



COMUNE DI RAPALLO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADOSSATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 272 del 16/7/82
APPROVATO CON P.P.G.R. N° 1216 DEL 7/10/1986

TITOLO PRIMO - GENERALITÀ.

Art. 1. Finalità del P.R.G.

- 1.1. Il P.R.G. è formato ai sensi di legge ed è atto complesso della Regione e dell'Ente Locale.
Attraverso la variante integrale del P.R.G., di seguito denominata brevemente P.R.G., il Comune si propone:
- 1.1.1 di tutelare il territorio in quanto risorsa per il miglior assetto e qualità dell'ambiente;
- 1.1.2 di definire, ubicare e coordinare le destinazioni di uso del suolo per uno sviluppo organico dei propri insediamenti residenziali e produttivi in rapporto alle loro infrastrutture e attrezzature tecnologiche e collettive;
- 1.1.3 di privilegiare forme di orientamento e di controllo pubblici della trasformazione urbanistica o edilizia del proprio territorio tese a dare soddisfacimento al fabbisogno abitativo e sociale della popolazione residente.

Art. 3. Strumenti per l'esecuzione del P.R.G.

- 3.1. Il P.R.G. è da porre in esecuzione nei modi previsti a tale scopo dalla vigente legislazione statale, regionale e dalle presenti norme, attraverso i seguenti strumenti urbanistici attuativi.
- 3.1.1 Piani Regolatori Particolareggiati (P.P.) da formare ai sensi della legge 1150/1942, modificata e integrata dalle leggi 765/1967, 1187/1968, 865/1971, 10/1977;
- 3.1.2 Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) da formare ai sensi della legge 167/1962, modificata e integrata dalle leggi 765/1967, 865/1971, 10/1977, 457/1978;
- 3.1.3 Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.L.P.) da formare ai sensi dell'art. 27 della legge 865/1971;
- 3.1.4 Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.) da formare ai sensi della legge 765/1967, modificata e integrata dalle leggi 865/1971 e 10/1977.
- 3.1.5 Piani di Lottizzazione d'Ufficio (P.L.U.) da formare nei casi eccezionale previsti dalla legge 765/1967;
- 3.1.6 Piani di Recupero (P. di R.) nelle zone di recupero (Z. di R.) perimetrate ai sensi della legge 47/1978 e dalla L.R. 6/1983.
- 3.1.7 Nei casi previsti dalla specifica normativa di zona il piano è altresì attuabile mediante diretta concessione di edificare o senza alcun titolo abilitativo ai sensi della vigente legislazione in materia.

Art. 5. Catasto urbanistico

- 5.1. È costituito presso l'Ufficio Tecnico comunale il catasto urbanistico.
- 5.1.1 Le mappe del catasto urbanistico sono redatte dall'ufficio stesso sulla "base" di uno o più copie del Catasto ordinario, con l'annotazione della aree legittimamente asservite, firmate dal Sindaco, registrandovi gli interventi concessi e le aree asservite per il calcolo della superficie fondiaria, come definita ai successivi artt. 6.1.12 e 6.1.12 bis e infine tutti gli incrementi di S.p. e di volume ammessi dalle presenti norme, nonché gli allacciamenti dei quali al successivo art. 14.1, non inquadrati in strumenti attuativi e ogni altra convenzione espressamente contemplata dalle presenti norme.
- 5.1.2 All'atto della presentazione dell'istanza di concessione il richiedente della medesima è tenuto a indicare su copia del catasto ordinario esattamente, con il solo contorno tracciato con opportuno spessore, l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire; nonchè, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di asservimento o pertinenza.
- 5.1.3 All'atto del rilascio della concessione, l'Ufficio provvederà altresì a campire con matita di colore prestabilito l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire.
- 5.1.4 Al momento del rilascio della licenza d'uso il titolare della concessione deve fornire all'ufficio tutti gli elementi per la definitiva individuazione dell'intervento; l'Ufficio stesso ricampisce con matita di altro colore prestabilito e fissa indelebilmente sulla "base" le opere effettivamente eseguite.
- 5.1.5 Il catasto urbanistico è assunto a tutti gli effetti per il controllo preliminare della legittimità e regolarità di ogni istanza di concessione, formulata a partire dall'entrata in vigore delle presenti norme, sia per quanto concerne la disponibilità della aree da asservire, sia per ogni altra verifica richiesta dalle presenti norme.

Art. 6. Parametri urbanistici

- 6.1. Al fine di individuare correttamente le caratteristiche delle opere eseguibili sul territorio comunale sono assunti, nel presente P.R.G. e in tutti gli strumenti urbanistici che verranno adottati e approvati per la sua attuazione, i parametri urbanistici elencati come segue in ordine alfabetico.
- 6.1.01 Dc = Distanza fra le costruzioni.
In tutto il territorio comunale devono essere osservate le disposizioni sui vincoli di distanza fra le costruzioni, delle quali l'art. 9 del D.M. 1444/1968.
Sono ammesse distanze inferiori soltanto fra costruzioni che formino oggetto di Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione Convenzionata con previsioni planivolumetriche e, secondo le procedure di deroga dettate dalle leggi vigenti, quando trattasi di edifici pubblici o di pubblico interesse, limitatamente alle aree asservite a questi ultimi e senza aggravare gli obblighi di distanza delle proprietà finitime. Nel caso di ampliamenti di edifici pubblici preesistenti le distanze possono essere ridotte a 9 m.
- 6.1.01 bis Misurazione delle distanze
La distanza di un edificio da un qualunque elemento esterno è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio stesso, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti.
- 6.1.02 Df = Densità fondiaria
Densità di costruzione risultante dall'applicazione dell'indice del quale al successivo art. 6.1.06.
- 6.1.03 Dt = Densità territoriale
Densità di costruzione risultante dall'applicazione dell'indice del quale al successivo art. 6.1.07.
- 6.1.04 Gf = Gruppo funzionale
Insieme di destinazioni d'uso privato e collettivo del suolo e degli immobili in generale, raggruppate secondo criteri di reciproca

compatibilità.

I gruppi funzionali cui fanno riferimento le presenti norme sono i seguenti:

GRUPPO FUNZIONALE I:

abitazioni; studi professionali; attrezzature collettive compatibili con l'edilizia residenziale (come esemplificato al successivo art. 9.); attività artigianali, non inquinanti, e di commercializzazione delle merci prodotte nel laboratorio artigianale e, subordinatamente, affini.

GRUPPO FUNZIONALE II:

attività direzionali; uffici privati.

GRUPPO FUNZIONALE III:

attrezzature commerciali di dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400 mq; attrezzature paracommerciali (come banche con sportello, agenzie di viaggi, uffici cambi, etc.) con S.p. come definita nel successivo art. 6.1.13, inferiore a 400 mq.

GRUPPO FUNZIONALE IV:

attrezzature commerciali di dettaglio con superficie di vendita uguale o superiore a 400 mq; attrezzature paracommerciali con S.p. uguale o superiore a 400mq.

GRUPPO FUNZIONALE V:

Laboratori di produzione, svolgendo attività non inquinanti ai sensi di legge e dell'art. 13. delle presenti norme e/o magazzini coperti non destinati a depositi di materiali infiammabili o, comunque, pericolosi:

- a. fino a 250 mq di S.p.
- b. fino a 500 mq di S.p.

GRUPPO FUNZIONALE VI:

- a. attività e/o impianti agricoli e residenza; attività artigianali compatibili con la residenza e connesse con quella agricola; infrastrutture tecnologiche puntuali; piccole serre di tipo artigiano fino a 20 mq. di area e con sezione di altezza media non superiore a 1,50 mt.
- b. impianti di serre di tipo artigianale, che comprano fino al 10% dell'area asservibile, al momento di adozione delle presenti norme, anche non in continuità con l'area di intervento, purchè ricadenti nella stessa unità di azionamento ed entro un cerchio di 500 mt. di raggio avente centro in un punto qualsiasi del sedime degli impianti stessi; infrastrutture tecnologiche puntuali;
- c. attività agricole in serra con caratteristiche e attrezzature industriali, relativi edifici di servizio; infrastrutture tecnologiche puntuali;
- d. attività di trasformazione dei prodotti agricoli e/o di allevamento, anche specialistiche, con relative attrezzature di ricovero.

GRUPPO FUNZIONALE VII:

attrezzature pubbliche per l'assistenza all'infanzia e istruzione obbligatoria (asili nido, scuole materne, elementari e medie inferiori).

