani di lottizzazione, produttivi, particolareggiati, o di Zona, del numero di cabine secondarie alimentabili in rete sotterranea necessarie secondo gli standards a fianco indicati.
2) Non inseribili in fabbricati	Idem c.s.	200 mc. H=9	Idem c.s. ma per cabine alimentabili in rete aerea.
		80 mc.	Idem c.s. ma per cabine alimentabili in rete sotterranea.
PRIMARIE	10-15 Km per ogni incremento di 20.000 abitanti – per ogni incremento di Kw 4.000 all'utenza industriale	7.000 – 10.000 mq.	Obbligo di inserimento nei piani urbanistici attuativi.

**Art. 55 - Opere sottoposte a Valutazione d'Impatto Ambientale**

- 1) In ottemperanza ai disposti legislativi contenuti nella direttiva CEE 85/337 del 27 giugno 1985, dei DPCM 05/01/1988 n. 377 e 27/12/1988 e della L.R. 20 aprile 1994 n. 22, opere ed impianti ricadenti in una delle categorie degli allegati 1 e 2 della L.R. 22/1994 di cui non siano stati già concessi i nulla osta necessari, vanno sottoposti a preliminare valutazione di impatto ambientale, secondo i contenuti e le modalità contenute nella stessa Legge Regionale 22/1994.

**Art. 56 - Parcheggi privati e autorimesse**

- 1) La costruzione di autorimesse private é ammessa solo nelle zone residenziali ed artigianali. La realizzazione é subordinata al contenuto gli interventi entro l'involucro morfologico esistente. I locali risultanti devono essere vincolati con atto trascritto alla destinazione d'uso di parcheggio privato (vincolo permanente di destinazione d'uso).
- 2) Negli interventi di nuova costruzione o di demolizione / ricostruzione dell'edificio con aumento delle unità abitative deve essere comunque sempre assicurata una dotazione di parcheggi privati nella misura di un 1 mq ogni 10 mc di costruzione, fermo restando, anche nei casi di ristrutturazione, l'obbligo di realizzare un posto macchina per ogni unità immobiliare in aggiunta.
- 3) E' altresì ammessa la realizzazione di parcheggi privati su aree scoperte nei limiti previsti dalle normative delle singole zone.
- 4) Per le attività commerciali ~~al minuto~~ e all'ingrosso con superficie di vendita superiore a mq. 200, deve essere garantita una quota di parcheggio pubblico pari al 10% del totale dei posti auto realizzati.

~~Per tali strutture commerciali deve essere altresì garantita la dotazione di spazi per parcheggio pari ad almeno il 150% della superficie di vendita (oss.12ft).~~

Per l'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di sede e la modifica del settore merceologico si strutture distributive al dettaglio, si dovrà provvedere al reperimento di una superficie di parcheggi pertinenti per la clientela, a cielo aperto o in sottosuolo, a rotazione, nel rispetto delle relazioni :

1 – Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari con :

$$150 < SV \leq 250$$

$$PA = 0,03 SV \qquad SP = 0,75 SV$$

2 – Medie strutture di vendita alimentari e non alimentari con :

$$SV \leq 600 \text{ mq.}$$

$$PA = 0,03 SV \qquad SP = 0,75 SV$$

3 – Medie strutture di vendita alimentari con :

$$600 < SV < 1.500 \text{ mq. ricadenti in Zona "B" - "BH" - "ZR" di P.R.G.}$$

$$PA = 0,114 SV - 36 \qquad SP = 2,85 SV - 900$$

4 – Medie strutture di vendita alimentari con :

$$600 < SV \leq 1.500 \text{ mq. ricadenti in zona "C" e "CC" di P.R.G.}$$

$$PA = 0,1267 SV - 40 \qquad SP = 3,167 SV - 1000$$

5 – Medie strutture di vendita non alimentari con :

