



Comune di Stella

PIANO REGOLATORE GENERALE

Decreto Presidente della Giunta Regionale
n.256 del 15 aprile 1996

Aggiornato Decreto Presidente Giunta Provinciale
n. 3820 del 24/01/2000

NORME DI ATTUAZIONE

VARIANTE DI ADEGUAMENTO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

VERSIONE MODIFICATA A SEGUITO DELLE
OSSERVAZIONI DEL CTU PROVINCIALE E COME DA VOTO C.T.U
PROVINCIALE N . 634/2006 DEL 29/11/2006

[APPROVATO CON DECRETO PRESIDENTE DELLA PROVINCIA](#)

[N. 164 DEL 11/12/2006](#)

CON EFFICACIA A FAR DATA DAL 26/03/2007

**IL SINDACO
ANSELMO BIALE**

N.B. : in grassetto prescrizioni C.T.U. voto n. 634/06

PROGETTISTA COLLABORATORE
ARCH. MARCO LEVI ARCH. FEDERICA VIGO

PRG modificato a seguito osservazioni CTU provinciale e come da voto C.T.U provinciale n. 634/2006 del 29/11/2006

TITOLO 1° - Principi generali

Art. 1 - Applicazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si estende su tutto il territorio del Comune di Stella disciplinandone l'uso nei modi e secondo le prescrizioni della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Ogni modifica dello stato di fatto e delle destinazioni d'uso del suolo e dei fabbricati è soggetta alle prescrizioni del P.R.G.

In particolare ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle relative opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

Art. 2 - Documenti costitutivi

Il P.R.G. è costituito dai seguenti documenti:

a - elaborati descrittivi consistenti in:

- Relazione illustrativa
- Allegati quantitativi
- Norme di attuazione
- Relazione geologica
- Relazione agronomica
- Verifica- campione sul terreno
- Norme geologiche di attuazione

b - elaborati grafici consistenti in:

- Tav. 1.1 Inquadramento generale
Confini amministrativi e infrastrutture
scala 1:25000
- Tav. 1.2 Inquadramento generale
Morfologia
scala 1:25000
- Tav. 2.1 Carta dei vincoli
scala 1: 5000
- Tav. 2.2 Carta dell'uso del territorio
scala 1: 5000
- Tav. 2.3 Carta dell'uso del patrimonio edilizio
scala 1: 5000
- Tav. 2.4 Carta dei servizi
scala 1: 5000
- Tav. 2.5 Carta geologica
scala 1:10000
- Tav. 2.6 Carta geo - morfologica
scala 1: 5000
- Tav. 2.7 Carta idro-geologica
scala 1:10000
- Tav. 2.8 Carta della suscettività d'uso
scala 1: 5000

- Tav. 2.9 Carta delle zone agricole e forestali
scala 1:10000
- Tav. 2.10 Carta delle zone a rischio d'incendio
scala 1:10000
- Tav. 3.1 Zonizzazione aree extra-urbane
scala 1: 5000
- Tav. 3.2 Zonizzazione aree urbane
Frazione San Giovanni
scala 1: 2000
- Tav. 3.3 Zonizzazione aree urbane
Frazione San Martino
scala 1: 2000
- Tav. 3.4 Zonizzazione aree urbane
Frazione San Bernardo
scala 1: 2000
- Tav. 3.5 Zonizzazione aree urbane
Frazione Santa Giustina
scala 1: 2000
- Tav. 3.6 Zonizzazione aree urbane
Frazione Gameragna
scala 1: 2000

Gli elaborati a contenuto prescrittivo sono i seguenti:

- norme di attuazione
- norme geologiche di attuazione
- Tav. 3.1 Zonizzazione aree extra-urbane scala 1: 5000
- Tav. 3.2 Zonizzazione aree urbane Frazione San Giovanni scala 1: 2000
- Tav. 3.3 Zonizzazione aree urbane Frazione San Martino scala 1: 2000
- Tav. 3.4 Zonizzazione aree urbane Frazione San Bernardo scala 1: 2000
- Tav. 3.5 Zonizzazione aree urbane Frazione Santa Giustina scala 1: 2000
- Tav. 3.6 Zonizzazione aree urbane Frazione Gameragna scala 1: 2000

Qualora detti elaborati recassero prescrizioni tra loro discordanti, la prevalenza degli elaborati è definita secondo il seguente elenco in ordine di decrescente:

- o norme di attuazione
- o norme geologiche di attuazione
- o tavole da 3.1 a 3.6

Le tavole a rapporto di scala maggiore prevalgono su quelle a rapporto minore.

Art. 3 - Contenuto delle norme

Le presenti norme di attuazione del P.R.G. disciplinano l'uso del suolo e dei manufatti edilizi, esistenti e da realizzare, e forniscono a tale proposito indicazioni e prescrizioni di natura parametrica, funzionale, tipologica e procedimentale.

Art. 4 - Suddivisione del territorio

Il territorio comunale è diviso dal P.R.G. in zone classificate secondo lo stato di fatto e la destinazione prevista, tenuto altresì conto del D.M. 2 aprile 1968 n°1444, in:

Zone per insediamenti residenziali o assimilabili

A Zone di conservazione e risanamento

- B Zone di ristrutturazione e completamento
C Zone di espansione

Zone per insediamenti produttivi o assimilabili

- D Zone artigianali e commerciali
T Zone turistiche

Zone per l'esercizio delle attività agro-forestali, per la tutela del paesaggio e per la protezione naturale

- E1 Zone agricole con funzioni di tutela paesistica
E2 Zone agricole tradizionale
E3 Zone agricole boschive
E4 Zone agricole di protezione naturale

Aree per viabilità e servizi

- s Aree per servizi di interesse zonale
S Aree per servizi di interessi interzonale

La divisione del territorio in zone, le cui caratteristiche sono definite dalle presenti norme, è indicata in cartografia mediante simbologia che trova riscontro nella suddetta classificazione.

TITOLO 2° - Attuazione del P.R.G.

Art. 5 - Modalità d'attuazione

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante concessione a edificare ovvero mediante Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) o in alternativa con Concessione Convenzionata, nei casi e nelle zone nelle quali è prescritto dalle presenti norme.

Laddove consentito dalla legislazione in vigore, si interviene previo rilascio di autorizzazione edilizia, ovvero denuncia di inizio dell'attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R.06.06.2001 n° 380.

Art. 6 - Strumenti urbanistici attuativi

Gli strumenti urbanistici attuativi, disciplinati dalla Legge Regionale n°24/1987, hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo e la ristrutturazione urbanistico- edilizia del territorio; essi devono rispettare le previsioni generali del P.R.G. determinandone i modi e le particolarità di attuazione.

Sono strumenti urbanistici attuativi dello strumento urbanistico generale:

- a - il piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata;
- b - il piano per l'edilizia economica e popolare;
- c - il piano per gli insediamenti produttivi;
- d - il piano di recupero.

L'obbligo di intervenire con S.U.A. è prescritto nei casi indicati nei successivi articoli relativi alle singole zone.

Ove non è prescritto l'obbligo di S.U.A. gli interventi edilizi potranno essere realizzati con autorizzazione e/o concessione ad edificare.

I piani particolareggiati di iniziativa privata contengono gli elementi di cui all'art.2 della L.R. n°24/1987 e sono costituiti dagli elaborati nonché dall'atto unilaterale d'obbligo rispettivamente indicati dagli artt. 3 e 18 della stessa legge.

Eliminato: ¶

Nelle more dell'adozione degli SUA sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 legge 457/1978, nonché gli interventi di ristrutturazione leggera previsti dall'art.2 della L.R. 25/1993

Art. 7 - Standards per servizi

L'attuazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata è subordinata alla stipula di idonea convenzione che preveda la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero di allacciamento della zona ai pubblici servizi nonché la loro diretta esecuzione a scomputo, in tutto o in parte, degli oneri relativi a dette opere determinati ai sensi di legge, ferma restando la facoltà del Comune, per particolari esigenze di interesse pubblico, debitamente motivate, di richiedere:

soltanto il vincolo di destinazione d'uso pubblico in luogo della cessione delle aree ed opere;

la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e di parcheggi pubblici, nonché la loro cessione con le relative aree, in ambito diverso da quello di intervento, purché destinato a tale uso dallo strumento urbanistico generale e, comunque, nel rispetto delle dotazioni complessive di standards da esso previste, con possibilità di scomputo degli oneri corrispondenti.

Gli standards minimi di aree per le opere di urbanizzazione secondaria per ogni abitante insediabile, calcolato sulla base di 80 mc. di costruzione ad uso residenziale, ovvero di 100 mc. di costruzione ad uso non esclusivamente residenziale, ma strettamente connesso alla residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) sono i seguenti:

mq. 4,50 per l'istruzione;
mq. 2,00 per i servizi di interesse comune;
mq. 9,00 per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport;
mq. 2,50 per parcheggi.

Per gli insediamenti di carattere commerciale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di superficie ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Per gli insediamenti di carattere artigianale la superficie da destinare a spazi pubblici sarà non inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti.

Agli effetti della dotazione di servizi pubblici, gli insediamenti turistici quali alberghi, residenze turistico alberghiere, case per vacanze, sono assimilati alla residenza in senso stretto.

Gli spazi destinati a parcheggi pubblici, di cui ai paragrafi precedenti, si applicano in aggiunta a quelli previsti dall'art.2 della Legge n°122/1989.

Art. 8 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei fabbricati devono risultare da vincolo con atto pubblico, da trascrivere e notificarsi al Comune, cui è subordinato il rilascio delle concessioni ad edificare e delle licenze di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

Costituisce in generale modifica di destinazione d'uso una trasformazione funzionale dei fabbricati o del territorio che comporti un maggiore carico sul sistema delle urbanizzazioni.

Il mutamento di destinazione d'uso, ancorché non comportante opere edilizie, ma tale da produrre un incremento del fabbisogno di servizi pubblici, è subordinato a concessione ad edificare.

Agli effetti del comma precedente si intende per incremento del fabbisogno di servizi pubblici, un fabbisogno aggiuntivo di almeno 100 mq di superficie.

Non sono ammessi artificiosi frazionamenti degli interventi in modo da conseguire fabbisogni aggiuntivi di volta in volta minori della soglia di cui al comma precedente.

In caso di abusivo mutamento all'uso in atto di un fabbricato, si procederà all'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

Art. 9 - Parametri edilizi

Le prescrizioni di P.R.G. sono regolate dai seguenti parametri:

a - Quota di riferimento di un fabbricato

La quota di riferimento di un fabbricato è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento.

b - Piano di spiccatto di un fabbricato

Il piano di spiccatto di un fabbricato è il piano di calpestio più basso ancorché riferito a locali completamente interrati.

c - Corpo di fabbrica

Il corpo di fabbrica di una costruzione è la porzione della stessa, compresa tra il piano di spiccatto e l'estradosso della rispettiva copertura, che presenti una propria autonomia funzionale rispetto alla restante parte del fabbricato.

d - Pertinenze di un fabbricato

Si considerano pertinenze di un fabbricato i locali e gli spazi accessori o di servizio quali cantine, soffitte, locali tecnologici, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso aperti e porticati liberi.

e - Superficie lorda di un fabbricato

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato si intende per superficie lorda di un piano la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali appartenenti allo stesso piano, con esclusione dei terrazzi scoperti e dei balconi; eventuali terrazzi coperti e/o logge sono da computarsi per la metà della superficie effettiva.

f - Altezza di un fabbricato

L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento e l'imposta del piano di gronda.

Nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata tra la quota di riferimento e l'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di un fabbricato a gradoni, addossato al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica.

g - Volume di un fabbricato

Il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con esclusione delle pertinenze del fabbricato stesso, sempre che tali pertinenze risultino al di sotto della quota di riferimento o superiormente all'estradosso dell'ultimo piano abitabile.

h - Superficie lorda abitabile

La superficie lorda abitabile di un fabbricato è la somma delle superfici lorde di ogni piano, comprensiva oltre che delle superfici nette abitabili anche delle superfici soltanto agibili, degli spessori dei muri perimetrali ed interni, degli spazi occupati dagli androni chiusi, dalle scale, dagli ascensori, dai passaggi comuni agli alloggi; con esclusione delle pertinenze, dei balconi e dei terrazzi scoperti.

Art. 10 - Parametri urbanistici

a - Superficie territoriale

È la superficie complessiva di un territorio interessato da un intervento o comunque da una destinazione di piano.

b - Superficie fondiaria

È la superficie del lotto edificabile o, più in generale, della porzione di superficie territoriale avente destinazione omogenea, misurata al netto di servizi e infrastrutture, esistenti o di progetto.

c - Indice di fabbricabilità territoriale

È il volume massimo, espresso in metri cubi, realizzabile su un metro quadrato di superficie territoriale, secondo la destinazione prevista al precedente art.4; esso si determina conteggiando la cubatura degli edifici esistenti da conservare e di quelli in progetto.

d - Indice di fabbricabilità fondiaria

È il volume massimo, espresso in metri cubi, realizzabile su un metro quadrato di superficie fondiaria.