GRUPPO FUNZIONALE VIII:

attrezzature pubbliche di interesse comune, come esemplificato al successivo art. 9.2.2.

GRUPPO FUNZIONALE IX:

attrezzature di parcheggio pubbliche o di uso pubblico.

GRUPPO FUNZIONALE X:

- a. chiese e attrezzature parrocchiali e altre attrezzature per il culto e relativi servizi;
- b. istituti di istruzione e di assistenza gestiti da religiosi e privati.

GRUPPO FUNZIONALE XI:

- a. verde pubblico a scala urbana e di quartiere con caratteristiche di parco;
- b. verde pubblico come sopra con caratteristiche di parco attrezzato;
- c. spiagge e passeggiate litoranee.

GRUPPO FUNZIONALE XII:

attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore (scuole medie superiori ed eventualmente per il compimento dell'obbligo scolastico); attrezzature universitarie o parauniversitarie.

GRUPPO FUNZIONALE XIII:

attrezzature pubbliche per la sanità (servizi di medicina preventiva, consultori, dispensari, ospedali etc.).

GRUPPO FUNZIONALE XIV:

- a. attrezzature di uso pubblico per ospitalità turistica e non (alberghi, "come definiti ai sensi della vigente legislazione", case di cura e riposo etc.);
- b. attrezzature per il ristoro, per il tempo libero e la cultura (ristoranti, bar, cinematografi, teatri, sedi di istituti e associazioni etc.);
- c. attrezzature speciali di uso pubblico per l'ospitalità turistica tipo parchi da campeggio;
- d. attrezzature agrituristiche per la ospitalità e il ristoro (locande/bar, trattorie e simili).

GRUPPO FUNZIONALE XV:

- a. impianti produttivi artigianali;
- b. impianti produttivi industriali;
- c. impianti terziari in genere, implicanti tipologie edilizie ed esigenze infrastrutturali di carattere industriale (depositi di materie prime, di merci per distribuzione all'ingrosso, di imbarcazioni, altri mezzi di trasporto etc.);
- d. approdi turistici e relativi servizi.

GRUPPO FUNZIONALE XVI:

servizi per le attività del gruppo funzionale XV, da specificare caso per caso:

- a. abitazioni per artigiani limitate alla S.p. di 120 mq per lotto e al 40% della S.p. esistente o in allestimento per la relativa attività produttiva sul lotto stesso;
- b. abitazioni, indotte dagli altri impianti produttivi per esigenze di custodia, fino a 120 mq di S.p. esistente o in allestimento come sopra.
Fermi restando gli altri parametri che disciplinano gli interventi nelle rispettive zone, l'inserimento delle abitazioni nei limiti sopra precisati può essere realizzato in eccedenza alla S.p. ammessa.

GRUPPO FUNZIONALE XVII:

attrezzature tecnologiche per la distribuzione di servizi di pubblico interesse (cabine Enel, armadi SIP, centri di pompaggio etc.).

GRUPPO FUNZIONALE XVIII:

- a. impianti coperti e scoperti da competizione e per spettacoli sportivi e relative attrezzature (spogliatoi, sedi di circoli sportivi etc.);
- b. impianti coperti e scoperti per la pratica sociale dello sport e relative attrezzature ausiliarie;
- c. golf e relative attrezzature.

GRUPPO FUNZIONALE XIX:

depositi all'aperto indipendenti da specifici processi produttivi e di trasformazione.

6.1.04.1 In tutte le zone, con la sola eccezione di quelle preordinate all'esproprio, sono consentiti parcheggi privati, purchè le relative opere siano compatibili con le presenti norme.

6.1.04.2 Le destinazioni d'uso, che risultino già in atto all'entrata in vigore delle presenti norme in maniera palesemente contrastante con queste ultime devono essere ritenute esaurimento e, pertanto, è vietato qualsiasi ampliamento del V e della S.p. dalle medesime destinazioni occupate, fatta salva ogni altra iniziativa, cui la civica amministrazione intenda fare ricorso per favorirne o imporre l'allontanamento.

Qualora la difformità sia limitata al solo scarto di V o S.p. rispetto alle soglie eventualmente stabilite per questi parametri dalle presenti norme, possono essere ammessi ampliamenti fino al 20% in più, purchè le nuove quantità, sempre relativamente ai soprarammentati parametri, non arrivino a superare del 40% le soglie stesse.

Fanno eccezione gli alberghi e le pensioni che potranno subire comunque trasformazioni in base a quanto previsto dal successivo art. 19.11.

6.1.05 Altezza di un fabbricato

L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra l'estradosso del solaio orizzontale di capestio del più elevato locale abitabile ed il punto più elevato della copertura.

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

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

Corpo di fabbrica

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

Piano di spiccato di un fabbricato

Il piano di spiccato di un fabbricato è il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerando in tal senso anche i locali totalmente interrati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione.

Quota di riferimento di un corpo di fabbrica

La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano di spiccato della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura.

6.1.06 If = Indice di fabbricabilità fondiaria

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

6.1.07 It = Indice di fabbricabilità territoriale

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

6.1.08 Na = Numero convenzionale degli abitanti (misurato con un numero naturale).

È il rapporto tra il volume V dell'unità edilizia e il volume convenzionalmente attribuito alla stanza (85 mq) o tra la S.p. della stessa unità edilizia e l'area convenzionalmente attribuita alla stanza (28, 30 mq).

6.1.09 Rc = Rapporto di copertura (misurato in %).

È il rapporto massimo ammesso, misurato in percentuale, fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf). Non sono da conteggiare nel suddetto rapporto le aree coperte da tettoie a sbalzo o aperte almeno su tre lati, fino al 40% dell'area scoperta, quando inserite in costruzioni ricadenti in aree omogenee classificate sub D ai sensi del successivo titolo terzo o di proprietà pubblica e destinate ad attrezzature pubbliche.

Le tettoie sono da considerare corpi di fabbrica ai fini della verifica delle altezze e delle distanze tra i medesimi.

6.1.10 Ro = Rapporto di occupazione del sottosuolo (misurato in %).

È il rapporto percentuale dell'area dei distacchi di ciascun lotto utilizzabile in sottosuolo per destinazioni di servizio (cantine, autorimesse, centrali termiche, serbatoi, cabine elettriche etc.). I fronti dei corpi di fabbrica in sottosuolo, pur totalmente compresi al di sotto dei profili naturali o comunque preesistenti, ma affacciati su aree sistemate a quota inferiore, devono adeguarsi alle prescrizioni relative ai distacchi dai confini o dalle costruzioni se fra detti fronti e i citati sedimi con giaciture inferiori non sia interposto un terrapieno dello spessore di almeno 3 m (compresi muri e intercapedine), realizzato attraverso un corretto rimodellamento del terreno, secondo la disciplina delle presenti norme. In detti terrapieni e in quelli risultanti per l'arretramento del ciglio stradale, possono essere praticati solo passaggi carrai della luce non superiore a 5 m, intercalati a distanze non inferiori a 20 m, e passaggi pedonali di luce non superiore a 2 m, parimenti intercalati a distanza non inferiore a 20 m. È ammesso che detti accessi siano accoppiati due a due: in tal caso la distanza da un eventuale e successivo accesso sale a 30 m.

6.1.11 Sc = Superficie coperta (misurato in mq).

È la superficie risultante dalla proiezione su un piano orizzontale delle parti costruite fuori terra e delimitate dalle strutture perimetrali. Sono escluse dal computo le parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda, tettoie a sbalzo e simili.

6.1.12 Sf = Superficie fondiaria (misurata in ha o mq).

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

Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

6.1.12 bis

Superficie asservita (Sa) La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dallo Strumento Urbanistico Generale.

Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.

Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31.8.1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, s'intende asservita una fascia minima di m. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale.

Nel caso si intervenga su di un volume preesistente mediante parziale ricostruzione dello stesso o di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il volume già esistente, fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale consentano incrementi volumetrici indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona.

È fatta salva la capacità di determinare la superficie asservita agli edifici esistenti applicando eventuali maggiori indici di fabbricabilità previsti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente al momento in cui si effettuano gli interventi edilizi.

Negli Strumenti Urbanistici Attuativi obbligatori la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti.

Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuti dal Comune.

6.1.13 Superficie lorda di piano di un fabbricato (Sp)

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, la superficie lorda di un piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi.

Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i balconi e le logge o loro porzioni non sporgenti più di mt. 1,20 dai muri perimetrali; le parti eccedenti tale limite sono invece da computare totalmente.