$$600 < SV \leq 1.500 \text{ mq.}$$

$$PA = 0,30 SV \qquad SP = 0,75 SV$$

### **Autorimesse interraste**

- 5) La realizzazione di autorimesse private in sottosuolo è subordinata all'osservanza delle seguenti norme:
- Possibilmente non siano abbattuti alberi di alto fusto: nel caso si rendesse necessario procedere alla loro rimozione, essi dovranno essere spostati e trapiantati o sostituiti con nuovi esemplari tipici del luogo sempre di alto o medio fusto (altezza minima: metri 4,50).
  - L'intervento sia contenuto entro l'involucro morfologico preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore di 60 cm, per consentire la ricostituzione del manto erboso ed arbustivo e di vasche atte ad accogliere essenze di medio ed alto fusto. La sopra esposta prescrizione non si applica alle superfici adibite a passaggio pedonale.
  - I locali risultanti siano vincolati con atto trascritto alla destinazione d'uso di parcheggio privato.
- 6) Nel caso si proceda alla costruzione di autorimesse interraste nelle fasce di protezione lungo strade carrabili pubbliche vanno seguite anche le seguenti prescrizioni:
- 1) ogni nuovo accesso ai box deve essere distante almeno mt. 12,00 dalla più vicina intersezione stradale;
  - 2) è preferibile l'accorpamento di più autorimesse con accesso diretto dalla strada, affiancandone comunque gli accessi contigui non più di tre alla volta; per un numero maggiore di unità le autorimesse dovranno essere raggruppate in modo da realizzare i relativi accessi da un'area comune di manovra, anche coperta, che ne costituisca il tramite con la strada;
  - 3) gli accessi su strada devono essere distanziati fra loro di almeno m 10,00, salvo il caso di contiguità previsto al primo capoverso del punto 2);
  - 4) deve essere realizzata un'area laterale idonea per lo stazionamento dei veicoli ottenuta mediante l'arretramento degli ingressi alle autorimesse di almeno mt. 2,50 dal ciglio della strada esistente;
  - 5) deve essere garantita una sufficiente visibilità mediante la realizzazione di idonei triangoli di visibilità;
  - 6) gli accessi veicolari devono essere segnalati lungo la strada principale mediante apposito segnale di cui all'art. 120 del Nuovo Codice delle Strada.

<b>Art. 57 - Piscine</b>
--------------------------

- 1) La realizzazione di piscine private é ammessa in tutte le zone del territorio comunale ad eccezione delle zone "S" e "EE" purché vengano osservate le prescrizioni contenute nel presente articolo.
- 2) Il progetto deve dimostrare la capacità da parte dell'impianto di captazione dell'acqua.
- 3) Sono ammesse anche forme irregolari, purché i manufatti non modifichino in maniera significativa il sedime e si inseriscano armonicamente nell'ambiente e nell'architettura circostante, anche in relazione ai manufatti edilizi eventualmente presenti.
- 4) Dette piscine possono essere realizzate in calcestruzzo o in pannelli prefabbricati in alluminio, poliestere o altro materiale adatto. Il bordo non dovrà superare di cm 20 la quota del circostante terreno sistemato.
- 5) Nel progetto deve essere dimostrata la capacità di depurazione e scarico delle acque. Lo scarico dovrà avvenire con allaccio alla rete fognaria delle acque bianche.

- 6) Le distanze sono quelle prescritte dal Codice Civile.

#### **Art. 58 - Autorimesse da realizzarsi in zone a servizi**

- 1) ~~Nell'ipotesi in cui gli interventi previsti nelle zone a servizi vengano realizzati mediante S.U.A. convenzionato ai sensi dell'art. 28 della Legge urbanistica o dell'art. 13 della Legge Regionale 28/76 è consentita la realizzazione nel sottosuolo di autorimesse interrato che potranno rimanere in regime di proprietà privata a condizione che:~~
- 1) Nelle aree destinate dal presente P.R.G. a servizi pubblici "P", "Fic", "FV" è consentita la realizzazione di autorimesse interrato mediante:
- titolo abilitativo convenzionato per autorimesse con capienza fino a 9 posti auto;
  - S.U.A. per autorimesse con capienza superiore a 9 posti auto.
- Tale realizzazione è inoltre subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
- Venga comunque garantita al Comune, nell'ambito della convenzione, l'acquisizione della proprietà dell'area destinata alla realizzazione del servizio (es: verde attrezzato o struttura di interesse comune), nonché la proprietà dei relativi manufatti;
  - Dette autorimesse non ostacolino la funzionalità dell'opera pubblica sovrastante.
- 2) La disposizione di cui sopra non potrà trovare applicazione nelle zone destinate a servizi per l'istruzione, salvo un progetto coordinato. Potrà invece applicarsi nelle strade di progetto indicate nella cartografia del P.R.G.

#### **Art. 59 - Accessi veicolari su strade pubbliche**

- 1) Sulle strade statali, provinciali e comunali non possono essere realizzati nuovi accessi stradali diretti o mediati da strade pubbliche o private inserite nella rete viabilistica, se non previo nulla osta delle amministrazioni competenti e alle condizioni che seguono:
- a) siano in posizione di corretta visibilità, eventualmente potenziata dalla attrezzatura di specchi;
  - b) gli accessi siano realizzati predisponendo adeguati spazi di attesa per le svolte che implicano conflitto con i filetti di traffico principali;
  - c) i nuovi accessi diretti sulle strade statali debbono essere distanziati tra loro di almeno ml 80,00, quelli diretti sulle strade provinciali debbono essere distanziati tra loro di almeno ml 40,00 e quelli sulle altre strade pubbliche e di uso pubblico di almeno ml 12,00.