Nelle concessioni rilasciate per la costruzione di nuovi edifici e/o ampliamento di quelli esistenti, la superficie utilizzata per il computo dell'indice fondiario deve essere esattamente individuata e vincolata in perpetuo all'edificazione realizzata mediante atto registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tale superficie rimane vincolata nel senso che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non può più essere considerata nel computo degli indici per eventuali ulteriori costruzioni.

In particolare non può essere considerata nel computo la superficie già asservita agli edifici esistenti secondo la normativa vigente al momento in cui gli stessi furono autorizzati.

In mancanza di atto di asservimento non può essere considerata nel computo l'area circostante il perimetro delle costruzioni preesistenti per una distanza di m.12 nelle zone E; per una distanza di m.5 in tutte le restanti zone.

e - Rapporto di copertura

È il rapporto tra la superficie copertura della costruzione e la superficie del lotto edificabile.

Nel calcolo della superficie coperta vengono computati tutti i corpi e le parti chiuse anche in aggetto, con esclusione dei balconi e degli aggetti delle gronde.

f - Distacco dalle strade

È la distanza intercorrente tra il ciglio stradale (riferito a strada pubblica o di uso pubblico) e l'involucro volumetrico esterno che contiene il fabbricato (lo stesso in base al quale si calcola il volume vuoto per pieno).

g - Lotto minimo di intervento

È l'ambito minimo operativo per intervenire sia in regime di singola Permesso di Costruire che in regime di S.U.A.

Il lotto minimo, salvo indicazioni particolari per le singole zone, è costituito da mappali catastali tra loro confinanti, con esclusione di mappali non contigui; esso deve avere una figura geometrica regolare tale da contenere nel suo interno il manufatto edilizio nel rispetto dei distacchi prescritti; non costituiscono soluzione di continuità le strade vicinali e i corsi d'acqua non compresi nell'elenco delle acque pubbliche, così come definiti negli elenchi antecedenti la Legge

Art. 11 - Categorie d'intervento

Le categorie d'intervento edilizio del P.R.G. sono le seguenti:

- a) - Nuova costruzione
- b) - Manutenzione straordinaria
- c) - Opere interne
- d) - Risanamento conservativo
- e) - Restauro
- f) - Ristrutturazione edilizia
- g) - Ristrutturazione urbanistica

Mentre per quanto si riferisce alla categoria Nuova costruzione si rimanda alle definizioni dei parametri di cui all'art.9 delle presenti norme, nonché alle norme di Regolamento Edilizio, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati come segue:

- Manutenzione straordinaria

A livello generale si considerano interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire anche parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono esclusi dagli interventi di manutenzione straordinaria quelli volti al consolidamento ed alla trasformazione edilizia di volumi aggiunti o precari, quali verande o superfetazioni.

- Opere interne

A livello generale si considerano opere interne quelle che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con il Regolamento Edilizio vigente, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti dell'edificio né aumento della superficie utile e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso e non rechino pregiudizio alla statica dell'edificio stesso, e per gli edifici ricadenti nelle zone A, che rispettino le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive.

- Risanamento conservativo

A livello generale si considerano interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso.

- Restauro

A livello generale si considerano interventi di restauro quelli già elencati per la categoria del Risanamento conservativo, ma relativi a fabbricati dove siano identificabili consistenti valori storico- architettonici.

Rispetto al risanamento conservativo il restauro, sulla base del rilevamento storico -architettonico del manufatto ed al fine di evidenziare meglio gli elementi di autonomia e scansione tra gli elementi originari e

quelli aggiuntivi, potrà per quest'ultimi prevedere opere edilizie di carattere più radicale.

Per alcune parti dell'organismo edilizio potranno essere consentite opere di modifica della tipologia edilizia sia sotto il profilo distributivo che strutturale.

- Ristrutturazione edilizia

Il regime di attuazione per le opere di ristrutturazione edilizia è quello della concessione ad edificare; gli elaborati tecnici necessari per la domanda di concessione sono definiti dal Regolamento Edilizio.

A livello generale si considerano interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal

precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli ampliamenti una tantum dei fabbricati nei limiti percentuali indicati dalle norme che seguono sono assimilati ad interventi di ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di fedele ricostruzione sono assimilabili a quelli di ristrutturazione edilizia. Quali interventi di fedele ricostruzione si intendono:

interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente (o di parte di esso), del quale siano previamente documentati la consistenza planivolumetrica e i relativi caratteri tipologici, laddove la ricostruzione che non si discosti dal sedime, dalla sagoma, e, se meritevoli di conservazione, dai caratteri stilistici dell'organismo preesistente;

la ricostruzione delle parti di fabbricati crollati o demoliti, purché siano esistenti parti considerevoli delle relative strutture murarie a partire dalle quali siano individuabili la sagoma del manufatto sul terreno, l'altezza totale e la conformazione della copertura, nonché il prospetto della costruzione su almeno una delle facciate.

Gli eventuali ampliamenti degli edifici oggetto di fedele ricostruzione devono essere tali da consentire il riconoscimento del sedime e della sagoma dell'edificio originario; in caso contrario l'intervento di ampliamento contestuale a quello di fedele ricostruzione viene assimilato a nuova costruzione.

Ristrutturazione urbanistica

Il regime di attuazione per le opere di ristrutturazione urbanistica è quello dello S.U.A.; gli elaborati tecnici necessari per la formazione dello S.U.A. sono quelli previsti dall'art.3 della L.R. n°24/1987.

A livello generale si considerano interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

TITOLO 3° - Zone per insediamenti residenziali

Art. 12 - Disposizioni generali

Destinazione d'uso

L'edilizia consentita nelle zone residenziali è limitata ai seguenti usi:

- abitazione
- uffici
- pubblici esercizi
- ospitalità turistica
- attrezzature pubbliche

Potranno essere ammessi inoltre, quando non siano in contrasto con il carattere residenziale della zona e dei singoli lotti, fabbricati per:

- spettacolo, cultura, ricreazione e sport
- assistenza sanitaria
- attività commerciale, escluse attività all'ingrosso
- laboratori e magazzini complementari delle vendite al minuto purché non rumorosi, molesti o nocivi
- laboratori artigiani purché non in contrasto con le norme del regolamento d'igiene e di polizia urbana e con le leggi vigenti
- autorimesse

Sono comunque tassativamente escluse dalle zone residenziali gli insediamenti industriali, i laboratori artigianali rumorosi, odorosi e polverosi, i depositi di materiale infiammabile, gli allevamenti di animali ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali e con le disposizioni di legge vigenti in materia.

Eliminato: 1

Tipologia edilizia

Gli organismi residenziali possono essere di tipo unifamiliare o plurifamiliare; non sono comunque ammessi alloggi di superficie abitabile netta inferiore alla superficie minima prevista dalle norme vigenti.

Ogni alloggio dovrà essere dotato di posti auto, all'aperto o al coperto, nelle quantità minime previste dalla Legge n°122/1989 e successive modificazioni; tali dotazioni accessorie sono di natura pertinenziale ed il loro uso è connesso direttamente a quello dell'alloggio.

E' consentita la realizzazione di posti auto privati in numero esuberante rispetto alle dotazioni minime previste; tali attrezzature non saranno gravate da vincolo di pertinenzialità ma pur sempre assoggettate a vincolo trascritto di destinazione d'uso.

La tipologia residenziale dovrà rispettare le norme vigenti in materia di igiene edilizia e di contenimento dei consumi energetici.

Sono ammesse esclusivamente coperture a falde, con manto di copertura in cotto naturale, ardesia o cemento tipo cotto naturale, dalle quali possono sporgere esclusivamente i camini.

L'inclinazione delle falde non potrà superare i 35 gradi sessagesimali con esclusione degli edifici esistenti nelle zone A e nelle zone E per le quali è prescritto il mantenimento dell'inclinazione preesistente e/o predominante.

Residenza turistica

Negli organismi di residenza turistica le singole unità abitative avranno superficie abitabile netta non inferiore a mq. 45 ed una dotazione di almeno un posto auto pertinenziale.

La presente norma si applica anche negli interventi sul patrimonio edilizio esistente qualora sia consentita la relativa tipologia funzionale.

Commercio

Gli insediamenti commerciali sono disciplinati dalle presenti norme nonché dalla pertinente disciplina comunale formata in adeguamento dei criteri regionali in materia.

Norme particolari

Gli articoli che seguono contengono norme particolari riferite alle varie zone A, B e C.

Art. 13 - Norme particolari per le zone A

Le zone di tipo A comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani ai quali è riconosciuto un valore storico- ambientale, sia per quanto riguarda gli edifici che gli spazi liberi.

I limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra gli edifici sono quelli stabiliti dagli artt.7-8-9 del D.M. n°1444/1968.

Per queste zone il P.R.G. prevede l'individuazione delle stesse quali "zone di recupero", ai sensi dell'art.27 della Legge n°457/1978, in quanto si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ristrutturazione, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Pertanto l'adozione del P.R.G. equivale alla individuazione di tutte le zone di tipo A quali "zone di recupero".

La disciplina urbanistica delle zone "A" si attua attraverso Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire nei casi in cui gli interventi ricadono nel dettato dell'art. n°31 lettere a, b, c, d, della Legge n°457/78.

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati alle prescrizioni relative alle caratteristiche architettoniche dell'intervento.

Per alcune porzioni delle zone di tipo "A" potrebbero rendersi necessari interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 31 lett. e Legge n°457/78) oltre a quanto specificatamente consentito; tali interventi sono ammissibili nei casi in cui siano presenti manufatti edilizi che presentano caratteristiche architettoniche in contrasto con quelle generali della zona. Conseguentemente saranno ammesse integrazioni o sostituzioni del tessuto edilizio finalizzate a conferire agli insediamenti caratteri di maggiore organicità ed a riqualificarne i percorsi e gli spazi pubblici. In tali zone detti interventi saranno ammissibili purché assoggettati ad obbligo di S.U.A.

GENERALITÀ

Per i fabbricati esistenti soggetti ad interventi di restauro, conservazione, o trasformazione, è ammessa deroga alle vigenti norme igienico- edilizie per quanto riguarda le caratteristiche interne e dei locali interni (altezze di piano, tipo di illuminazione ed aerazione, dimensioni dei locali ecc.), nei casi e nei limiti massimi già oggi riscontrabili, quali risultano dal rilievo grafico dello stato di fatto degli edifici, e soltanto quando il rispetto delle vigenti norme succitate implichi sostanziali alterazioni tipologiche ed architettoniche.

L'insediamento di impianti tecnologici quali ad esempio serbatoi per GPL od altri combustibili all'esterno degli edifici, nelle relative aree di pertinenza, è ammesso a condizione che i suddetti impianti siano completamente interrati senza alcuna alterazione del profilo del terreno.

NORME EDILIZIE

FACCIATE

La conservazione delle fronti (o parti di facciata), o gli interventi di ripristino, ove essa abbia subito alterazioni, deve far riferimento all'impianto e alle forme che essa aveva in origine.

Devono essere comunque conservate:

- a) le trasformazioni e le aggiunte che la facciata ha avuto nel tempo purché siano coerenti con l'impianto compositivo generale;
- b) tutti i particolari, gli elementi accessori, i dettagli decorativi ecc. che costituiscono parte integrante dell'architettura della facciata.

In conformità a quanto prescritto dalle presenti norme devono essere demolite le superfetazioni e le sovrastrutture recenti e in contraddizione con l'impianto compositivo della facciata.

Qualora si tratti di verande in metallo già oggetti di condono o altre superfetazioni, queste dovranno essere integrate nell'impianto compositivo dell'edificio, anche mediante il rifacimento in muratura.

La ricostruzione delle facciate (o parte di facciata) deve essere eseguita con caratteristiche architettoniche atte a ricomporre la continuità delle stesse.

Le murature in pietra a vista dovranno rimanere tali evitandone l'intonacatura, non dovranno essere rimossi o alterati gli elementi decorativi che caratterizzano i prospetti degli edifici, quali cornici alle finestre, archi in pietra o mattoni, inferriate, ecc.

Nel caso di "murature faccia a vista" non si potrà procedere alla demolizione. L'intervento sarà condotto col metodo del "cuci e scuci" per piccole porzioni, in modo da conservare al muro risanato le stesse caratteristiche della superficie originaria.

In questo caso la stessa malta di muratura, nelle parti visibili, dovrà essere uguale a quella antica.

In caso di inserimenti di strutture in c.a. o in acciaio o in altri materiali, queste non dovranno essere visibili all'esterno.

All'esterno degli edifici è vietato l'inserimento di strutture a sbalzo in cemento armato quali: poggioli, cornicioni, pensiline, ecc.

I prospetti degli edifici dovranno essere intonacati con arenino e tinteggiati con materiali tradizionali e con l'uso di colorazione tenue scelta fra quelle della gamma delle terre.

Non sono consentite coloriture con materiali filmogeni (acrilici e simili).