6.1.14 Sm = Superficie minima di intervento (misurata in mq).

È la superficie minima da osservare agli interventi di attuazione del P.R.G..

6.1.15 St = Superficie territoriale (misurata in ha o mq).

La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità.

6.1.16 V = Volume (misurato in mq).

Il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con la sola eccezione delle pertinenze del fabbricato stesso e comunque delle autorimesse, sempreché entrambe siano poste al di sotto della quota di riferimento.

6.1.17 Impresa artigianale

L'impresa artigianale è da definirsi ai sensi delle leggi vigenti.

6.1.18 Negli elaborati grafici del P.R.G. sono contrassegnati gli edifici, i giardini e, in generale, le costruzioni da considerare tutelate.

Nelle costruzioni valutate "di pregio particolare" non sono consentiti interventi più incisivi del "restauro e risanamento conservativo" come definito al successivo art. 7.5.

Nelle costruzioni valutate "di pregio" sono ammissibili interventi di restauro e risanamento conservativo per le parti di esse che risultino determinanti al fine della tutela e interventi di ristrutturazione edilizia parziale e totale, ai sensi del successivo art.7.7, per le parti residue.

Le costruzioni "di pregio" sono contrassegnate con il simbolo * negli elaborati grafici di P.R.G.. Le costruzioni "di pregio particolare" sono contrassegnate con il simbolo ** negli elaborati stessi.

La presente norma è pertanto da applicare in ogni caso di costruzioni individuali sulla scorta dei contrassegni sopra indicati in qualunque area omogenea o zona urbanistica esse ricadano.

6.1.19 Tipo edilizio

Insieme di elementi (figurativi, funzionali, storici) che costituiscono un organismo edilizio: per ripetizione e riproposizione analogica di un modello nei processi propri delle culture "spontanee" oppure e altrimenti attraverso il recupero e l'avanzamento in un progetto di esperienze in vario modo memorizzate.

Tali elementi possono essere diversi e diversamente organizzati nella costruzione. La ricerca tipologica si propone di coglierli, ordinarli e trasmetterli oltre ogni lettura universale dell'organismo e cresce, di norma, attraverso lo studio dell'aggregazione delle unità edilizie nella città e sul territorio, degli impianti strutturali della costruzione, della distribuzione delle funzioni in quest'ultima, dei caratteri e delle eventuali solidarietà di destinazione d'uso nonché di ogni altra matrice ed espressione di esigenze umane, di tecniche costruttive, di propensioni del gusto, dotate di spessore storico.

6.1.20 Pertinenze di un fabbricato

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

Art. 7. Modalità di intervento edilizio e urbanistico

7.1. Sono da considerare interventi tutte le trasformazioni dell'ambiente fisico, che implicino, ai sensi di legge e delle presenti norme, l'adozione di uno strumento esecutivo del P.R.G. e/o il rilascio di una concessione o autorizzazione, sempreché non si tratti di interventi, quali la manutenzione ordinaria e le opere interne - di cui all'art. 26 della Legge 47/1985 - che ai sensi della vigente legislazione sono esenti da qualunque titolo abilitativo.

7.2. Gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, ai sensi della legge 457/1978, sono da classificare come segue:

7.2.1 interventi di manutenzione ordinaria;

7.2.2 interventi di manutenzione straordinaria;

7.2.3 interventi di restauro e risanamento conservativo;

7.2.4 interventi di risanamento conservativo;

7.2.5 interventi di ristrutturazione edilizia;

7.2.6 interventi di ristrutturazione urbanistica;

7.2.7 opere interne come definite dall'art. 26 della legge 47/1985;

7.3. Sono definiti "di manutenzione ordinaria" gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o, comunque, necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, in particolare vengono considerati tali:

7.3.1 la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne e, nelle costruzioni a vario titolo soggette a tutela ai sensi del precedente art. 6.1.18, a condizione che non vi sia cambiamento di dimensioni, disegno e, per quanto possibile, materiali;

7.3.2 la riparazione e la sostituzione di infissi, pavimentazioni, intonaci e rivestimenti interni senza alterazione dei caratteri tradizionali degli spazi interni contenuti in costruzioni a vario titolo soggette a tutela;

7.3.3 la riparazione, il rinnovamento, la sostituzione e l'integrazione di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e impianti tecnologici.

7.4.

Sono definiti di "manutenzione straordinaria" gli interventi per il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché volti a realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e l'area delle

singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, in particolare vengono considerati tali:

- 7.4.1** la tinteggiatura, la pulitura esterna e il rifacimento di intonaci o altri rivestimenti esterni, purchè senza alterazione dei materiali e con la conservazione degli arredi fissi (camini, portali, soffitti e simili) e delle decorazioni già in opera nelle costruzioni a vario titolo soggette a tutela;
- 7.4.2** parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne;
- 7.4.3** parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali (architravi, solai e coperture), senza che ciò comporti variazioni nelle quote superiori e inferiori delle strutture medesime;
- 7.4.4** la demolizione e la costruzione di attrezzi divisorii non portanti; sempre che non portino a un organismo edilizio topologicamente e funzionalmente diverso dal precedente;
- 7.4.5** la destinazione o il riadattamento di locali interni esterni a servizi igienici o a sede di impianti tecnici;
- 7.4.6** il rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni etc.) con le attenzioni del caso, quando si operi su edifici a vario titolo soggetti a tutela e comunque ricadenti in aree omogenee classificate sub A al successivo titolo III;
- 7.4.7** l'eliminazione di fenomeni di umidità o inconvenienti causati da insufficiente coibenza tecnica e acustica o ventilazione, attraverso il cauto inserimento di opportuni materiali e impianti.
- 7.4.8** È comunque esclusa dagli interventi di "manutenzione straordinaria" qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e delle pendenze delle coperture; delle destinazioni d'uso.
- 7.5.** Sono definiti di "restauro e risanamento conservativo" gli interventi rivolti a conservare costruzioni e in particolare organismi edilizi e a consentire, sul piano funzionale, destinazioni d'uso diverse da quelle in atto, ma compatibili con quella dell'organismo edilizio, attraverso un insieme sistematico di opere guidate dal metodo del restauro.
- Tali interventi devono essere condotti nel rigoroso rispetto degli elementi tipologici, dei criteri distributivi, del linguaggio architettonico, della struttura della costruzione e, se del caso, sono da estendere alla ricomposizione di parti eventualmente manomesse, alla demolizione di superfetazioni che non siano pregnanti ambientalmente e/o rilevanti per la storia dell'edificio, al ripristino di elementi architettonici o di ornati essenziali ma deperiti e alla coerente sistemazione e acculturazione dell'area asservita o storicamente integrata alla costruzione. In termini generali tali interventi possono praticare:
- 7.5.1** il consolidamento e il risanamento (anche a mezzo di parziali demolizioni e coerenti ricostruzioni) delle strutture portanti, verticali e orizzontali quando queste appaiono fatiscenti o instabili, senza alcuna alterazione delle quote e delle dimensioni originarie (soltanto nel caso di provata necessità sarà ammesso, entro tali limiti, il ricorso a elementi di rinforzo, costituiti da materiali diversi);
- 7.5.2** il consolidamento e il risanamento come sopra di scale e rampe senza alterazioni sostanziali delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e dei sottogradini (soltanto nel caso di provata necessità è ammesso, entro tali limiti, il ricorso a elementi di rinforzo costituiti da materiali diversi);
- 7.5.3** lavori di sottofondazione, iniezioni nelle murature, rifacimenti di tetti e coperture con quote e materiali, visibili all'esterno, identici a quelli originari e comunque tali da non alterare l'assetto statico dell'edificio;
- 7.5.4** la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato e che non siano pregnanti ambientalmente e/o rilevanti per la storia dell'edificio;
- 7.5.5** il ripristino e l'eventuale rinnovo di elementi decorativi architettonici o scultorei esterni o interni;
- 7.5.6** la demolizione e la costruzione di tramezzi divisorii non portanti, interni all'unità immobiliare, o tali, comunque, da non costituire riferimenti essenziali per elementi architettonici di pregio (camini, portali, soffitti e altri arredi fissi);
- 7.5.7** l'allestimento o l'adeguamento di servizi igienici e simili, di impianti tecnici richiesti dalle esigenze dell'uso, di parziali modifiche distributive interne che non alterino i riferimenti essenziali dei quali al paragrafo precedente o che ripristino l'organizzazione tipologica ordinaria;
- 7.5.8** l'eliminazione di umidità o di inconvenienti causati da insufficiente coibenza termica, acustica o ventilazione anche attraverso il cauto inserimento di opportuni materiali e impianti.
- 7.6.** Sono parimenti definiti interventi di restauro e di risanamento conservativo e, in quanto tali, da condurre con il metodo del restauro, quelli riguardanti la sistemazione di parchi, giardini e spazi liberi comunque facenti parte integrante della costruzione sulla quale si va a intervenire al fine di conservare gli elementi formali, tipologici e strutturali delle medesime.
- 7.7.** Sono definiti di "ristrutturazione edilizia" gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente.
- 7.7.1** Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono conservare l'involucro della costruzione sulla quale agiscono: segnatamente per i corpi di esso organici al quadro urbano e, più generalmente, al paesaggio, ferma restando la possibilità di demolizione di parti interne o prodotti di superfetazioni e, comunque, turbatori rispetto a entrambi.
- 7.7.2** Opere interne.
- Nel caso in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente come sopra disciplinati - semprechè non interessino immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/1939 e 1497/1939 - non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei prospetti, aumento delle superfici utili e del numero della unità immobiliari, modifica della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e nel caso di immobili ricadenti in zona A rispettino le originarie caratteristiche costruttive, gli stessi sono definiti quali opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985.
- 7.8.** Sono definiti di "ristrutturazione urbanistica" gli interventi in un'area edificata tendenti a razionalizzare il tessuto urbano nel suo insieme: sia per quanto concerne la componente edilizia, ricostruendo fabbricati non tutelati da leggi o regolamenti vigenti, o utilizzandovi le aree ancora libere, sia quella delle attrezzature collettive e/o delle infrastrutture tecnologiche anche attraverso la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e delle aree di pubblica circolazione.