#### **Art. 60 - Piste ciclabili**

- 1) In tutto il territorio comunale sarà possibile realizzare una rete capillare di piste ciclabili protette e fisicamente separate dalle carreggiate stradali.
- 2) Caratteristiche tecniche: le piste destinate alla circolazione ciclistica, che si affiancano alla strada, do-

vranno di preferenza essere sistemate ai due lati della strada stessa, così da stabilire due direzioni di traffico. In questo caso la pista ciclabile deve avere una larghezza minima di 1,80 m.

- 3) Nel caso in cui non fosse possibile la realizzazione di due piste separate, l'unica pista su uno dei fianchi della strada dovrà avere una larghezza minima di 2,50 m.
- 4) In ogni caso tale pista dovrà essere chiaramente distinta dalla carreggiata con opportuna segnaletica e, possibilmente, con una leggera sopraelevazione od a mezzo di una zona intermedia a verde.
- 5) La protezione del ciclista sulle piste deve essere assicurata da speciali barriere.

#### **Art. 61 - Alberature e piantagioni nelle strade urbane**

- 1) Le alberature e le piantagioni nelle strade urbane apportano un elemento decorativo di notevole importanza; pertanto negli ammodernamenti dell'Aurelia e di altre strade (indicate in cartografia con il simbolo "viabilità principale) dovranno, nei limiti del possibile, essere conservate, mentre nello studio delle nuove strade può risultare opportuno procedere a piantagioni razionalmente ubicate secondo i seguenti criteri:
- 2) Alberature nei marciapiedi per consentire una distanza minima di 6,00 m, fra l'asse delle alberature ad alto fusto e l'allineamento degli edifici.
- 3) Nei marciapiedi di strade con edifici arretrati dal ciglio stradale, le alberature potranno essere eseguite anche su marciapiedi di 4 m di larghezza, purché l'arretramento degli edifici dal ciglio stradale non sia minore di 3,50m.
- 4) La distanza fra pianta e pianta potrà variare da 5 a 8 m. in rapporto al presunto sviluppo delle chiome degli alberi ed al tipo di illuminazione pubblica che si intende adottare. Le alberature dovranno rispettare le esigenze dei passi carrabili agli stabili e dovranno essere arretrate di 25 m dagli incroci.
- 5) Alberature nelle corsie di sosta a fianco dei marciapiedi Nelle strade con marciapiedi fiancheggiati da corsie destinate alla sosta possono essere ricavate opportune alberature purché sia rispettata la distanza minima di m. 6 fra l'asse dell'alberatura e l'allineamento dei fabbricati come detto al punto precedente.
- 6) La distanza fra gli alberi deve essere fissata in rapporto al tipo di sosta che si intende attuare, alla specie degli alberi degli alberi che verranno impiegati, nonché alle esigenze dell'impianto di illuminazione pubblica.
- 7) Valgono le indicazioni di cui al punto precedente per i passi carrabili e per gli arretramenti dagli incroci.

#### **Art. 62 - Barriere acustiche e antipolveri**

- 1) Le barriere acustiche realizzate per mezzo di barriere vegetali, terrapieni con fioriere e semplici terrapieni con vegetazione, possono essere realizzati lungo tutti gli assi stradali, sia urbani che sull'Aurelia.
- 2) Schermi sottili in materiali fonoassorbenti potranno essere consentiti solo in presenza di casi limite,

avendo cura di predisporre una soluzione che tenga conto dell'inserimento ambientale idoneo.

Essenze arboree e arbustive idonee per realizzare barriere acustiche e antipolveri.

**Arboree**

Arbutus unedo  
Carpinus betulus  
Cupressus spp  
Eleagnus ebbingei  
Gleditschia triacanthos  
Laurus nobilis  
Magnolia grandiflora  
Pinus nigra  
Quercus ilex  
Quercus ilex Nerium oleander  
Taxus baccata  
Tilia tomentosa

**Arbustive**

Hamamelis vernalis  
Hypericum calcycinum  
Kerria japonica  
Ligustrum spp.  
Lonicera coerulea  
Lonicera nigra  
Lonicera nitida  
Lonicera pileata  
Lonicera xylosteum  
Philadelphus microphyllus  
Pittosporum tobira  
Prunus laurocerasus  
Pyracantha spp

**Art. 63 - Barriere architettoniche**

- 1) Nelle sistemazioni e nelle costruzioni degli spazi ed edifici pubblici o destinati ad uso pubblico devono essere osservate le disposizioni del D.P.R. 27/4/1978 nonché, per le altre costruzioni, le disposizioni sia della legge 9/1/1989 n. 13 e successive modifiche ed integrazioni e del relativo regolamento, sia della Legge regionale 12/6/1989 n. 15.

**Art. 64 - Suddivisione zone a verde**

- 1) La suddivisione delle zone a verde attrezzato e ad attrezzature sportive nei comparti relativi ai singoli tipi di standard come da D.I. del 2/4/1968 che risultano segnati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. sono da considerare di massima e potranno essere modificate sulla base dello S.U.A. a norma dell'art. 8 della L.R. 24/1987 in riferimento agli specifici fabbisogni.