Bucature delle finestre diverse da quelle esistenti sono ammesse esclusivamente per fronti prospettanti retri, cortili e cavedi, e solo in relazione al ripristino degli impianti distributivi originari ovvero all'introduzione di attrezzature igienico- sanitarie.

I serramenti esterni dei pubblici esercizi e comunque tutti i serramenti dei piani terreni che si affacciano sulla pubblica strada dovranno essere realizzati in legno o metallo verniciato.

Le serrande di chiusura dovranno essere a maglia, del tipo scorrevole lateralmente e verniciate.

I portoni d'ingresso agli stabili saranno ciechi, in legno massiccio; a tale tipologia dovranno essere adeguati i portoni esistenti che presentino caratteristiche diverse.

E' obbligatorio l'incasso delle linee elettriche e delle cassette di derivazione su tutte le facciate visibili da pubblici spazi.

Tale incasso verrà realizzato in concomitanza con gli interventi di rifacimento o di ripristino delle facciate stesse.

In caso di rifacimento delle facciate dovranno essere eliminati i rivestimenti e le zoccolature in pietra ad opus incertum o in piastrelle.

In ogni caso non dovranno essere adoperati il serizzo, la quarzite e il serpentino; dovranno inoltre essere eliminati i rivestimenti di facciata in fibrocemento e le tettoie in materiale plastico.

MURI

Interventi sulle strutture verticali

(muri maestri, divisori, pilastri, colonne)

Nel caso di cedimenti, per fondazioni insufficienti, si procederà a sottofondare opportunamente, senza demolire, le murature in elevazione.

Nel caso di gravi cedimenti e di rotazione delle murature fino ad un grado di pericolosità e della conseguente necessità della demolizione, e ricostruzione, si procederà nel seguente modo nel caso di "murature a faccia-vista".

Si procederà, dopo accurato rilievo quotato della muratura e di eventuali particolari architettonici e decorativi (da smontare, fotografare e numerare) alla demolizione e alla ricostruzione della muratura in condizione di equilibrio. La ricostruzione sarà eseguita con i materiali e le sezioni originarie.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Le volte, esistenti soprattutto ai piani terreni, debbono essere conservate integralmente.

Talvolta le volte presentano cedimenti dovuti a soprastanti strutture murarie "in falso".

Quando non sia possibile eliminare la causa del cedimento si provvederà a rimettere in forza la volta che presenta aperture all'intradosso, con opportune cementazioni o con iniezioni cementanti.

Le stesse indicazioni valgono per gli archi.

I solai lignei, esistenti soprattutto ai piani superiori, presentano talvolta gravi insufficienze statiche che devono essere

eliminate senza alterare le caratteristiche visive dei solai antichi.

Quando tali solai lignei non rivestono particolare importanza formale e architettonica e quando la caratteristica strutturale del solaio è nascosta da controsoffitti o cannicciati, allora è ammissibile la demolizione e la ricostruzione secondo le tecniche attuali.

I solai lignei si presentano talvolta fortemente anneriti o colorati con mordenti che ne alterano il colore originario; in tal caso, quando si tratta di antichi solai di pregio, questi debbono essere lavati riportando il legname al suo colore originario trattandolo poi "a cera" oppure usando vernici appropriate (non lucide).

Nei casi in cui si ritenga ammissibile la demolizione dei solai antichi e la loro sostituzione con solai nuovi, secondo le tecniche attuali, dovrà rimanere inalterato il piano di calpestio e la posizione delle finestre.

TETTI

Coperture a falde

Le coperture a falde dovranno essere realizzate in laterizio, recuperando, ove possibile, i materiali originari.

Gli eventuali volumi tecnici e le sovrastrutture (camini, abbaini, lucernari, ecc.) sono ammessi purché di limitate dimensioni e giustificati da validi criteri funzionali e architettonici.

I tetti originari, formati dal manto, piccola, media e grossa orditura, debbono essere conservati.

Il restauro deve consistere nella sola sostituzione degli elementi deteriorati, e non aventi particolarità strutturali.

Il manto deve essere, per forma, dimensione e materiale simile a quello antico.

Nel caso in cui sia necessario sostituire il legname della piccola, media e grossa orditura, si ricorrerà all'impiego di un materiale simile con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie.

Se è necessario rifare il tetto in legname, ma con sezioni maggiorate, si procederà analogamente a quanto detto sopra.

Quando è necessario rifare il tetto o smontarlo e rimontarlo per eseguire un cordolo di coronamento, si dovrà mantenere la quota del tetto originario.

Il trattamento del legname dovrà essere fatto con vernici appropriate (non lucide).

Non dovranno mai essere impiegati, al posto dei correnti lignei, travetti prefabbricati in c.a. o in materie plastiche, sagomati o finto legno.

I cornicioni debbono essere restaurati ricorrendo alle stesse tecniche e agli stessi elementi e materiali originari che li caratterizzano; le gronde dovranno avere forma tradizionale e sporto contenuto entro i 40 cm.

E' vietata l'installazione di pannelli solari e di strutture similari anche in sostituzione di manto di copertura degli edifici. L'installazione delle antenne televisive è limitata alle antenne centralizzate.

In ogni caso è ammessa al massimo l'installazione di una antenna per ogni vano scala che si spinge fino al tetto.

ESTERNI

Le pavimentazioni in pietre delle strade, degli atrii, e dei cortili, gli scalini in pietra, dovranno essere conservati anche se presentano abrasioni e logoramenti.

Saranno sostituiti solo quegli elementi che risultano mancanti o troppo logorati.

I nuovi elementi uguali per forma, dimensione, spessore, devono essere dello stesso materiale.

La lavorazione dovrà essere simile a quella antica.

I muri di contenimento del terreno e di sistemazione dovranno essere rivestiti con pietrame a spacco messo in opera secondo le modalità tradizionali.

Illuminazione stradale

La tipologia dei corpi illuminati sarà unificata con l'esclusivo impiego di elementi di foggia tradizionale su palo o su braccio a muro, verniciati in colore nero o verde scuro.

Le insegne luminose ammesse saranno esclusivamente quelle a luce indiretta posteriore, oppure quelle del tipo in lamiera dipinta, illuminate con corpi illuminanti posti al disopra dell'insegna stessa.

Le insegne avranno dimensioni limitate e tali da non alterare le caratteristiche dell'ambiente.

Vetrine - bacheche - serramenti al piano strada

E' vietata l'installazione di nuove bacheche e vetrinette di tipo fisso.

Quelle esistenti, non conformi alla tipologia qui di seguito descritta, dovranno essere sostituite con altre realizzate in ferro verniciato o legno e non dovranno avere profondità superiore a cm.25.

E' consentito l'uso di bacheche e vetrinette mobili che potranno essere collocate all'esterno solo ed esclusivamente nei periodi di apertura dell'esercizio commerciale che le impiega.

Art. 14 - Norme particolari per le zone B

Le zone di tipo B comprendono le parti del territorio comunale già in gran parte edificate ed urbanizzate.

Gli interventi sull'esistente dovranno essere volti alla riqualificazione del patrimonio architettonico e dell'ambiente costituito, con l'obiettivo di rendere le costruzioni recenti il più possibile omogenee con il tessuto urbano ed edilizio preesistente.

In tali zone si può procedere al rinnovo del patrimonio edilizio ed al completamento con nuovi interventi mediante autorizzazione o Permesso di Costruire, fatta salva la facoltà del Comune di procedere alla ristrutturazione urbanistica mediante le modalità e gli strumenti previsti dall'art.11 delle presenti norme. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del vigente P.R.G., è consentito un incremento di volume nel limite massimo del 20% dell'esistente attraverso richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato a condizione che tale incremento di volume sia destinato all'adeguamento igienico – sanitario e/o funzionale e che l'ambito di intervento sia da considerarsi saturo. Gli interventi di cui all'art.11 lett. f, g, sono realizzabili a condizione che venga effettuata una riqualificazione architettonica che li renda integrabili nel tessuto edilizio locale tramite l'eventuale ricomposizione volumetrica, dei rapporti dimensionali delle bucatore, l'eliminazione di balconate continue, scale esterne ed altri elementi a sbalzo, la sostituzione delle coperture piane, a falde sfalsate o eccessivamente sporgenti, nonché alle aree di pertinenza.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso purché la nuova destinazione ricada tra quelle consentite.

In tutte le zone B, gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 possono essere dotati di autorimesse pertinenziali fuori terra, il cui volume è ammesso anche laddove l'area sia già saturata dal punto di

vista dell'indice di edificazione. In tali casi le autorimesse devono:

- rispettare le norme edilizie di seguito riportate;
- avere una superficie lorda di fabbricato, come definita al precedente art. 9, comma 1, lett. e), non eccedente il rapporto di 1 mq per ogni 10 mc di volume degli edifici di cui sono pertinenze;
- avere un'altezza massima al colmo della copertura di 3,60 m;
- essere realizzate in aderenza agli edifici di cui sono pertinenze, ovvero a distanza di non meno di 5 m da essi, in deroga al dettato del D.M. 1444/68.
- rispettare le distanze di 9 m dagli altri edifici, di 6 m dai confini e di 5 m dal ciglio strada.

Le deroghe alle distanze minime di cui al comma precedente potranno essere ammesse solo nel caso in cui entrambe le pareti fronteggiatisi non siano finestrate, oppure nel caso in cui l'intervento formi oggetto di SUA con previsioni planivolumetriche.

NORME EDILIZIE

FACCIAE

Nelle nuove edificazioni o in caso di rifacimento delle facciate, queste dovranno essere realizzate con materiale non filmogeno (pitture acriliche) evitando in particolare le superfici "graffiate" e simili.

Le coloriture dovranno essere nella gamma delle terre o nei colori tradizionali liguri.

I serramenti esterni saranno in colori tradizionali o in legno scuro; sono espressamente vietati i serramenti in alluminio anodizzato. Nelle nuove costruzioni i rapporti dimensionali delle bucatore di facciata saranno di tipo tradizionale.

COPERTURE

E' ammessa la sostituzione delle coperture piane con altre a falde, lasciando inalterata l'altezza di gronda, tranne nei casi in cui è consentito un aumento di volume per adeguamento igienico- sanitario; in tal caso l'altezza di gronda potrà essere aumentata.

I manti di copertura dovranno essere in laterizio (tegole alla marsigliese o coppi), sia in caso di nuove costruzioni che in caso di rifacimento di quelle esistenti.

Sono espressamente vietati gli aggetti di copertura superiore a cm.40, nonché i tetti a sormonta.

TETTOIE

È ammessa la realizzazione di tettoie per il ricovero degli autoveicoli, purché esse abbiano carattere di pertinenzialità nei confronti dell'edificio principale con vincolo debitamente trascritto, superficie non superiore a 30 mq e altezza in gronda non eccedente 2,10 m.

Le distanze da osservare nella realizzazione delle tettoie sono quelle stabilite nelle singole zone. Laddove tali tettoie siano aperte su tutti i lati non aderenti all'edificio principale, la loro realizzazione deve rispettare le distanze prescritte dal Codice civile.

È altresì ammessa la realizzazione di pensiline, la cui proiezione in pianta non superi la misura di 1,20x2,50 m, a copertura degli ingressi degli edifici.

Il materiale di copertura delle tettoie e delle pensiline dovrà essere analogo o comunque coerente a quello dell'edificio principale.

La struttura sarà realizzata preferibilmente in legno.

ESTERNI

Le pavimentazioni private esterne saranno realizzate in pietra o in ciottoli o in quadrotti di calcestruzzo della gamma dei grigi e dei beige.

Le recinzioni potranno essere realizzate con cancellate in ferro, di disegno semplice e di foggia tradizionale, oppure in legno anche in questo caso di disegno semplice. Potranno essere collocate su cordolo di cls o in pietrame dell'altezza massima di cm.80. L'intero manufatto dovrà avere un'altezza massima totale di mt. 1,80 di cui non più di mt. 1,00 di cancellata e/o rete. Sui fronti non prospicienti il pubblico passaggio sono ammesse recinzioni realizzate con montanti in ferro e rete plastificata, di colore verde.

Le recinzioni potranno essere realizzate con muri di pietra locale a faccia vista laddove tale tipo di delimitazioni è già presente o dove si voglia ricreare l'effetto di "crosa" ligure.

Per i muri e le eventuali recinzioni il distacco minimo dal ciglio della strada è fissato dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/04/1992 n°285), con l'eccezione dei muri di sostegno e di contenimento del manufatto stradale.

I muri di contenimento del terreno e di sistemazione dovranno essere rivestiti con pietrame a spacco messo in opera secondo le modalità tradizionali.

Le insegne luminose ammesse saranno esclusivamente quelle a luce indiretta posteriore, oppure quelle del tipo in lamiera dipinta, illuminate con corpi illuminanti posti al disopra dell'insegna stessa.

Le insegne avranno dimensioni limitate e tali da non alterare le caratteristiche dell'ambiente.

La nuova edificazione potrà avvenire nel rispetto del contesto e dell'inserimento ambientale ed inoltre dei seguenti parametri e prescrizioni di zona:

Zone B3-B4-B6-B9-B12-B14-B15-B16-B19-B21

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono ammesse le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c- f..