Art. 8. Opere di urbanizzazione primaria

- 8.1.** Sono definite opere di urbanizzazione primaria quell'insieme di interventi inerenti gli impianti tecnologici urbani su aree destinate o atte a ospitare questi ultimi in quanto necessari per un corretto uso del suolo e dell'ambiente fisico in generale.
- 8.2.** Ai sensi della legge 847/1964, le opere risultano essere le seguenti:
- 8.2.1** Sedi viarie (strade di viabilità principale, al servizio di qualsiasi tipo di insediamento e, in particolare, di allacciamento dei lotti edificabili alla viabilità principale);
- 8.2.2** Spazi di sosta o di parcheggio (spazi collettivi eventualmente necessari per la sosta e il parcheggio, anche in sottosuolo, degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o a integrazione delle sedi viarie) secondo le minime dimensioni seguenti:
- per estimazione d'uso residenziale e 1 mq di parcheggio ogni 20 mq di V o 6,60 mq di S.p.;
 - per destinazione d'uso industriale, artigianale e terziario da definire volta per volta a seconda della natura dell'insediamento e della sua ubicazione, per non meno di 1 mq ogni 8 mq di S.p.;
 - per destinazione d'uso alberghiero e simili da definire come sopra e per non meno di 1 mq ogni 3,30 mq di S.p.;
 - per destinazione d'uso commerciale e al dettaglio non meno di 1mq ogni 2,5 mq di S.l.u..

Tali norme non sono vincolanti per le zone ricadenti in aree omogenee classificate sub A e sub PA nel successivo titolo III; in dette aree la disciplina in materia potrà essere dettata dagli strumenti esecutivi in ragione delle situazioni specifiche al fine di tutelarvi l'ambiente storico e il patrimonio artistico;

8.2.3

fognatura (condotti o, nel caso di edifici isolati, equivalenti sistemi idonei alla raccolta e allo scarico delle acque nere ed eventualmente anche meteoriche comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli eventuali impianti di trattamento o depurazione integrate);

8.2.4 acquedotto (condotti per l'erogazione mediante acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati di rifornimento autonomo dell'acqua potabile, relative opere per la captazione e sollevamento e allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana);

8.2.5 infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica ed eventualmente del gas (reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine primarie e secondarie, ed eventualmente del gas combustibile per uso domestico, nonché condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana).

Della compilazione di strumenti urbanistici attuativi è fatto obbligo di riferirsi alla successiva tabella:

STANDARD			Prescrizione generale
Tipo di cabina	Raggio d'influenza max ed altri parametri da verificare	Minima dimensione unitaria dello spazio necessario	
Secondarie 1) inseribili in fabbricati	100 - 200 m e ogni 60.000 mq circa	60 mq	Obbligo di previsione di tutti i progetti da realizzarsi con concessioni singole, piano di lottizzazione, produttivi, particolareggiati o di Zona, del numero di cabine secondarie alimentabili in rete sotterranea necessarie secondo gli standard a fianco indicati. La conformazione dell'involucro edilizio deve essere conforme alle prescrizioni zonali, fatta salva la procedura di deroga di legge alla sola II max.
2) non inseribili in fabbricati	idem c.s.	200 mq	Idem c.s. ma per cabine alimentabili in rete aerea
Primarie	10 - 15 km per ogni incremento di 2000 abitanti per ogni incremento di 4000 kw alla utenza industriale	7000 - 10000 mq	Obbligo di inserimento nei piani urbanistici attuativi

8.2.6 pubblica illuminazione (reti e impianti delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico);

8.2.7 telefono (rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o di gruppi di fabbricati);

8.2.8 Spazi di verde attrezzato (aree private o di uso collettivo, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, da mantenere a verde con alberature ed eventuali attrezzature, a cura delle singole proprietà).

Art. 9. Opere di urbanizzazione secondaria

9.1 Sono definite opere di urbanizzazione secondaria quell'insieme di interventi inerenti l'attrezzatura collettiva degli insediamenti e le aree atte a ospitarla come previsto dalla legislazione vigente in materia.

9.2 Ai sensi della legge 765/1967 e successive integrazioni tali opere a scala urbana risultano essere:

9.2.1 asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie e scoperte;

9.2.2 attrezzature di interesse comune (mercati, centri commerciali, uffici e servizi di enti pubblici e parapubblici aperti al pubblico, sedi di enti e associazioni pubbliche, centri sociali e centri commerciali, unità sanitarie e assistenziali, parrocchie, servizi parrocchiali e affini, altri edifici per il culto, impianti tecnologici di limitate dimensioni);

9.2.3 attrezzature per il tempo libero di quartiere, parchi urbani e di quartiere, impianti sportivi, balneari e nautici;

9.2.4 parcheggi pubblici da organizzare sulle aree di pubblica circolazione, per quote da attribuire alle attrezzature collettive, delle quali ai precedenti artt. 9.2.1/3 e attraverso appositi impianti.

9.3. Per le aree destinate totalmente o parzialmente a insediamenti produttivi (industriali, artigianali e terziari) le opere di urbanizzazione secondaria, delle quali al precedente art. 9.2.2, comprendono in particolare servizi aziendali consolidati (come mense e spacci alimentari, centri culturali e biblioteche, unità sanitarie e assistenziali, centri sociali e attrezzature sportive) e possono includere altresì parcheggi per mezzi pesanti e/o speciali.

9.4. Sempre ai sensi della legge 765/1967 e successive integrazioni, le opere di urbanizzazione secondaria a scala territoriale risultano essere:

9.4.1 impianti per l'istruzione superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;

9.4.2 attrezzature sanitarie e ospedaliere;

9.4.3 attrezzature per il tempo libero di interesse urbano e territoriale, parchi territoriali, impianti sportivi pubblici di interesse urbano e territoriale, attrezzature turistiche aperte come impianti balneari e nautici sempre che di interesse urbano e territoriale.

9.5. L'allestimento di piccole attrezzature (come asili nido, biblioteche ed emeroteche di quartiere, parcheggi pubblici, cappelle etc.) all'interno di costruzioni adibite ad uso privato consente lo stralcio, ai fini del calcolo di If come definito al precedente art. 6.1.06, degli spazi impegnati dalle stesse a condizione che:

9.5.1 restino conformi alle presenti norme tecniche di attuazione gli altri indici da queste ultime stabiliti;

9.5.2 il vincolo di uso pubblico dei suddetti spazi sia legalmente trascritto.

TITOLO SECONDO - NORME ECOLOGICHE

Art. 10. Tutela generale dell'ambiente: disciplina delle cave e delle discariche

10.1. L'ambiente sia nell'aspetto naturale, sia in quello assunto attraverso i processi di urbanizzazione e acculturamento del paesaggio, è di interesse pubblico.

10.2. Il Comune, d'intesa con gli altri organi competenti dello Stato a livello centrale e regionale, ne tutela la conservazione, lo sviluppo, l'uso sociale al fine di garantire il benessere della popolazione.

10.3. La coltivazione a cielo aperto delle cave preesistenti è consentita purchè regolarmente autorizzata a norma dell'art. 11 della L.R. 10.4.1979 n. 12, secondo le disposizioni contenute in tale legge regionale e in base al programma come autorizzato.

Art. 11. Tutela dell'ambiente costiero e rivierasco.

11.1. La costa e le sponde dei corsi d'acqua di particolare interesse (Bana, Boate, Carcara, S. Andrea, S. Francesco, S. Maria, S. Pietro, Tonnego, Tangone e Tuia) sono di interesse pubblico.

11.2. Nella redazione di qualsiasi strumento urbanistico, o nel rilascio di concessioni riguardanti tali ambienti, il Comune, condizionerà le sue scelte a tale interesse pubblico attraverso:

11.2.1 lo studio e l'adozione di SUA per le parti della costa di maggior valore ambientale, come precisato dal successivo art. 24.;

11.2.2 la tutela idrologica del proprio territorio.

11.3. Per conseguire quest'ultimo obiettivo, il Comune procederà:

11.3.1 al mantenimento di una fascia di rispetto, mai inferiore ai 10 m, intorno alle sponde dei soprarammentati corsi d'acqua; per le costruzioni preesistenti ove siano eseguiti gli ampliamenti dei quali all'art. 17.15.4 questi ultimi non potranno ridurre la distanza in atto qualora inferiore a 10 m;

11.3.2

alla più stretta collaborazione con il competente Consorzio idraulico, promuovendo la redazione di un Piano di sistemazione dei relativi bacini, avente carattere di strumento esecutivo di approvazione comunale, con la eventuale creazione di invasi, opportunamente ubicati e dimensionati; per gli accumuli di acqua che ne conseguiranno, sarà disposto l'impiego agricolo, di allevamento ed eventualmente industriale.

Art. 12. Tutela dell'ambiente boschivo, forestale e agricolo.

- 12.1. Le aree boschive siano nutrite con esemplari di alto fusto che con specie arbustive e cedue sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento della biocenosi e dello stato microclimatico. In tali aree è vietato operare senza l'autorizzazione comunale, e, dove prescritta, l'autorizzazione della competente autorità forestale, interventi che possano innescare un processo di degradamento, e precisamente:
- 12.1.1 movimenti di terra, alterazione del manto di sottobosco, abbattimento di vegetazione d'alto fusto al di là del normale taglio di rotazione regolarmente autorizzato e all'eventuale taglio di arbusti per soddisfare le esigenze di conduzione dei poderi agricoli connessi;
- 12.1.2 l'abbandono di rifiuti non destinati alla concimazione ed il fondo agricolo e lo scarico di acque inquinate;
- 12.1.3 manufatti non connessi con la conduzione del bosco;
- 12.1.4 la posa indiscriminata di cavi aerei, fatto salvo lo studio accurato di tracciati, che per quanto possibile evitino e contengano le attenzioni dell'ambiente.
- 12.3. Le trasformazioni delle zone agricole, disciplinate dal successivo art. 20., devono avvenire in modo organico ed evitare:
- 12.3.1 movimenti di terreno e alterazioni morfologiche non inquadrabili, quando sussiste, nel sistema delle fasce tradizionali;
- 12.3.2 degrado della coltura di ulivo e interventi sulle relative alberature, al di là di quanto espressamente consentito dalla normativa di legge vigente a tutela della coltura stessa;
- 12.3.3 alterazioni del sistema idrologico ed eventualmente di irrigazione.
- 12.4. Le trasformazioni, delle quali al precedente art. 12.3., devono altresì tendere a salvaguardare o ripristinare e valorizzare i tratti caratteristici dell'ambiente rurale, proteggendo l'edilizia tradizionale, adottando tutti i provvedimenti opportuni per il miglioramento dello stato idrogeologico del terreno e sostituendo, in numeri di esemplari tecnicamente appropriato, le alberature eventualmente abbattute, privilegiando le essenze caratteristiche e, fra queste, l'ulivo.

Art. 13. Tutela dell'ambiente marino.

- 13.1. Gli strumenti attuativi e i progetti di intervento edilizio devono:
- 13.1.1 assicurare la ricomposizione dell'ambiente alterato dal cantiere e dagli interventi ammessi attraverso un rimodellamento delle parti esterne e scoperte che, pur tenendo conto di diversi e nuovi connotati, elimini ogni discontinuità, valendosi anche dell'introduzione di appropriati manti di vegetazione caratteristica; in ogni caso non sono ammesse sistemazioni esterne che prevedano reinterri a valle superiori a 3 m e sbancamenti a monte di altezza superiore a 3,50 m fatte salve prescrizioni zonali più restrittive, dettate dalle presenti norme;
- 13.1.2 non utilizzare l'area eventualmente destinata a distacco tra i fabbricati per depositi, nè per alcuna costruzione in soprassuolo;
- 13.1.3 prevedere la sistemazione a verde e la messa a dimora di alberi, arbusti e manti vegetali sulle aree libere previste, non destinate a percorso di accesso, piazzale di manovra e a parcheggio scoperto;
- 13.1.4 proporsi di conservare la vegetazione di alto fusto esistente; qualora esigenze determinate dall'uso e dagli interventi ammessi richiedessero l'abbattimento di qualche pianta di alto fusto, questa deve essere adeguatamente sostituita o, comunque, rimpiazzata;
- 13.1.5 scegliere le essenze per i nuovi impianti arborei fra quelle caratteristiche; tali impianti che dovranno essere scrupolosamente mantenuti dalla proprietà e reintegrati qualora la vetustà o le calamità naturali li danneggino;
- 13.1.6 prevenire la diffusione di rumori all'interno delle unità edilizie a destinazione d'uso misto e al di fuori di queste ultime nell'ambiente urbano circostante.
- 13.3. La modificazione della morfologia ordinaria, con rettifiche positive di quota contenute nel minimo indispensabile, può essere approvata al fine di colmare depressioni che possano costituire promessa dannosa, talora non superabile e se non con l'oneroso impiego permanente di macchine idrauliche. La nuova quota è considerata quota originaria del terreno a tutti gli effetti e, in particolare, al fine della impostazione dei volumi edilizi di servizio in sottosuolo.

Art. 14. Cautele per il tracciamento e l'allestimento di strade carrabili non indicate nel P.R.G..

- 14.1. Attraverso concessione semplice potrà essere assentito una sola volta l'allacciamento di costruzioni alla rete viaria preesistente a condizione che la distanza in linea d'aria tra i due punti estremi dell'allacciamento stesso non oltrepassi i 200 m e che la sezione del tramite non superi i 3 m. Ove una nuova strada privata, aperta o meno al pubblico passo e soggetta a strumento esecutivo, attraversi aree territoriali omogenee classificate sub E, gli impegni cautelativi, di seguito prescritti, dovranno essere oggetto di convenzione.
- 14.2. Nel tracciamento o nell'ampliamento di strade pubbliche e private, aperte o meno al pubblico passo e soggetto a strumento esecutivo, sono da rispettare le seguenti caratteristiche:
- 14.2.1 nelle zone ricadenti nelle aree omogenee classificate sub B, sub C, sub D, sub E3 ed E4 nel successivo titolo III, una luce minima di 4,50 m, maggiorabile fino a 6,50 m, e la separazione della viabilità pedonale da quella carraia nelle aree C e D e, dove possibile, nella altre aree;
- 14.2.2 nelle zone ricadenti nelle aree omogenee classificate sub E4 ed E2 nel successivo titolo III, una luce compresa tra 2,50 e 3,50 m con la predisposizione di piazzali di incrocio. Tali dimensioni potranno essere superate, quando il tratto stradale costituisca parte di un tramite giacente in prevalenza in altre aree omogenee oppure altorchè trattasi di strada aperta a pubblico passo e/o di transito per linee di trasporto pubblico colleganti nuclei frazionali.
- 14.3. Nel tracciamento di nuove strade, con esclusione degli allacciamenti, non sono ammissibili:
- 14.3.1 pendenze superiori al 15%;
- 14.3.2 raggi di curvature in asse inferiori a 10 m in corrispondenza di pendenze fino al 8%;
- 14.3.3 raggi di curvature in asse inferiori a 15 m in corrispondenza di pendenze superiori al 8%;
- 14.3.4 interventi parziali e che, comunque per il loro stato, provochino danni ecologici all'ambiente circostante.