Zone B1-B2-B5

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono ammesse le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c-f.

Zone B8-B10-B11-B20-B24

Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammesse le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c-d-e-f.

Nelle zone B20 e B24, trattandosi di nuclei edilizi omogenei, gli ampliamenti volumetrici, consentiti esclusivamente per interventi di adeguamento igienico sanitario fino ad un massimo del 20% del volume esistente, sono unicamente ammessi con progetto unitario (permesso di costruire convenzionato).

Nella zona B8 è ammessa la sostituzione dei volumi precari esistenti con la realizzazione di un magazzino di 80 mq entro l'allineamento dell'erigendo muro di contenimento retrostante il parcheggio pubblico, nella localizzazione individuata con apposita grafia nelle tavole di Piano. Detto magazzino sarà adibito al solo deposito di merci, senza permanenza di persone.

Zone B7-B13- B22

Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammesse le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c-d-e-f-g.

Zona B17

Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammesse le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c-d-e-f-g.

Ai fini dell'adeguamento di strutture produttive legate al turismo è ammesso l'ampliamento una tantum fino ad una

nuova superficie lorda di solaio di 100 mq. Il corpo di fabbrica corrispondente alla nuova superficie dovrà integrarsi compositivamente con l'esistente, rispettare le distanze dai confini dettate dal Codice civile e la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

L'incremento una tantum di cui al comma precedente non è cumulabile con l'incremento di volume del 20% per adeguamento igienico – sanitario o funzionale.

Le deroghe alle distanze minime potranno essere ammesse solo nel caso in cui entrambe le pareti fronteggiatisi non siano finestrate, oppure nel caso in cui l'intervento formi oggetto di SUA con previsioni planivolumetriche.

In caso di S.U.A. o Permesso di costruire convenzionato i servizi pubblici (verde e parcheggi) verranno realizzati all'interno della zona S27 nella misura del 80% della superficie ampliata, così come richiesto dall'art. 5 del D.M. 02.04.1968 n°1444, ovvero potranno essere monetizzati ai sensi dell'art. 11 della L.R. 25/1995, nella misura prevista dalle Deliberazioni Consiliari in merito.

Zone B18-B23-B25-B26-B27-B28

Sono ammesse nuove costruzioni con concessione singola che rispettino i seguenti parametri:

	Zona B18	Zona B23	Zona B25
Indice territoriale mc/mq	1,0	1,5	1,0
Altezza massima m.	6,5	6,5	6,5
Piani fuori terra n.	2	2	2
Distanza min. fabbricati m.	9	9	9
Distanza min. confini m.	6	6	6
Distanza min.ciglio strada m.	5	5	5
Superficie max copribile %	20	20	20
Lotto minimo di intervento mq.1000		1000	1000
	Zona B26	Zona B27	Zona B28
Indice territoriale mc/mq	1,0	1,0	1,0
Altezza massima m.	6,5	6,5	6,5
Piani fuori terra n.	2	2	2
Distanza min. fabbricati m.	9	9	9
Distanza min. confini m.	6	6	6
Distanza min.ciglio strada m.	5	5	5

Superficie max copribile			
%	20	20	20
Lotto minimo di intervento			
mq.	1000	1000	1000

Sono ammesse le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c-f.

Zona B29

Non è ammesso l'incremento di superficie lorda abitabile, Sono consentite le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 11 punti b-c-d.

Attraverso Permesso di costruire convenzionato sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, purché si proceda ad un riordino volumetrico, tipologico e ambientale dell'esistente nonché al soddisfacimento del fabbisogno pregresso di standard da reperirsi ai sensi dell'art. 4 del D.M. 1444/1968 e di parcheggi privati in misura di 1mq ogni 10mq di superficie lorda abitabile.

Art. 15 - Norme particolari per le zone C

Le zone di tipo C comprendono le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità indicati per le zone di tipo B dal D.M. n°1444/1968. Per alcune zone il P.R.G. prevede l'obbligo dello S.U.A. laddove non siano presenti opere di urbanizzazione che dovranno quindi essere previste attraverso il detto strumento attuativo. Nelle zone in cui è possibile operare tramite singola concessione dovranno essere rispettate le norme edilizie di seguito riportate.

Nelle zone non soggette ad obbligo di S.U.A. si potrà intervenire attraverso singola Permesso di Costruire rispettando i parametri indicati nella tabella di zona.

Le nuove costruzioni dovranno essere inserite nel paesaggio circostante in armonia con l'assetto morfologico dei siti ed avendo riguardo alle caratteristiche degli insediamenti tipici della tradizione edilizia locale.

In tutte le zone C, gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 possono essere dotati di autorimesse pertinenziali fuori terra, il cui volume è ammesso anche laddove l'area sia già satura dal punto di vista dell'indice di edificazione. In tali casi le autorimesse devono:

- rispettare le norme edilizie di seguito riportate;
- avere una superficie lorda di fabbricato, come definita al precedente art. 9, comma 1, lett. e), non eccedente il rapporto di 1 mq per ogni 10 mc di volume degli edifici di cui sono pertinenze;
- avere un'altezza massima al colmo della copertura di 3,60 m;
- essere realizzate in aderenza agli edifici di cui sono pertinenze, ovvero a distanza di non meno di 5 m da essi, , in deroga al dettato del D.M. 1444/68.
- rispettare le distanze di 12 m dagli altri edifici, di 6 m dai confini e di 5 m dal ciglio strada.

Le deroghe alle distanze minime di cui al comma precedente potranno essere ammesse solo nel caso in cui entrambe le pareti fronteggiatisi non siano finestrate, oppure nel caso in cui l'intervento formi oggetto di SUA con previsioni planivolumetriche.

NORME EDILIZIE

FACCIAATE

Nelle nuove edificazioni o in caso di rifacimento delle facciate, queste dovranno essere realizzate con materiale non filmogeno (pitture acriliche) evitando in particolare le superfici "graffiate" e simili.
Le coloriture dovranno essere nella gamma delle terre o nei colori tradizionali liguri.

I serramenti esterni saranno in colori tradizionali o in legno scuro; sono espressamente vietati i serramenti in alluminio anodizzato. Nelle nuove costruzioni i rapporti dimensionali delle bucatore di facciata saranno di tipo tradizionale.

COPERTURE

E' ammessa la sostituzione delle coperture piane con altre a falde, lasciando inalterata l'altezza di gronda, tranne nei casi in cui è consentito un aumento di volume per adeguamento igienico- sanitario; in tal caso l'altezza di gronda potrà essere aumentato, salvo dove diversamente specificato con apposita indicazione nella cartografia di Piano.

I manti di copertura dovranno essere in laterizio (tegole alla marsigliese o coppi), sia in caso di nuove costruzioni che in caso di rifacimento di quelle esistenti.

Sono espressamente vietati gli aggetti di copertura superiore a cm.40, nonché i tetti a sormonta.

TETTOIE

È ammessa la realizzazione di tettoie per il ricovero degli autoveicoli, purché esse abbiano carattere di pertinenzialità nei confronti dell'edificio principale con vincolo debitamente trascritto, superficie non superiore a 30 mq e altezza in gronda non eccedente 2,10 m.

Le distanze da osservare nella realizzazione delle tettoie sono quelle stabilite nelle singole zone. Laddove tali tettoie siano aperte su tutti i lati non aderenti all'edificio principale, la loro realizzazione deve rispettare le distanze prescritte dal Codice civile.

È altresì ammessa la realizzazione di pensiline, la cui proiezione in pianta non superi la misura di 1,20x2,50 m, a copertura degli ingressi degli edifici.

Il materiale di copertura delle tettoie e delle pensiline dovrà essere analogo o comunque coerente a quello dell'edificio principale.

La struttura sarà realizzata preferibilmente in legno.

ESTERNI

Le pavimentazioni private esterne saranno realizzate in pietra o in ciottoli o in quadrotti di calcestruzzo liscio della gamma dei grigi e dei beige.

Le recinzioni potranno essere realizzate con cancellate in ferro, di disegno semplice e di foggia tradizionale, oppure in legno anche in questo caso di disegno semplice. Potranno essere collocate su cordolo di cls o in pietrame dell'altezza massima di cm.80. L'intero manufatto dovrà avere un'altezza massima totale di mt. 1,80 di cui non più di mt. 1,00 di cancellata e/o rete. Sui fronti non prospicienti il pubblico passaggio sono ammesse recinzioni realizzate con montanti in ferro e rete plastificata, di colore verde.

Le recinzioni potranno essere realizzate con muri di pietra locale a faccia vista laddove tale tipo di delimitazioni è già presente o dove si voglia ricreare l'effetto di "crosa" ligure.

Per i muri e le eventuali recinzioni il distacco minimo dal ciglio della strada è fissato dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/04/1992 n°285), con l'eccezione dei muri di sostegno e di contenimento del manufatto stradale.

I muri di contenimento del terreno e di sistemazione dovranno essere rivestiti con pietrame a spacco messo in opera secondo le modalità tradizionali.

Le insegne luminose ammesse saranno esclusivamente quelle a luce indiretta posteriore, oppure quelle del tipo in lamiera dipinta, illuminate con corpi illuminanti posti al disopra dell'insegna stessa. Le insegne avranno dimensioni limitate e tali da non alterare le caratteristiche dell'ambiente.

Con riferimento alle singole zone dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Zona C2

Indice territoriale	mc/mq	0,3
Indice fondiario	mc/mq	0,5

Altezza massima	m.	6,5
Piani fuori terra	n.	2
Distanza minima dai fabbricati	m.	12
Distanza minima dai confini	m.	6
Distanza minima dal ciglio strada	m.	5

Superficie minima di S.U.A.

intera zona con l'esclusione delle aree pertinenziali e/o asservite già utilizzate antece-dentemente all'approvazione del P.R.G.

Zona C4

Indice territoriale	mc/mq	0,5
Altezza massima	m.	6,5
Piani fuori terra	n.	2
Distanza minima dai fabbricati	m.	12
Distanza minima dai confini	m.	6
Distanza minima dal ciglio strada	m.	5
Lotto minimo d'intervento	mq	1000

Zona C5

La struttura insediativa della zona dovrà essere concentrata ed organizzata prevalentemente lungo gli assi viari esistenti.

Indice territoriale	mc/mq	0,5
Indice fondiario	mc/mq	1,0
Altezza massima	m.	6,5
Piani fuori terra	n.	2
Distanza minima dai fabbricati	m.	12
Distanza minima dai confini	m.	6
Distanza minima dal ciglio strada	m.	5
Superficie minima di S.U.A.	mq.	5000

Zona C9

In presenza di S.U.A. è ammesso il cambio di destinazione d'uso da produttivo a civile abitazione attraverso intervento di Ristrutturazione Urbanistica lett. g) art.11.

Indice territoriale	mc/mq	0,5
Indice fondiario	mc/mq	1,0
Altezza massima	m.	6,5
Piani fuori terra	n.	2
Distanza minima dai fabbricati	m.	12
Distanza minima dai confini	m.	6
Distanza minima dal ciglio strada	m.	5
Superficie minima di S.U.A.		intera zona

Zona C10

Il S.U.A. dovrà prevedere l'inserimento della nuova edificazione lungo il percorso centrale della zona "A" prevedendo preferibilmente un accorpamento volumetrico tale da consentire aggregazioni continue, in analogia alle tipologie edilizie preesistenti.

Indice territoriale	mc/mq	0,75
Indice fondiario	mc/mq	1,0
Altezza massima	m.	6,5
Piani fuori terra	n.	2
Distanza minima dai fabbricati	m.	12
Distanza minima dai confini	m.	6
Distanza minima dal ciglio strada	m.	5
Superficie minima di S.U.A.	intera zona	

Zona C12

Indice territoriale	mc/mq	0,5
Indice fondiario	mc/mq	1,0
Altezza massima	m.	6,5
Piani fuori terra	n.	2
Distanza minima dai fabbricati	m.	12
Distanza minima dai confini	m.	6
Distanza minima dal ciglio strada	m.	5
Superficie minima di S.U.A.	intera zona	

TITOLO 4° - Zone per insediamenti produttivi

Art. 16 - Definizione delle strutture turistico- ricettive

Le zone e/o le attrezzature turistico- ricettive comprendono le tipologie funzionali dell'albergo, albergo residenziale, villaggio turistico e campeggio, intese come destinazioni prevalenti.

Sono ammesse, a titolo di destinazione accessoria:

- servizi di interesse collettivo
- commercio e pubblici esercizi
- autorimesse

Le tipologie suddette fanno riferimento alla Legge Regionale n°11/1982.

Art.17 - Zone turistiche di consolidamento

Il P.R.G. si propone, in generale, l'obiettivo di riqualificare le attrezzature ricettive esistenti sia sotto il profilo qualitativo e della dotazione di servizi integrativi, sia per quanto attiene la soglia dimensionale ottimale, che nelle differenti tipologie consenta una reale economia di esercizio.

In considerazione del fatto che le strutture alberghiere esistenti risultino in gran parte inutilizzate si prospettano anche, in alcuni casi, possibili variazioni di destinazione d'uso.