TITOLO TERZO - AREE TERRITORIALI OMOGENEE E ZONE URBANISTICHE.

Art. 15. Divisione del territorio comunale in aree territoriali omogenee e zone urbanistiche.

- 15.1. Il P.R.G., ai sensi e a integrazione dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione delle leggi 765/1967 e 10/1977 divide e classifica il territorio comunale per aree territoriali omogenee, che identifica attraverso lettere dell'alfabeto.
- Le aree territoriali omogenee consentono di riconoscere i caratteri culturali degli insediamenti e delle altre parti non urbanizzate del territorio stesso, che ne hanno orientato la classificazione.
- 15.2. Le aree territoriali omogenee, delle quali al precedente art. 15.1, sono ulteriormente divise e classificate per zone urbanistiche in ragione delle stesse lettere dell'alfabeto, cui è aggiunta un'indicizzazione numerica e progressiva a partire dall'unità.
- Le zone urbanistiche consentono di individuare modalità e procedure di intervento, stabilite attraverso le presenti norme del P.R.G.
- 15.3. Nel loro insieme aree culturali omogenee e zone urbanistiche definiscono:
- 15.3.1 i caratteri culturali delle aree, dei quali al precedente art. 15.1, nonchè le destinazioni d'uso ammissibili nelle zone, espresse con riferimento ai gruppi funzionali, illustrati al precedente art. 6.1.04.;
- 15.3.2 le quantità assegnate zona per zona agli altri parametri urbanistici, fissati ancora al precedente art. 6.;
- 15.3.3 I criteri di gestione in ordine a:
- particolari modalità procedurali tecnico-urbanistiche e tecnico-edilizie;
 - il convenzionamento, ai sensi di legge, delle forme d'uso degli immobili;
- 15.3.4 ogni altro aspetto normativo, utile alla gestione urbanistica, compresa la definizione dei parametri dei progetti speciali da formare ai sensi del successivo art. 24. e delle zone di recupero, da formare a mente della legge 457/1978.

Art. 16. Aree omogenee e zone urbanistiche classificate sub A, PA e PV.

- 16.01** L'area culturale omogenea classificata sub A comprende le zone del territorio comunale connotate dalla presenza di agglomerati urbani aventi carattere storico-artistico e/o storico-ambientale ed è affiancata ad altre, ai soli fini di cui ai successivi artt. 16.03 e 16.04, classificate sub PA e PV in quanto prive di carattere di aggiornamento ma di interesse paesistico.
- 16.02** Le zone propriamente classificate sub A sono:
- 16.02.1** la zona A1, ricadente entro il perimetro vinzoniano del centro storico;
- 16.02.2** la zona A2, coincidente con l'espansione ottocentesca del centro storico stesso;
- 16.02.3** la zona A3, coincidente con le espansioni recenti del medesimo;
- 16.02.3 bis** alle zone A2 e A3 si applica la disciplina delle zone B di cui all'art. 17.03.
- 16.02.4** la zona A4, articolata sui quattro nuclei storici della frazione di S. Michele di Pagana.
- 16.03** A titolo di tutela del patrimonio edilizio delle aree A, PA e PVI e a integrazione degli elaborati tecnici richiesti alla presentazione dei progetti edilizi dal Regolamento edilizio vigente al momento dell'adozione delle presenti norme, sono altresì obbligatori per una verifica scientifica dei criteri informativi dell'intervento:
- 16.03.1** elaborati grafici rappresentativi in stato di fatto in scala 1:50;
- 16.03.2** ampia documentazione fotografica a colori di quest'ultimo;
- 16.03.3** repertorio degli elementi costruttivi e non, di maggior pregio all'interno come all'esterno dell'organismo edilizio sul quale ci si propone di intervenire;
- 16.03.4** monografia, illustrante attraverso carte storiche e catastali nonché ogni altro documento storiograficamente rilevante, il processo costituito dall'organismo stesso nel suo tessuto ambientale.
- 16.04** Per la verifica, della quale al precedente art. 16.03.4, è di riferimento metodologica la carta del restauro, allegata alle precedenti norme.
- 16.05** Nelle zone A1 sono ammesse destinazioni d'uso relative ai Gf seguenti: I, II (con limitazione della S.p. a 200 mq), III, Va, VII, IX, Xa, Xb, Xc, XII, XIII, XIV, XIVa, XIVb, XVe, XVII.
- Nelle zone A4 sono ammesse destinazioni d'uso relative ai Gf seguenti: I, II, III (con limitazione delle S.P. a 100 mq), Va, VII, VIII, IX, Xa, Xb, Xc, XIII, XIVa, XIVb, XVe, XVII.
- 16.06** Nelle zone A1 ed A4 si interviene esclusivamente nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi unitari dei centri storici, così come delimitati negli allegati grafici.
- Subordinatamente all'approvazione degli strumenti urbanistici Attuativi unitari citati nel centro di San Michele di Pagana sono consentiti interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia; nel centro storico di Rapallo sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica e demolizione con ricostruzione di edifici fatiscenti e privi di valore storico.
- Tali strumenti dovranno essere rivolti a valorizzare quei caratteri peculiari che connotano i centri interessati nei termini di valore storico e di valore ambientale, così come storicamente acquisiti nella forma urbana, nel tessuto edilizio e nei singoli edifici.
- Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno contenere come elementi imprescindibili un'analisi delle tipologie edilizie esistenti, delle caratteristiche aggregative e di sviluppo del tessuto edilizio, degli elementi caratteristici strutturali, formali e dimensionali delle preesistenze, nonché un elenco dei materiali ricorrenti in relazione all'uso.
- Conseguentemente gli schemi planimetrici nonché gli schemi distributivi verticali dovranno essere rapportati a quelli individuali nell'analisi tipologica sopra citata.
- Le caratteristiche dimensionali e la posizione delle bucatore sui progetti esterni dovranno essere definite scegliendo dimensioni, caratteristiche posizionali e di rapporto con le funzioni dei vani interni tra quelle ricorrenti negli edifici esistenti.
- Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere altresì una classificazione di tutti gli edifici attribuendo per ognuno gli interventi ammessi e un'indicazione dei meccanismi attuativi. Per gli interventi che riguardano gruppi di edifici o di ambiti di interesse particolare potranno essere individuate unità di intervento ovvero insiemi di opere significative a cui associare oneri e opere di interesse collettivo.
- Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione dei servizi ai sensi del Decreto Ministeriale, ed assicurare la realizzazione contestualmente agli interventi previsti.
- Tali strumenti dovranno darsi carico anche di quanto relativo alla viabilità carrabile e pedonale, all'arredo urbano e alla valorizzazione degli elementi storici ed artistici.
- Nelle more della formazione degli strumenti urbanistici attuativi si opera con diretta concessione o autorizzazione mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 50, 5° comma, Legge Regionale 6/1979, nonché con intervento diretto mediante le opere interne di cui all'art. 26 Legge 47/1985 in quanto applicabile.
- Sono inoltre ammessi interventi sull'esterno dell'edificio purchè rispondenti alla sua logica tipologica e volti alla ricomposizione dell'organismo edilizio in coerenza con la forma, le dimensioni, la posizione degli elementi architettonici che concorrono alla definizione dell'immagine dell'edificio stesso nonché utilizzando materiali tradizionali.
- Nelle zone A1, A4 non sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia che comportino unità immobiliari con S.p. inferiore a 65 mq. e comunque limitati ai casi in cui l'organismo edilizio lo consenta per le sue caratteristiche tipologiche; con eccezione in entrambi i casi per le unità preesistenti con area inferiore, alla data di adozione delle presenti norme, che non potrà essere ulteriormente ridotta e da accettarsi nei modi indicati dal successivo art. 16.17. Non sono soggette alle precedenti limitazioni le unità immobiliari al piano terra e non destinate ad uso abitativo.
- 16.15** Nella zona PA è prescritta la conservazione dell'ambiente esistente nelle sue diverse componenti di morfologia e vegetazione nonché di strutturazione edilizia.
- Sono ammesse le destinazioni d'uso relative ai Gf seguenti: I, III, VII, IX, Xa, XII, XIII, XIVa, XIVb, XVd, XVe, XVII.
- 16.16** Sono consentiti gli interventi seguenti:
- 16.16.1** sulla morfologia del terreno, possono essere autorizzate modeste variazioni volte alla conservazione delle strutture esistenti, al miglior godimento delle aree pubbliche e, comunque, alla valorizzazione degli spazi verdi e, in particolare dei giardini.
- Tali modesti interventi devono tuttavia garantire un'accurata ricomposizione morfologico-ambientale contenendo i movimenti di terra entro limiti di sterzo e riporto che non oltrepassino 1 m; riattando e integrando muri di sostegno e recinzioni con l'impiego di materiali usati in precedenza o prevalenti nel paesaggio circostante; convogliando le acque nelle sedi di deflusso naturale, eventualmente razionalizzate; ponendo a dimora alberature caratteristiche, ovvero ripristinando le eventuali fallanze o la sopravvenuta rovina delle preesistenze.
- Le piscine private devono avere dimensioni contenute entro i 100 mq, compresi gli spazi per gli annessi impianti tecnologici, per il loro allestimento possono essere consentiti scavi superiori a 1 m qualora vengano ricostruiti entro i limiti sopra descritti i profili preesistenti del terreno con l'impiego dei materiali e nelle forme prevalenti; tali interventi non possono eccedere il 5% dell'area scoperta del lotto in cui si inseriscono. Inoltre non dovrà esservi manomissione di vegetazione d'alto e medio fusto, nè di connotati caratteristici dell'ambiente.
- 16.16.1.1** Eventuali interventi che comportino alterazione, oltre i limiti di cui sopra, della morfologia in atto possono essere consentiti a mezzo di strumento urbanistico attuativo. Anche in questo caso dovrà essere prevista dallo strumento urbanistico attuativo una accurata ricomposizione morfologico-ambientale.
- 16.16.1.2** Interventi sulla morfologia del terreno, qualora connessi alla realizzazione di attrezzature pubbliche, possono essere autorizzati anche al di là dei limiti quantitativi sopra descritti, a mezzo di strumenti urbanistici attuativi.
- 16.16.2** Sul patrimonio edilizio esistente sono ammissibili interventi di:
- 16.16.3.1** manutenzione ordinaria
- 16.16.3.2** manutenzione straordinaria
- 16.16.3.3** restauro e risanamento conservativo

- 16.16.3.4** ristrutturazione previa formazione di strumento urbanistico attuativo nel rispetto degli elementi architettonici e eventualmente tipologici delle costruzioni.
Le parti degli edifici soggette a ristrutturazione devono sempre rispettare le caratteristiche di organicità dell'intero edificio, la relazione esistente tra materiali e strutture, tra strutture e distribuzioni planimetriche e tra questi elementi e l'intero organismo edilizio, nella sua forma compiuta.
Pertanto qualora in un edificio sia riconosciuta tale relazione organica tra gli elementi che lo costituiscono, gli interventi di risanamento o di ristrutturazione per le parti non di pregio, dovranno esservi comunque condizionati.
- 16.16.3.5** In particolare tutti gli interventi sopraelencati devono essere eseguiti con il metodo del restauro per la trasmissione delle parti esterne e delle parti interne che risultano essenziali per la conservazione della tipologia dell'edificio e che comunque hanno notevoli valori di testimonianza.
- 16.16.4.** Sul patrimonio edilizio esistente e classificato "di particolare pregio" sono ammissibili interventi di:
- 16.16.4.1** manutenzione ordinaria
- 16.16.4.2** manutenzione straordinaria
- 16.16.4.3** restauro e risanamento conservativo
- 16.16.4.3 bis** opere interne come definite dall'art. 26 della Legge 47/1985, semprechè le stesse non siano effettuate su immobili vincolati ai sensi delle leggi 1.6,1939 n. 1089 e 29.6 n. 1497 e s.m..
- 16.16.4.4** [...] metodo del restauro.
- 16.16.5.** Gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, che operino su organismi a "villa" con S.p. maggiore di 370 mq, non possono prevedere una s.p. media delle unità abitative di tutto l'edificio inferiore a 120 mq e negli altri casi o in costruzioni tipologicamente diverse una s.p. media di 85 mq, dove non sono tuttavia ammesse unità immobiliari inferiori a 65 mq.
Nel caso la s.p. media preesistente risulti inferiore a quella sopra indicata è consentito mantenerla, come è consentito mantenere la s.p. di unità abitative inferiori a 65 mq se preesistenti con divieto tuttavia di ridurla ulteriormente e con divieto altresì di ridurre quelle di s.p. superiori a 65 mq al di sotto di tale limite.
Non sono da computare ai fini dell'individuazione della S.I.U. media le unità immobiliari al piano terra non destinate a uso abitativo.
Tipologia a villa è quella di un edificio articolato in un corpo di fabbrica principale residenziale, impostato per l'indirizzo unifamiliare (o plurifamiliare per famiglie affini), con le annesse pertinenze funzionali e tecnologiche. Spesso, specie nelle impostazioni più antiche, corpi aggregati o distinti sono, o sono stati, destinati alla residenza del servizio, alla portineria, a servizi ausiliari (scuderie, depositi, rimesse, cantine etc). Il complesso è dotato di giardino o parco, talvolta di orto o di più ampio terreno agricolo.
- 16.17** Gli accertamenti dello stato di fatto richiesti dalle presenti norme sono da eseguirsi con riferimento alle opere realizzate o comunque legittimamente accatastate.
- 16.18** Nessun intervento di nuova costruzione è consentito nella zona PA, se non eccezionalmente per servizi pubblici e di pubblico interesse e a mezzo di strumento urbanistico attuativo fanno eccezione gli impianti tecnologici di limitate dimensioni di cui all'art. 6.1.04 (Gf XVII).
- 16.19** Nella zona PVI sono compresi episodi del tessuto urbano dove la tipologia a villa con giardino ha saturato i relativi lotti. Sono ammesse le destinazioni d'uso relative ai Gf seguenti: I, III, VII; VIII, IX, Xa, Xb, XIa, XII, XIII, XIVa, XIVb, XVII.
Nelle zone PV2 sono ammesse le destinazioni d'uso relative ai Gf seguenti: I, II, III, Va, VIa, VII, VIII, IX, Xa, Xb, XIVa, XIVb, XVII.
- 16.20** Sulle aree scoperte possono essere consentite modificazioni della morfologia esistente, ancorchè i movimenti di terra siano contenuti entro i limiti di 3 m per gli scavi e i riinterri; il riattamento e l'integrazione dei muri di sostegno sia eseguito con l'impiego dei materiali e delle tecniche prevalenti nel paesaggio circostante, ovvero ricoprendone i paramenti a vista con rampicanti sempre verdi; il deflusso delle acque venga riordinato; siano poste a dimora nuove alberature o rimpiazzate le fallanze di quelle preesistenti con essenze caratteristiche locali.
Le piscine private devono avere dimensioni contenute entro i 100 mq, compresi gli spazi per gli annessi impianti tecnologici, per il loro allestimento possono essere consentiti scavi superiori a 2 m qualora vengano ricostruiti entro i limiti sopra prescritti i profili preesistenti del terreno con l'impiego dei materiali e nelle forme prevalenti; tali interventi non possono eccedere il 5% dell'area scoperta del lotto in cui si riferiscono. Inoltre non dovrà esservi manomissione di vegetazione d'alto e medio fusto, nè di connotati caratteristici dell'ambiente.
- 16.20.1** Eventuali interventi di stabilizzazione del suolo sono consentiti a mezzo di strumento urbanistico attuativo anche quando essi comportano movimenti di terreno che oltrepassino i limiti sopra prescritti, a condizione che gli interventi stessi siano previsti nell'ambito di un accurato studio di rimodellazione ambientale.
- 16.21** Sul patrimonio edilizio esistente sono ammissibili interventi di:
- 16.21.1** manutenzione ordinaria;
- 16.21.2** manutenzione straordinaria;
- 16.21.3** restauro e risanamento conservativo;
- 16.21.4** ristrutturazione edilizia a mezzo di strumento urbanistico attuativo, opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985;
- 16.21.5** demolizione con ricostruzione di volumi equivalenti a mezzo di strumento urbanistico attuativo.
- 16.21.5 bis** Gli interventi di cui sopra devono porsi in relazione armonica con il contesto territoriale e ambientale riproducendo tipologie ed elementi architettonici analoghi a quelli tipici e caratteristici dell'ambito interessato.
Qualora si riconoscano elementi di pregio negli edifici da demolire, questi devono essere tutelati e recuperati nell'ambito della nuova costruzione, onde non compromettere la possibilità dell'intervento di demolizione con ricostruzione.
La documentazione da presentare per gli interventi di demolizione con ricostruzione di volumi equivalenti nelle zone PV2 è la stessa prescritta per gli interventi di cui all'art. 16.03.
- 16.21.6** Nessun intervento di nuova costruzione è consentito in zona, se non eccezionalmente per servizi pubblici o di pubblico interesse a mezzo di strumenti urbanistici attuativi, fanno eccezione gli impianti tecnologici di limitate dimensioni di cui all'art. 6.1.04 (Gf XVII).
- 16.25.5** Qualora gli interventi di cui sopra si riferiscano a edifici unifamiliari di tipo rurale si applica la disciplina di cui all'art. 17.14 e seguenti relative alle zone Bf.
- 16.26** Nella zone **PV1** e **PV2** per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione di volumi equivalenti, si applicano le norme di cui all'art. 16.16.5.
- 16.27** Nelle zone PA, PV1 e PV2, qualora gli spazi destinati alla sosta di veicoli risultassero carenti, può essere consentito, a mezzo di strumento urbanistico attuativo l'uso a parcheggio di parti del sottosuolo a condizione che:
16.27.1 sia rispettata la vegetazione d'alto fusto esistente;
- 16.27.2** tali parti siano estese e conformate in termini da consentire agevolare l'esecuzione di un corretto rimodellamento del terreno;
- 16.27.3** il rimodellamento preveda lo spargimento di una coltre di terra di spessore non inferiore a 0,60 m, ove possa essere ricostituito il manto erboso e la vegetazione di basso e medio fusto preesistenti.
- 16.27.4** Le zone PV1 e PV2, comprese dentro il centro urbano, prevalentemente o completamente circondate da zone A o B, pur nel rispetto della disciplina di cui ai precedenti articoli, devono essere incluse negli strumenti urbanistici attuativi a cui è soggetta la ristrutturazione urbanistica delle suddette zone.
- Art. 17. Area omogenea e zone urbanistiche classificate sub B.**
- 17.01.** L'area territoriale omogenea classificata sub B comprende le zone del territorio comunale connotate da insediamenti già formati, in quanto totalmente o prevalentemente edificati, con esclusione di quelli compresi nelle aree classificate sub A, PA, PV1, PV2 come i nuclei frazionali di S. Massimo, S. Martino di Noceto, Arbocò, S. Maurizio in Monte e Case di Norero (vulgo Noè).
- 17.02.** Le zone classificate sub B sono:
- 17.02.1.**