In tutte le zone T, gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 possono essere dotati di autorimesse pertinenziali fuori terra, il cui volume è ammesso anche laddove l'area sia già saturata dal punto di vista dell'indice di edificazione. In tali casi le autorimesse devono:

- rispettare le norme edilizie di seguito riportate;
- avere una superficie lorda di fabbricato, come definita al precedente art. 9, comma 1, lett. e), non eccedente il rapporto di 1 mq per ogni 10 mc di volume degli edifici di cui sono pertinenze;
- avere un'altezza massima al colmo della copertura di 3,60 m;
- essere realizzate in aderenza agli edifici di cui sono pertinenze, ovvero a distanza di non meno di 5 m da essi, in deroga al dettato del D.M. 1444/68.
- rispettare le distanze di 10 m dagli altri edifici, di 6 m dai confini e di 5 m dal ciglio strada.

Le deroghe alle distanze minime di cui al comma precedente potranno essere ammesse solo nel caso in cui entrambe le pareti fronteggiate non siano finestrate, oppure nel caso in cui l'intervento formi oggetto di SUA con previsioni planivolumetriche.

Con riferimento alle singole zone dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Zone T1 - T6

Tipologia funzionale		campeggio
Indice territoriale	mc/mq	0,1
Altezza massima	m.	3,5
Piani fuori terra	n.	1
Distanza minima dai fabbricati	m.	10
Distanza minima dai confini	m.	6
Distanza minima dal ciglio strada	m.	5
Superficie minima di S.U.A.		intera zona

Sono ammesse le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c-f. Le aree classificate come Vpra sono destinate ad attrezzature sportive non comportanti la realizzazione di volumi, a piazzole e a servizi igienici e di supporto da realizzare con materiali e tipologie tradizionali.

Le modifiche introdotte con variante parziale alle presenti norme, come da ultimo modificate con D.C.C. n. 164 del 26/05/2006 ,avranno efficacia solo a seguito di preventiva approvazione della disciplina paesistica di livello puntuale con conseguente eventuale aggiornamento del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Zona T2

La zona comprende un solo fabbricato con destinazione (da confermare) pubblico esercizio per la ristorazione.

Sono consentiti gli interventi di cui al precedente art.11 punti b-c-d-f.

È ammesso realizzare un ampliamento di 500 mc del fabbricato principale da conformare come corpo basso (di altezza massima 3,10 m) in aderenza al fabbricato stesso, in modo da utilizzarne la copertura come dehors del ristorante.

L'intervento dovrà configurarsi come terrazzamento del terreno, pertanto il nuovo volume sarà rivestito in pietra.

Zona T3

Tipologia funzionale		albergo residenziale
Indice territoriale	mc/mq	0,25
Altezza massima	m.	7
Piani fuori terra	n.	2
Distanza minima dai fabbricati	m.	10
Distanza minima dai confini	m.	3
Distanza minima dal ciglio strada		

Eliminato: ¶

m. 3

Superficie minima di S.U.A. intera zona

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dalla L.R. n°11/1982 art.3, e successive modificazioni. È tuttavia consentito che una quota non superiore al (40%) **30%** del volume complessivo effettivamente realizzato abbia destinazione residenziale.

La zona comprende un'area boscata, già percorsa dal fuoco, per la quale è previsto il riordino e la ripiantumazione; quest'area è destinata in parte a verde privato (VPr) e in parte a verde d'uso pubblico (Vpu); la sua sistemazione farà parte integrante del progetto di S.U.A.

Zona T4.1

Questa zona è composta da un solo fabbricato.

È prescritto il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.

Sono consentiti, senza necessità di ricorrere a SUA, gli interventi di cui al precedente art.11 punti b-c-f.

È ammessa la demolizione dell'esistente manufatto a destinazione alberghiera con recupero della volumetria.

Nel caso in cui il nuovo fabbricato sia compreso nell'involuppo dei piani virtuali che racchiudono quello esistente l'intervento è comunque ammesso tramite Permesso di Costruire, sempre che non si ecceda la volumetria preesistente.

Zona T4.2

Questa zona è composta da un solo fabbricato.

E' consentita la trasformazione da civile abitazione ad albergo residenziale, come normato dalla L.R. n°11/1982 art.3, e successive modificazioni. Sono altresì consentiti gli interventi di cui al precedente art.11 punti b-c-f.

Zona T5

Tipologia funzionale servizi di interesse turistico

Altezza massima m. 6,5

Piani fuori terra n. 2

Distanza minima dai fabbricati

m. 10

Distanza minima dai confini

m. 3

Distanza minima dal ciglio strada

m. 3

Questa zona è composta da un solo fabbricato.

Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso.

E' consentito un aumento di volume del 25% condizionato alla ricomposizione architettonica dell'intero edificio che prevede l'inserimento di copertura a falde in luogo dell'attuale copertura piana, attraverso un progetto unitario riferito a tutto l'immobile.

L'intervento dovrà essere attuato tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

In tutte le zone turistiche è ammessa la realizzazione di tettoie per il ricovero degli autoveicoli, purché esse abbiano carattere di pertinenzialità nei confronti dell'edificio principale con vincolo debitamente trascritto, superficie non superiore a 30 mq e altezza in gronda non eccedente 2,10 m.

Le distanze da osservare nella realizzazione delle tettoie sono quelle stabilite nelle singole zone. Laddove tali tettoie siano aperte su tutti i lati non aderenti all'edificio principale, la loro realizzazione deve rispettare le distanze prescritte dal Codice civile.

Il materiale di copertura dovrà essere analogo o comunque coerente a quello dell'edificio principale.

La struttura sarà realizzata preferibilmente in legno.

Nei casi in cui si verifichi la fattispecie di concreta attuazione di interventi che prevedano nelle zone "T" la creazione di Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.) si richiamano i disposti dell'art. 15 L.R. 7/93 e s.m.i.

Art. 18 - Zone artigianali e commerciali

Le zone di tipo D comprendono le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti per impianti produttivi, industriali e/o artigianali, a magazzini di stoccaggio e di deposito, ad edifici per la commercializzazione e l'esposizione dei prodotti, con la possibilità di realizzare una abitazione per il custode o per il titolare dell'attività produttiva.

Tale abitazione è ammissibile a fronte di almeno 500 mq di superficie lorda di solaio di insediamento produttivo.

L'abitazione di cui sopra può sviluppare **al massimo** 120 mq di superficie lorda di solaio (*nel caso in cui sia*) e **deve essere** parte integrante dell'edificio ove si svolge l'attività produttiva.

In ogni caso la realizzazione di dette abitazioni è condizionata all'istituzione di vincolo di pertinenzialità all'insediamento produttivo imposto con atto debitamente trascritto e registrato.

Le abitazioni dovranno essere costruite all'interno della stessa zona D dell'edificio produttivo di cui costituiscono pertinenza.

Gli edifici esistenti, anche esterni alle zone D, ma entro un raggio di 500 m dal perimetro delle stesse, possono essere utilizzati quali pertinenze degli insediamenti produttivi con destinazione d'uso foresteria, uffici, mensa e servizi all'impresa. A tal fine gli edifici possono essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Un siffatto uso degli edifici comporta il loro assoggettamento a vincolo di pertinenzialità all'insediamento produttivo.

Per ampliamenti degli insediamenti esistenti si intende, agli effetti del presente articolo, sia l'integrazione degli edifici esistenti con corpi in aderenza, sia la realizzazione di nuovi edifici fino alla saturazione del parametro superficie massima copribile.

Attuazione delle previsioni

In caso di inerzia dei privati, protrattasi per oltre 5 anni dall'approvazione della presente norma, il Comune può procedere all'attuazione delle previsioni nelle zone artigianali e commerciali, tramite acquisizione coattiva delle aree necessarie, con successiva assegnazione a soggetti provvisti di idonei requisiti, da individuare con procedimenti ad evidenza pubblica.

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

a Attività artigianali e/o industriali

per la trasformazione dei minerali e la lavorazione dei metalli, meccanica leggera, di precisione, elettronica, elettromeccanica, alimentare, tessile, abbigliamento, del legno, arredamento, della carta, della plastica e della gomma, delle costruzioni e degli impianti, della riparazione dei beni durevoli, di consumo, dei veicoli e simili;

b Attività commerciali

aree e fabbricati destinati all'esposizione e commercializzazione dei prodotti anche se non strettamente legati al ciclo produttivo dell'azienda;

c Attività direzionali

uffici amministrativi, tecnici e di servizio anche correlati alla conduzione delle attività industriali, commerciali e di deposito;

d Magazzini di deposito

magazzini di deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, o semplice manipolazione di merci sfuse, in collo o confezionate, anche non strettamente collegate alle attività produttive.

Tipologia edilizia

Salvo differenti indicazioni delle singole norme di zona l'altezza massima non potrà superiore i m.7,0 misurati all'imposta delle travi di copertura; è comunque ammessa deroga ove si dimostri l'effettiva necessità di una maggiore altezza legata a particolari cicli di lavorazione.

Alla destinazione prevalente (almeno il 75% della superficie coperta complessiva) potranno essere integrate le seguenti destinazioni accessorie:

- commercio al dettaglio fino a un massimo del 5% della superficie totale;
- uffici fino a un massimo del 25% della superficie totale;
- servizi aziendali ed interaziendali.

Le urbanizzazioni minime sono le seguenti:

- Pubbliche 10% della superficie del lotto di intervento destinato a verde e parcheggio, di cui almeno la metà deve essere attrezzata a parcheggio;
- Pertinenziali n°1 posto auto per automezzo commerciale ogni 200 mq. di superficie coperta destinata ad attività artigianale o commerciale;
n°1 posto auto per ogni addetto.

NORME EDILIZIE

Per gli insediamenti con prevalenza di destinazione d'uso di cui ai punti a - d del presente articolo, le norme edilizie saranno le seguenti:

Il fronte rettilineo massimo non potrà eccedere la lunghezza di mt. 40,00.

L'altezza massima dell'intradosso, salvo diversa indicazione contenuta nella specifica norma di zona, sarà di mt. 7,00, l'altezza massima assoluta sarà di mt. 8,50, nel caso di coperture piane in cui dovrà essere prevista una fascia di coronamento per mascherare la copertura; data l'acclività del terreno l'altezza massima verrà misurata per ogni singolo corpo di fabbrica, consentendo così le costruzioni a gradoni; l'altezza massima complessiva non potrà eccedere in ogni caso mt. 13,00.

I tamponamenti dovranno preferibilmente essere realizzati oltre che con materiale e tecniche tradizionali anche con pannelli prefabbricati in materiale cementizio purché con finiture simili all'intonaco tradizionale finito con coloriture scelte nella gamma delle terre, sono espressamente vietati tamponamenti e coperture con pannelli in lamiera; sono altresì vietate le murature di tamponamento in conglomerato cementizio finito faccia a vista.

Per gli insediamenti con prevalenza di destinazione d'uso di cui ai punti c - b del presente articolo, le norme edilizie saranno le seguenti:

Il fronte massimo sarà di mt. 40,00; le coperture saranno a falde.

L'altezza massima alla gronda sarà di mt. 5,00, salvo diversa indicazione contenuta nella specifica norma di zona.

La valutazione delle altezze sarà fatta per ogni singolo corpo per permettere la realizzazione di costruzioni a gradoni, l'altezza massima totale alla gronda non potrà comunque eccedere i mt. 8,50. E' ammesso un solo piano fuori terra, ma è consentita la realizzazione di piani semi-interrati di altezza massima netta di mt. 3,50 con destinazione d'uso a magazzino; tale piani semi-interrati saranno pertinenziali alle sovrastanti superfici commerciali e sarà ammessa la costruzione di rampe veicolari di cui non si terrà conto nel calcolo della altezza massima consentita.

FACCIAE

Nelle nuove edificazioni o in caso di rifacimento delle facciate, queste dovranno essere realizzate con materiale non filmogeno (pitture acriliche) evitando in particolare le superfici "graffiate" e simili.

Le coloriture dovranno essere nella gamma delle terre o nei colori tradizionali liguri.

I serramenti esterni saranno in colori tradizionali o in legno scuro; sono espressamente vietati i serramenti in alluminio anodizzato.

COPERTURE

E' ammessa la sostituzione delle coperture piane con altre a falde, lasciando inalterata l'altezza di gronda.

La pendenza dovrà essere adeguata al tipo di materiale di copertura impiegato.

I manti di copertura dovranno essere in laterizio (tegole alla marsigliese o coppi) o in pannelli coibentati in lamiera verniciata, colore cotto o in rame; in entrambi i casi tali pannelli dovranno essere stampati per riprodurre una copertura

Altezza massima	m.	7	
Piani fuori terra	n.	2	
Distanza minima dai fabbricati	m.		12
Distanza minima dai confini	m.		6
Distanza minima dal ciglio strada	m.	10	

Zona D8

Sono ammessi solo interventi di ampliamento degli insediamenti esistenti, oltre che le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c-f, da realizzarsi con concessione semplice e nel rispetto dei parametri seguenti:

Superficie massima copribile		% 30	
Altezza massima	m.	7	
Piani fuori terra	n.	2	
Distanza minima dai fabbricati	m.		12
Distanza minima dai confini	m.		6
Distanza minima dal ciglio strada	m.	10	

Zona D9

Sono ammessi gli interventi di nuova edificazione previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, oltre che le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c-f, da realizzarsi con concessione semplice.

Al fine di garantire un adeguato inserimento ambientale, i nuovi edifici lungo la strada statale "del Sassello" dovranno presentare un'articolazione del fronte tale da spezzarne l'altezza, anche mediante un avancorpo coincidente con la fascia di radicamento dell'edificio.

Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei parametri seguenti:

Superficie massima copribile		% 20	
Altezza massima	m.	7	
Piani fuori terra	n.	2	
Distanza minima dai fabbricati	m.		12
Distanza minima dai confini	m.		6
Distanza minima dal ciglio strada	m.	10	

Sono inoltre ammessi ampliamenti una tantum degli edifici produttivi esistenti alla data di approvazione del vigente P.R.G., nel limite del 20% del loro volume, a condizione che tale incremento di volume sia destinato all'adeguamento igienico – sanitario e/o funzionale e che l'ambito di intervento sia da considerarsi saturo. Detti ampliamenti dovranno avvenire nel rispetto dell'altezza massima, del numero di piani fuori terra, della distanza minima dai fabbricati stabiliti nel comma precedente.

L'ampliamento dovrà mirare ad un corretto inserimento nel contesto edificato circostante.

I servizi pubblici (verde e parcheggi) verranno realizzati all'interno della zona S27 nella misura del 10% della superficie territoriale asservita, così come richiesto dall'art .5 del D.M. 02.04.1968 n°1444., ovvero potranno essere monetizzati ai sensi dell'art.11 della L.R. 25/1995, nella misura prevista dalle Deliberazioni Consiliari in merito.

L'incameramento di detta monetizzazione dovrà avere specifico riferimento all'intervento di urbanizzazione previsto nella zona S27 così come indicato nella circolare regionale n. 59132 del 17/05/1995 esplicativa della L.R. 25/1995

In ogni caso dovranno essere garantiti parcheggi privati all'interno della zona nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie commerciale con un minimo di 5 posti auto.

Le modifiche introdotte con variante parziale alle presenti norme, come da ultimo modificate con D.C.C. n. 164 del 26/05/2006 ,avranno efficacia solo a seguito di preventiva approvazione della disciplina paesistica di livello puntuale con conseguente eventuale aggiornamento del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Zona D5-D7

Sono ammessi solo interventi di ampliamento degli insediamenti esistenti, oltre che le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c-f, da realizzarsi con concessione semplice e nel rispetto dei parametri seguenti:

Superficie massima copribile	%	25
Altezza massima	m.	7
Piani fuori terra	n.	2
Distanza minima dai fabbricati	m.	12
Distanza minima dai confini	m.	6
Distanza minima dal ciglio strada	m.	10

Zone D2-D13

Sono ammessi sia interventi di ampliamento degli insediamenti esistenti, oltre che le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c-f, sia interventi di nuova costruzione, da realizzarsi con semplice Permesso di Costruire nel rispetto dei parametri seguenti:

Nella zona D13 è consentito un ampliamento volumetrico massimo di 1000 mc.

Superficie massima copribile	%	30
Altezza massima	m.	7
Piani fuori terra	n.	2
Distanza minima dai fabbricati	m.	12
Distanza minima dai confini	m.	6
Distanza minima dal ciglio strada	m.	10

Zona D3

Sono ammessi sia interventi di ampliamento degli insediamenti esistenti, oltre che le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c-f, sia interventi di nuova costruzione; i primi da realizzarsi con concessione semplice, i secondi con concessione convenzionata; gli interventi di ampliamento e/o di nuova costruzione sono vincolati alla ricomposizione architettonica dell'intero complesso e soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato; in entrambi i casi nel rispetto dei parametri seguenti:

Superficie massima copribile	%	30
Altezza massima	m.	9
Piani fuori terra	n.	2
Distanza minima dai fabbricati	m.	12
Distanza minima dai confini	m.	6
Distanza minima dal ciglio strada	m.	10

I servizi pubblici (verde e parcheggi) verranno realizzati all'interno della zona S27 nella misura del 10% della superficie territoriale asservita, così come richiesto dall'art.5 del D.M. 02.04.1968 n°1444, ovvero potranno essere monetizzati ai sensi dell'art. 11 della L.R. 25/1995, nella misura prevista dalle Deliberazioni Consiliari in merito.

L'incameramento di detta monetizzazione dovrà avere specifico riferimento all'intervento di urbanizzazione previsto nella zona S27 così come indicato nella circolare regionale n. 59132 del 17/05/1995 esplicativa della L.R. 25/1995.

In ogni caso dovranno essere garantiti parcheggi privati all'interno della zona nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie commerciale con un minimo di 5 posti auto.

Zone D4-D10

Sono ammessi sia interventi di ampliamento degli insediamenti esistenti, oltre che le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c-f, sia interventi di nuova costruzione; i primi da realizzarsi con concessione semplice, i secondi con concessione convenzionata; in entrambi i casi nel rispetto dei parametri seguenti:

Superficie massima copribile	%	20
Altezza massima	m. 7	
Piani fuori terra	n. 2	
Distanza minima dai fabbricati	m. 12	
Distanza minima dai confini	m. 6	
Distanza minima dal ciglio strada	m. 10	

Zona D11

Sono ammessi solo gli interventi di nuova costruzione di cui ai punti b-c del presente articolo, da realizzarsi mediante S.U.A. esteso all'intera zona e nel rispetto dei parametri seguenti:

Superficie massima copribile	%	30
Altezza massima	m. 5	
Piani fuori terra	n. 1	
Distanza minima dai fabbricati	m. 12	
Distanza minima dai confini	m. 6	
Distanza minima dal ciglio strada	m. 10	

I servizi pubblici (verde e parcheggi) verranno realizzati all'interno della superficie di zona nella misura del 10% della superficie territoriale asservita, così come richiesto dall'art.5 del D.M. 02.04.1968 n°1444

Le modifiche introdotte con variante parziale alle presenti norme, come da ultimo modificate con D.C.C. n. 164 del 26/05/2006 ,avranno efficacia solo a seguito di preventiva approvazione della disciplina paesistica di livello puntuale con conseguente eventuale aggiornamento del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Zona D15

Le funzioni ammesse sono quelle di cui alle lettere a-d del presente articolo.

Sono ammessi sia interventi di ampliamento degli edifici esistenti, oltre che le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c-f.

L'ampliamento volumetrico massimo è determinato in ragione di 1000 mc.

Il nuovo corpo di fabbrica conseguente all'ampliamento dovrà costituire elemento di connessione fra i due edifici esistenti nella zona.

L'altezza massima non può superare i 6 m.

L'edificio risultante dall'ampliamento dovrà presentare caratteristiche, finalizzate alla ricomposizione architettonica dell'insieme con particolare riferimento all'uniformità con l'edificazione circostante.

Il presupposto per la realizzazione dell'ampliamento è la verifica del ridotto impatto acustico e atmosferico dell'attività da insediare ed insediate.

Zona D16

Sono ammessi solo gli interventi di nuova costruzione di cui ai punti a-d del presente articolo, da realizzarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato e nel rispetto dei parametri seguenti:

Superficie massima copribile	%	25
Altezza massima	m. 7	
Piani fuori terra	n. 2	
Distanza minima dai fabbricati	m. 12	
Distanza minima dai confini	m. 5	
Distanza minima dal ciglio strada	m. 5	

L'intervento dovrà configurarsi come riempimento del dislivello tra l'area a destinazione produttiva e la strada provinciale. Il distacco tra il nuovo edificio e la strada dovrà essere riempito di terra e accogliere piantumazioni d'alto fusto. La copertura dell'edificio dovrà essere piana, ricoperta di terra vegetale ed essere finita con un manto erboso. La parte posteriore dell'edificio potrà essere convenientemente illuminata ed aerata tramite uno o più patii posti a ridosso del terrapieno lungo la strada.

L'accesso all'area potrà avvenire dalla strada provinciale, mediante rampa di accesso su un rilevato con scarpata

opportunamente piantumata.

Le facciate verso il Sansobbia dell'edificio così ricavato vanno risolte con prevalenza dei pieni sui vuoti e di rivestimenti in pietra.

Per un migliore inserimento ambientale nell'area di intervento è prescritto il ripristino e il rivestimento in pietra dell'esistente muro di contenimento a valle.

I servizi pubblici (verde e parcheggi) verranno realizzati all'interno della zona S27 nella misura del 10% della superficie territoriale asservita, così come richiesto dall'art.5 del D.M. 02.04.1968 n°1444, ovvero potranno essere monetizzati ai sensi dell'art.11 della L.R. 25/1995, nella misura prevista dalle Deliberazioni Consiliari in merito.

L'incameramento di detta monetizzazione dovrà avere specifico riferimento all'intervento di urbanizzazione previsto nella zona S27 così come indicato nella circolare regionale n. 59132 del 17/05/1995 esplicitativa della L.R. 25/1995

In ogni caso dovranno essere garantiti parcheggi privati all'interno della zona nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie commerciale con un minimo di 5 posti auto.

La superficie territoriale della zona D16 è pari a mq. 3.441 così come assentita con Autorizzazione Unica Ambientale (Atto Dirigenziale n. 9300 del 04/12/2003).

L'ampliamento della superficie territoriale di tale zona pari a mq. 9.549, avrà efficacia solo a seguito di preventiva approvazione della disciplina paesistica di livello puntuale con conseguente eventuale aggiornamento del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

TITOLO 5° - Zone ad uso agricolo

Art. 19 - Disposizioni generali

Le zone E sono, per il loro valore agro-forestale, paesistico e naturalistico, destinate all'esercizio dell'attività agricola, della forestazione, del presidio umano sulle risorse limitate e irriproducibili, nonché alla tutela dell'ambiente e del paesaggio.

Esse costituiscono le aree agricolo- forestali ove si applicano le prescrizioni del P.T.C.P., dei Piani di sviluppo agricolo e della tutela forestale e idro-geologica ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali, nonché della Legge Regionale n°39/1989 sulla disciplina dell'agriturismo e, infine, di eventuali altri programmi e piani regionali di settore.

Le zone per l'esercizio delle attività agro-forestali, per la tutela del paesaggio e per la protezione naturale sono classificate negli elaborati grafici del P.R.G. e disciplinate dalle presenti norme sulla base della seguente classificazione:

- E1 Zone agricole con funzioni di tutela paesistica
- E2 Zone agricole tradizionali
- E3 Zone agricole boschive
- E4 Zone agricole di protezione naturale

Fatte salve le diverse prescrizioni specificate per ciascuna zona valgono in generale le seguenti disposizioni:

a Permessi di costruire

La richiesta di nuova edificazione deve essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle superfici agricole utilizzate (in affitto o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale), alle dimensioni dell'azienda e dai suoi programmi produttivi, nonché la connessione delle

costruzioni con le coltivazioni del fondo. A tal fine il richiedente il Permesso di costruire deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a mantenere coltivato il fondo annesso alla costruzione.

E' ammesso il trasferimento, a favore delle aree sulle quali avviene l'edificazione, dei volumi competenti ad altre aree comprese in zona agricola omogenea, ma ad esse non adiacenti, ricadenti comunque nel territorio comunale e purché poste entro un raggio di m.500.

Il relativo vincolo planimetrico e volumetrico deve essere trascritto e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari prima del rilascio della relativa Permesso di Costruire.

b Edifici esistenti

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli di cui al precedente art. 11 punti b-c-d-e-f.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. possono essere autorizzati (indipendentemente dall'estensione del fondo di proprietà) interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia; gli ampliamenti, ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico- edilizio dei fabbricati, debbono essere contenuti entro un limite massimo pari al 20% della superficie residenziale complessiva preesistente alla data di adozione del P.R.G.

L'ampliamento dei manufatti agricoli potrà avvenire entro un limite massimo del 30% della superficie complessiva, a tale scopo destinata, preesistente alla data di adozione del P.R.G.

In entrambi i casi gli ampliamenti concessi non comportano aumento del numero dei piani.

Tali ampliamenti potranno essere effettuati una sola volta; il proprietario richiedente è tenuto a fornire, in proposito, dichiarazione sostitutiva di atto notorio agli uffici comunali.

c Caratteristiche costruttive

Gli interventi di adeguamento igienico e funzionale devono essere attuati in termini tali da non alterare i caratteri tipologici originali delle costruzioni rurali e facendo altresì uso dei materiali tipici della tradizione locale.

I restauri e/o i ripristini degli edifici esistenti devono avvenire rispettando i caratteri architettonici tradizionali; in particolare è fatto divieto di mutare l'inclinazione delle coperture, di usare intonaci plastici, di coprire le murature in pietrame a vista e di usare materiali di copertura diversi dal cotto naturale e dall'ardesia, o materiali greificati simili all'ardesia.

Anche le nuove costruzioni dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici tradizionali ed avere come riferimento la tipologia dell'edilizia rurale dei luoghi.

ESTERNI

Le recinzioni potranno essere realizzate con cancellate in ferro, di disegno semplice e di foggia tradizionale, oppure in legno anche in questo caso di disegno semplice. Potranno essere collocate su cordolo di cls o in pietrame dell'altezza massima di cm.80. L'intero manufatto dovrà avere un'altezza massima totale di mt. 1,80 di cui non più di mt. 1,00 di cancellata e/o rete.. Sui fronti non prospicienti il pubblico passaggio sono ammesse recinzioni realizzate con montanti in ferro e rete plastificata, di colore verde.

Le recinzioni potranno essere realizzate con muri di pietra locale a faccia vista laddove tale tipo di delimitazioni è già presente o dove si voglia ricreare l'effetto di "crosa" ligure.

Per i muri e le eventuali recinzioni il distacco minimo dal ciglio della strada è fissato dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/04/1992 n°285), con l'eccezione dei muri di sostegno e di contenimento del manufatto stradale.

I muri di contenimento del terreno e di sistemazione dovranno essere rivestiti con pietrame a spacco messo in opera secondo le modalità tradizionali.

Le insegne luminose ammesse saranno esclusivamente quelle a luce indiretta posteriore, oppure quelle del tipo in lamiera dipinta, illuminate con corpi illuminanti posti al disopra dell'insegna stessa.

Le insegne avranno dimensioni limitate e tali da non alterare le caratteristiche dell'ambiente.

Art. 20 - Zone agricole con funzioni di tutela paesistica

Le zone E1 sono le parti del territorio agricolo ove si riscontrano ancora oggi, pressoché intatti, i caratteri funzionali tipici del paesaggio agrario ligure, e pertanto meritevoli di tutela sotto il profilo paesaggistico.

In tali zone non sono ammessi nuovi interventi edilizi ma solo ristrutturazioni, con eventuale ampliamento e adeguamento igienico edilizio, degli edifici preesistenti alla data di adozioni del P.R.G.; detto ampliamento è consentito entro un limite massimo pari al 20% della superficie complessiva netta sia per le parti residenziali che per gli annessi agricoli.

E' consentita l'utilizzazione agrituristica delle costruzioni agricole dismesse.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso da locale accessorio a locale residenziale, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento edilizio

Art.21 - Zone agricole tradizionali

Le zone E2 sono le parti del territorio agricolo destinate prevalentemente a coltivazioni sia specializzate che di tipo orto-frutticolo; il suo carattere è quello del mantenimento dell'insediamento sparso di cui alla classificazione IS MA del P.T.C.P.

La tipologia funzionale ammessa è la casa rurale, destinata a residenza primaria del conduttore, a qualsiasi titolo, con i relativi annessi agricoli.

È altresì ammessa la realizzazione di manufatti agricoli non connessi alla residenza, anche funzionali allo svolgimento di attività agrituristiche quali i maneggi o attività similari.

Tali manufatti dovranno avere carattere di pertinenzialità nei confronti dell'edificio principale con vincolo debitamente trascritto.

A tali fini è ammesso lo spianamento del terreno, la realizzazione di recinzioni e di ricoveri per i cavalli. Detti ricoveri potranno essere edificati utilizzando muratura e/o materiali lignei in modo da assicurare il migliore inserimento ambientale.

Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime di Permesso di Costruire dietro la presentazione di un progetto edilizio e di sistemazione ambientale delle aree interessate.

E' consentita la localizzazione di attività produttive per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, con superficie coperta non superiore a mq.500.

E' consentita l'utilizzazione agrituristica delle costruzioni agricole.

Per quanto il precedente comma si dovrà dimostrare e verificare la compatibilità con le disposizioni di cui alla L.R. 33/1996.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso da locale accessorio a locale residenziale, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento edilizio e da quanto specificato all'art.20 nel rispetto dei seguenti parametri: da mq. 0 a mq. 50 il 30% oltre i mq. 50 il 30% sui primi 50 mq. ed il 15% sui rimanenti con un massimo di mq. 20, scale interne e di collegamento comprese, col vincolo che detto mutamento non costituisca unità immobiliare a sé stante. Dal calcolo vanno escluse soffitte e garage.

In tutte le zone E2, gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 possono essere dotati di autorimesse pertinenziali fuori terra, il cui volume è ammesso anche laddove l'area sia già saturata dal punto di vista dell'indice di edificazione. In tali casi le autorimesse devono:

- rispettare le norme edilizie di seguito riportate;
- avere una superficie lorda di fabbricato, come definita al precedente art. 9, comma 1, lett. e), non eccedente il rapporto di 1 mq per ogni 10 mc di volume degli edifici di cui sono pertinenze;
- avere un'altezza massima al colmo della copertura di 3,60 m;
- essere realizzate in aderenza agli edifici di cui sono pertinenze, ovvero a distanza di non meno di 5 m da essi, in deroga al dettato del D.M. 1444/68.
- rispettare le distanze di 10 m dagli altri edifici, di 6 m dai confini e di 5 m dal ciglio strada.

Le deroghe alle distanze minime di cui al comma precedente potranno essere ammesse solo nel caso in cui entrambe le pareti fronteggiate non siano finestrate, oppure nel caso in cui l'intervento formi oggetto di SUA con previsioni planivolumetriche.

La nuova edificazione deve rispettare i seguenti parametri:

Residenza

Indice fondiario	mc/mq	0,03
Altezza massima	m.	6,5
Piani fuori terra	n.	2
Distanza minima dai fabbricati residenziali	m.	20
Distanza minima dai confini	m.	10
Distanza minima dal ciglio strada	m.	10
Superficie minima di intervento	mq.	4000

Manufatti agricoli

Superficie massima copribile con un massimo di 300 mq per ciascun fabbricato	%	1
Altezza massima	m.	4,5
Piani fuori terra	n.	1
Distanza minima dai fabbricati	m.	20
Distanza minima dai confini	m.	10
Distanza minima dal ciglio strada	m.	10
Superficie minima di intervento	mq.	3000

La distanza minima di 20 m dai fabbricati prescritta per i manufatti agricoli può essere ridotta a 5 m o in aderenza, in deroga al dettato del D.M. 1444/68. nel caso in cui detti manufatti siano asserviti alla costruzione principale, con vincolo di pertinenzialità debitamente trascritto. Le deroghe alle distanze minime di cui al comma precedente potranno essere ammesse solo nel caso in cui entrambe le pareti fronteggiate non siano finestrate.

Nelle zone agricole tradizionali è ammessa la realizzazione di tettoie per il ricovero degli autoveicoli, purché esse

abbiano carattere di pertinenzialità nei confronti dell'edificio principale con vincolo debitamente trascritto, superficie non superiore a 30 mq e altezza in gronda non eccedente 2,10 m.

Le distanze da osservare nella realizzazione delle tettoie sono quelle stabilite nelle singole zone. Laddove tali tettoie siano aperte su tutti i lati non aderenti all'edificio principale, la loro realizzazione deve rispettare le distanze prescritte dal Codice civile.

È altresì ammessa la realizzazione di pensiline, la cui proiezione in pianta non superi la misura di 1,20x2,50 m, a copertura degli ingressi degli edifici.

Il materiale di copertura delle tettoie e delle pensiline dovrà essere analogo o comunque coerente a quello dell'edificio principale.

La struttura sarà realizzata preferibilmente in legno.

Art. 22 - Zone agricole boschive

Le zone E3, prevalentemente inedificate ed in massima parte boscate, di cui alla classificazione ANI MA del P.T.C.P., sono considerate di interesse agricolo da salvaguardare e potenziare essenzialmente attraverso lo strumento del Piano di sviluppo agricolo ai sensi della Legge n°1102/1971, non solo come funzione produttiva (agricola, forestale e zootecnica), ma anche come salvaguardia degli equilibri idro-geologici ed ecologici.

Nell'ambito di tali zone sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:

- opere di rimboschimento nei boschi radi o sui versanti a forte erosione superficiale;
- coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti;
- opere di rimodellatura del suolo per la bonifica di zone a forte erosione.

Gli interventi previsti sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica dovranno attenersi alle caratteristiche vegetazionali originarie o più appropriate al sito, alle indicazioni del P.T.C.P. (assetto vegetazionale) e comunque alle buone norme delle discipline botaniche e forestali.

Per questo motivo l'attuazione di interventi di trasformazione, oltre alle pratiche agro-forestali consuetudinarie, è condizionata da:

- relazione botanica specifica;
- parere del Corpo Forestale.

In tali zone, oltre gli interventi di ristrutturazione, con eventuale ampliamento e adeguamento igienico edilizio, degli edifici preesistenti alla data di adozione del P.R.G., è consentita la realizzazione di modesti manufatti al servizio esclusivo dell'attività agricola, ove ne sia documentata l'esistenza, per il ricovero degli animali e il deposito degli attrezzi purché si integrino, per localizzazione, tipologia e materiali, con l'ambiente circostante; per tali costruzioni si applicano i parametri urbanistico/edilizi previsti all'art.21 per i manufatti agricoli in zona agricola tradizionale.

E' consentita l'utilizzazione agrituristica delle costruzioni agricole, oltre alla realizzazione a tali fini di manufatti nei limiti del precedente art. 21.

Per quanto il precedente comma si dovrà dimostrare e verificare la compatibilità con le disposizioni di cui alla L.R. 33/1996.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso dei manufatti esistenti, alla data di adozione della presente disciplina,

da locale accessorio a locale residenziale, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento edilizio.

Art. 23 - Zone agricole di protezione naturale

Le zone E4, completamente inedificate, ed in massima parte boscate, di cui alla classificazione ANI CE del P.T.C.P., comprendono due porzioni del territorio comunale, a nord-est ed ovest, rispettivamente ricadenti nell'ambito dell'istituto Parco del Monte Beigua e dell'istituendo Parco dell'Adelasia.

In tali zone sono pertanto ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente, alla sua fruizione organizzata, al sostegno delle attività agro-pastorali.

E' ammessa la realizzazione di modeste strutture ed attrezzature realizzate da enti pubblici, o comunque di uso pubblico, in appoggio ad attività escursionistiche o ricreative, di manutenzione, di sorveglianza ed antincendio, inserite nei Piani di intervento di cui all'art.15 della Legge Regionale n°16/1985; nel caso in cui tali strutture ed attrezzature comportino la realizzazione di volumi, questi non possono eccedere i 60 mc.

E' consentita l'installazione di impianti di trasporto a fune nonché l'apertura di piste riservate ai mezzi necessari per le operazioni di esbosco e le diverse pratiche colturali, purché sia garantita la sistemazione dei terreni interessati delle piste medesime e purché queste non interrompono i principali itinerari escursionistici; è inoltre ammessa, subordinatamente alla approvazione di apposito Piano di intervento, l'apertura di strade di servizio per le attività agricole, zootecniche, forestali e antincendio ad uso esclusivo dei mezzi adibiti a tali servizi, dei mezzi di vigilanza e di soccorso nonché l'apertura di viali tagliafuoco, purché non vengano impiegati prodotti chimici e in ogni caso sia garantita la sistemazione dei terreni interessati a non siano interrotti i principali itinerari escursionistici; tali strade di servizio dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza massima della carreggiata m. 2,5 oltre eventuali piazzole di incrocio e di sosta;
- fondo stradale stabilizzato nei tratti di maggiore acclività;
- altezza massima di scavi e rinterri, rispetto al livello preesistente del terreno, pari a m. 2,5;
- scarpate consolidate e rinverdite;
- opere di canalizzazione e regimentazione delle acque;
- opere di contenimento, ove non sia garantita la stabilità naturale del terreno.

E' ammessa la realizzazione di linee telefoniche ed elettriche fuori terra per interventi di elettrificazione rurale e a servizio delle attività ammesse dalle presenti norme.

Sono consentiti scavi e rinterri purché ad opere ultimate i fronti in vista siano adeguatamente sistemati e non superino l'altezza di m. 3.

Per quanto attiene le attività agro -silvo- pastorali esse continuano ad esercitarsi nelle aree in cui sono attualmente praticate e possono essere estese ad aree utilizzate in passato, nel rispetto della normativa vigente in materia e tenuto conto delle previsioni dei Piani di sviluppo agricolo delle Comunità montane e dei Consorzi di Comuni costituiti per

l'esercizio delle deleghe in agricoltura nonché degli indirizzi formulati dai Comitati di coordinamento.

Qualora l'esercizio di tali attività comporti la realizzazione di manufatti per il ricovero degli animali, il deposito degli attrezzi nonché locali di abitazione per gli addetti, questi sono consentiti, previa approvazione di apposito Piano di intervento, purché si integri, per localizzazione, tipologia e materiali, con l'ambiente circostante.

TITOLO 6° - Aree per viabilità e servizi

Art. 24 - Aspetti generali

Il P.R.G. prevede l'apposizione su talune aree di vincoli o prescrizioni di tutela e salvaguardia in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle aree stesse.

Tali vincoli sono di norma finalizzati a:

- la salvaguardia di beni culturali ambientali
- la tutela delle aree agricole di contorno alle zone A
- la tutela di manufatti storici e/o archeologici
- la riproposizione dei vincoli del P.T.C.P.

In particolare il P.R.G. individua le zone in località Terrazzina e Colletto, cartograficamente individuate con le sigle S5 e S6, come elementi fondamentali di un recupero non fine a sé stesso, bensì finalizzato alla riqualificazione ed al rilancio dell'immagine complessiva soprattutto sotto il profilo turistico.

Art. 25 - Viabilità

Strade interpoderali e tagliafuoco potranno essere realizzate da privati singoli o riuniti in consorzio, ovvero da Enti pubblici, con le seguenti finalità:

- dare accesso a fabbricati esistenti non serviti da strada;
- dare accesso a fabbricati di nuova costruzione
- dare accesso a fondi agricoli;
- creare strade tagliafuoco.

Tali strade dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- muri di contenimento e di scarpa di alt. non sup. a m.2,5.
- larghezza massima nelle zone C pari a m. 5.
- larghezza massima nelle zone E pari a m. 3.
- pendenza massima 15%.

Ai parametri dimensionali sopra esposti potranno derogare gli interventi previsti nell'ambito di S.U.A.

Art. 26 - Allineamento

Il P.R.G. prescrive gli allineamenti edilizi ovvero gli arretramenti minimi da osservarsi nell'edificazione lungo le strade in osservanza a quanto prescritto dal nuovo Codice della Strada ed al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. n°495 del 16/12/92.

Allineamenti nelle zone agricole

Nei casi di nuova edificazione le distanze minime da osservarsi dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:

- strade statali m. 30
- strade provinciali m. 20
- strade comunali m. 20

Allineamenti nelle altre zone

Nei casi di nuova edificazione le distanze minime da osservarsi dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:

- strade statali m. 10
- strade provinciali m. 7,5
- strade comunali m. 5

Nelle fasce di rispetto stradale non sono consentite nuove costruzioni salvo i casi seguenti:

- impianti tecnologici puntuali e di rete;
- autorimesse pertinenziali interrate secondo i caratteri di cui al successivo art.30.

La destinazione urbanistica delle fasce di rispetto, salvo il vincolo di inedificabilità, è la stessa della zona immediatamente adiacente.

Nell'ambito delle fasce di rispetto gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli di cui al precedente art.11 punti b-c-d-e. secondo le caratteristiche proprie dei singoli fabbricati.

Sono inoltre consentiti, salvo i casi di fabbricati con specifici valori storico- ambientali, interventi di ristrutturazione urbanistica, con particolari ragioni di razionalizzazione della viabilità.

Per i muri e le eventuali recinzioni il distacco minimo dal ciglio stradale è fissato in m.1,5, con l'eccezione dei muri di sostegno e di contenimento del manufatto stradale.

Art. 27 - Aree per servizi pubblici o d'interesse pubblico

Non risultando l'esigenza di prevedere attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al 5° comma dell'art.4 del D.M. n°1444/1968, le aree classificate come s ed S negli elaborati grafici di P.R.G.,

rispettivamente di interesse zonale e interzonale, in applicazione dell'art.3 del D.M. suddetto riguardano:

- istruzione per l'infanzia e dell'obbligo;
- attrezzature d'interesse comune;
- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- parcheggi pubblici.

In particolare, pur senza differenziazione grafica di sorta negli elaborati di P.R.G., la tipologia delle attrezzature e impianti è raggruppabile come segue:

servizi per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria (come asili nido, scuole materne, elementari e medie inferiori);

attrezzature d'interesse comune (come abitazioni destinate ad anziani e persone assistite da servizi pubblici; attrezzature di tipo religioso per il culto e l'istruzione, ospitalità, assistenza e tempo libero; servizi pubblici o d'interesse comune ivi compresi uffici e sedi di Enti pubblici o d'interesse pubblico, attrezzature d'interesse tecnologico pubblico come cimiteri, depositi di automezzi di servizio pubblico, depuratori, impianti tecnici di aziende pubbliche e simili);

spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (come parchi urbani; impianti per la pratica sportiva, coperti o scoperti e relative infrastrutture, ivi compresi gli sport equestri con relative pertinenze e simili);

parcheggi pubblici.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.2 della Legge Regionale n°4/1985, sono attrezzature di interesse comune di tipo religioso:

- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio;
- gli immobili adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro.

In relazione al disposto dell'art.4 della Legge n°847/1984 e successive modificazioni, le attrezzature di cui al precedente comma costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto.

Sul patrimonio edilizio esistente nelle zone s ed S, e infrastrutture e attrezzature connesse, sono ammessi gli interventi di cui ai punti b-c-d-e-f del precedente art.11.

La realizzazione nelle zone s ed S di nuove costruzioni e relative infrastrutture e attrezzature connesse o del loro ampliamento, non è subordinata a prescrizioni spaziali e volumetriche di sorta; la qualità progettuale dell'architettura dovrà essere attenta al mantenimento più scrupoloso dei caratteri storici del contesto (ove di consolidata formazione) dai quali trarre criteri ordinatori del nuovo intervento.

Con esclusione dei servizi di tipo religioso, gli operatori privati che intendessero allestire attrezzature e infrastrutture preordinate all'uso pubblico, purché in s ed S, debbono presentare progetto allegato ad una convenzione, a condizione che:

- il progetto medesimo tenga conto dei caratteri architettonici ambientali e di contesto paesistico relativi agli spazi circostanti;
- i servizi erogati siano remunerati da tariffe stabilite nella convenzione suddetta.

Ove sussistano le condizioni sopra prescritte le aree e le costruzioni non saranno soggette a espropriazione.

Nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche di interesse interzonale è prevista, in linea di massima, la realizzazione delle seguenti infrastrutture:

Zona S1

Impianti tecnologici; l'area di contorno (individuata con la sigla Vra) dell'impianto tecnologico è oggetto di consolidamento dei versanti attraverso opportune opere di contenimento del terreno; detto consolidamento deve essere accompagnato da una idonea regimazione delle acque e da una opportuna integrazione vegetazionale volta alla mitigazione dell'impatto ambientale.

Zona S2-S7-S8

attrezzature sportive (campi di calcio), parcheggi;

Zona S3-S4

servizi amministrativi;

Zona S5

impianti tecnologici, parcheggi, verde attrezzato, attività culturali, istruzione;

Zona S6

impianti tecnologici, verde attrezzato, attività culturali, attrezzature cimiteriali, servizi religiosi;

Zona S9

verde attrezzato, attrezzature cimiteriali;

Zona S10-S20-S23

parcheggi, verde attrezzato;

Zona S11

attività culturali, ricreative e religiose;

Zona S12-S18

istruzione;

Zona S13

parcheggi, servizi amministrativi, verde attrezzato;

Zona S14

istruzione, attrezzature cimiteriali;

Zona S15-S17-S25

verde attrezzato;

Zona S16

attrezzature sportive, parcheggi, verde attrezzato, attività religiose e ricreative;

Zona S19

attrezzature sportive, attività religiose;

Zona S21

attrezzature cimiteriali;

Zona S22

attrezzature sportive, verde attrezzato;

Zona S24

parcheggi, attività religiose e culturali;

Zona S26

parcheggi, attrezzature cimiteriali;

Zona S 27

Parcheggi d'uso pubblico, istruzione, interesse comune, verde attrezzato.

L'attuazione della previsione relativa ai parcheggi può essere perseguita attraverso esproprio ovvero mediante stipulazione di convenzione con i privati interessati volta a consentire la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo di quelli d'uso pubblico. Detta convenzione dovrà prevedere la realizzazione dei parcheggi d'uso pubblico a scapito degli oneri pertinenti a quelli privati. L'area dei parcheggi d'uso pubblico non è oggetto di cessione ma di vincolo di destinazione d'uso.

Qualora il Comune dovesse procedere attraverso espropriazione, resta ferma la facoltà di attuare la previsione di piano attraverso l'emanazione di un bando volto a selezionare un soggetto attuatore privato che realizzi sia i parcheggi privati sia quelli pubblici in regime di concessione amministrativa.

Si raccomanda l'acquisizione , in fase attuativa degli interventi di cui sopra, di eventuali previsti parere indicati nella normativa di Piano di Bacino

Zona S28

verde di rispetto

Le indicazioni e gli indirizzi progettuali di ogni singola zona S hanno valore indicativo e possono essere modificati in sede attuazione, limitatamente agli interventi pubblici, ai sensi dell'art.1 della Legge n°1/1978.

Le opere di infrastrutturazione primaria pubblica quali le reti idriche, fognarie, telefoniche, elettriche e del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, possono essere assentite in tutte le zone di P.R.G. senza l'obbligo del rispetto di alcun parametro edilizio-urbanistico, o della specifica zonizzazione di piano; tali impianti e attrezzature non sono assoggettate a verifica di indice fondiario o di zona in quanto considerati convenzionalmente privi di volume computabile.

La conferma degli impianti di distribuzione di carburante sulle localizzazioni esistenti o il loro nuovo insediamento, nonché la relativa dimensione, sono subordinati all'adozione di un Piano di razionalizzazione della loro rete distributiva sulla base di leggi, norme e regolamenti vigenti.

Art. 28 - Parcheggi box ed autorimesse

Il P.R.G. non individua in modo specifico i parcheggi, ma tuttavia ne consente la realizzazione nei seguenti casi:
negli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente;
per le nuove costruzioni.

Inoltre i parcheggi previsti o consentiti dal P.R.G. si distinguono in:

- parcheeggi pubblici su suolo pubblico, prevalentemente all'aperto ed eventualmente in struttura;
- parcheeggi privati su suolo pubblico, in regime di concessione;
- parcheeggi privati su suolo privato, in regime di proprietà.

Nelle zone B-C-D-T-E e nelle fasce di rispetto stradale è consentita la costruzione di box o autorimesse interrato di natura esclusivamente pertinenziale alle seguenti condizioni:

- un unico varco di accesso di larghezza non superiore a m. 4,5;
- la superficie dell'autorimessa non venga alterato l'andamento naturale del terreno, salvo modeste modificazioni necessarie alla realizzazione dell'accesso;
- i muri di sostegno e di contenimento non superino m. 3,0 ed il paramento esterno sia realizzato in pietre a vista;
- la strada di accesso abbia una larghezza non inferiore a m. 3,0 e l'ingresso sia collocato in posizione non pericolosa e, per le strade statali e provinciali, ad una distanza di almeno m. 30 dalla curva più vicina;
- venga realizzato o del box non superi 50 mq. netti per ogni unità abitativa esistente e priva di tale servizio pertinenziale; ogni autorimessa o complesso di box non può comunque superare la superficie complessiva di mq. 200 al netto delle murature, delle rampe e delle corsie;
- la copertura dell'autorimessa sia opportunamente impermeabilizzata e drenata, ricoperta con uno strato di terreno non inferiore a cm. 40 e superficie sistemata a tappeto erboso e a cespugli.

Si considerano interrato anche le costruzioni realizzate nei muri di fascia o nei muri di contenimento esistenti, a monte delle strade, a condizione che non venga modificata la posizione, l'allineamento e l'altezza, fatte salve quelle modeste modificazioni necessarie alla realizzazione dell'accesso.

INDICE

TITOLO	1°	- <u>Principi generali</u>
Art.	1	- Applicazione del P.R.G.
Art.	2	- Documenti costitutivi
Art.	3	- Contenuto delle norme
Art.	4	- Suddivisione del territorio
TITOLO	2°	- <u>Attuazione del P.R.G.</u>
Art.	5	- Modalità d'attuazione
Art.	6	- Strumenti urbanistici attuativi

Art. 7	- Standards per servizi
Art. 8	- Destinazione d'uso
Art. 9	- Parametri edilizi
Art. 10	- Parametri urbanistici
Art. 11	- Categorie d'intervento
TITOLO 3°	- <u>Zone per insediamenti residenziali</u>
Art. 12	- Disposizioni generali
Art. 13	- Norme particolari per le zone A
Art. 14	- Norme particolari per le zone B
Art. 15	- Norme particolari per le zone C
TITOLO 4°	- <u>Zone per insediamenti produttivi</u>
Art. 16	-Definizione delle strutture turistico- ricettive
Art. 17	-Zone turistiche di consolidamento
Art. 18	- Zone artigianali e commerciali
TITOLO 5°	- <u>Zone ad uso agricolo</u>
Art. 19	- Disposizioni generali
Art. 20	- Zone agricole con funzioni di tutela paesistica
Art. 21	- Zone agricole tradizionali
Art. 22	- Zone agricole boschive
Art. 23	-Zone agricole di protezione naturale
TITOLO 6°	- <u>Aree per viabilità e servizi</u>
Art. 24	- Aspetti generali
Art. 25	- Viabilità
Art. 26	- Allineamento
Art. 27	-Aree per servizi pubblici o d'interesse pubblico
Art. 28	-Parcheggi, box e autorimesse