la zona **B1**, emergente, pure nella diversità delle componenti del proprio patrimonio edilizio, dall'espansione urbana dell'ultimo cinquantennio;

- 17.02.2.** la zona **B2** (Via A. Volta), che della zona di cui sopra costituisce la parte maggiormente degradata;
- 17.02.3.** la zona **B3** (S. Anna), settore urbano pure contraddistinto da fenomeni di degrado del proprio patrimonio edilizio e conurbata ovvero non più identificabile in modo autonomo;
- 17.02.4.** la zona **B4** (S. Maria del Campo e alto S. Francesco), settori urbani da riqualificare da un punto di vista ambientale e in via di conurbazione;
- 17.02.5.** la zona **Bf**, che identifica i nuclei frazionali, elencati al precedente art. 17.01.
- 17.03.** Nelle zone B1, B2, B3, A2 e A3 sono ammesse le destinazioni d'uso relative ai Gf seguenti: I, II, III, IV, VII, VIII, IX, Xa, XIa, XIb, XII, XIII, XIVa, XIVb, XVII. con diretta concessione o autorizzazione ad edificare, o comunque nei modi previsti dalla legge, sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, senza aumento di unità abitative e mutamento di destinazione d'uso dell'immobile interessato; nell'ambito di tale ristrutturazione sono consentiti incrementi della superficie interna a mezzo di sopralchi nella misura massima del 60% dell'unità immobiliare per esercizi pubblici, commerciali e artigianali. Subordinatamente all'apparizione degli Strumenti Urbanistici Attuativi della viabilità dei bacini di cui all'art. 24 sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia anche con aumento di unità abitative e mutamento di destinazione d'uso tramite strumenti urbanistici attuativi estesi a singole zone o a più zone contigue. Tali strumenti sono finalizzati alla riqualificazione edilizia ed urbanistica del tessuto urbano nonché a verificare e soddisfare localmente le carenze in termini di attrezzature all'aperto e di riposo, soddisfare le quantità minime previste dal Decreto Ministeriale e quelle per parcheggi privati, migliorare la viabilità locale ovvero assicurare, nei modi di legge, la partecipazione dei soggetti interessati ai costi necessari al superamento delle carenze dei bacini d'utenza per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 17.05.1** Negli interventi di demolizione con ricostruzione di edifici a prevalente uso residenziale, nonché di ristrutturazione urbanistica degli stessi, è consentita la realizzazione del volume preesistente fino a I_f pari a 5 mc/mq. Quando I_f preesistente superi il valore di 5 mc/mq, il volume può essere incrementato purché lo stesso non superi il 70% del preesistente. Distanze e altezze saranno fissate dagli strumenti S.p.
- 17.05.2** Nelle zone in questione non è ammissibile negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica un'area media delle medesime unità immobiliari abitative inferiore a 65 mq. e con un minimo di 50 mq., fatta eccezione, nel primo caso, soltanto per quelle che risultassero già accatastate, alla data di adozione delle presenti norme, con S.p. inferiore, che non potrà essere ulteriormente ridotta.
- 17.06** In caso di cessazione di attività o di trasferimento di impianto produttivo localizzato in zona B1, l'area che si trova in tal modo disponibile nella zona stessa, può essere destinata, a mezzo di strumento urbanistico attuativo a uso residenziale in ragione della volumetria preesistente fino a $I_f = 3$ mc/mq. Quando I_f preesistente superi il valore di 3 mc/mq, il volume può essere incrementato purché lo stesso non superi il 70% del preesistente.
- 17.10** Della zona **B4** sono ammesse le destinazioni d'uso relative ai Gf seguenti: I, II, III, IV, Vb, VIa, VII, VIII, IX, Xa, Xb, XIa, XIb, XII, XIII, XIVa, XIVb, XVII.
- 17.11** Sul patrimonio edilizio esistente sono ammissibili interventi di:
- 17.11.1** manutenzione ordinaria
- 17.11.2** manutenzione straordinaria
- 17.11.3** restauro e risanamento conservativo.
- 17.11.3 bis** Opere inteme, come definite dall'art. 26 della Legge 47/1985, sempreché le stesse non siano effettuate su immobili vincolati ai sensi delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 e s.m..
- 17.11.4** Ristrutturazione edilizia e urbanistica, purché nel rispetto dei vincoli previsti dal precedente art. 17.05.2 a mezzo di strumento urbanistico attuativo. I casi di demolizione con ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica dovranno essere attuati nel rispetto della disciplina di cui al successivo art. 17.12.1..
- 17.12** Nelle sub-zone ricadenti entro gli ambiti individuati negli allegati grafici, che comprendono anche le zone C3a, C3b e C3c, sono ammessi interventi di nuova costruzione subordinatamente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi estesi agli ambiti suddetti. Analogamente nella sub-zona B4VI in Valle S. Francesco si interviene a mezzo di strumento urbanistico attuativo. Nell'ambito di tali strumenti urbanistici attuativi gli interventi di nuova costruzione nelle sub-zone B4 devono utilizzare i seguenti parametri.

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
13,50	13,50	0,6	--	10%	10%	--

*

* secondo il D.M. 1444/1968 con minimo di 6 m tra gli spigoli o pareti non finestate con eccezione per gli edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi dotati di previsioni planimetriche.

- 17.12.1** Negli strumenti urbanistici attuativi che prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e demolizione con ricostruzione. Il volume da realizzare non dovrà superare la somma del volume preesistente e di quello generato da $I_f = 0,60$ mc/mq nei lotti liberi al momento dell'adozione delle presenti norme. Inoltre saranno da garantire:
- 17.12.1.1** i parcheggi pubblici direttamente accessibili dalle aree di pubblica circolazione;
- 17.12.1.2** la maggiore visuale possibile degli spazi circostanti;
- 17.12.1.3** la sistemazione a verde degli spazi liberi;
- 17.12.1.4** marciapiedi, alberati e con aiuole, di larghezza non inferiore a 5 m.
- 17.13** Quando un impianto produttivo industriale in zona B4, esistente al momento dell'adozione delle presenti norme, si trasferisce solo a mezzo degli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 17.12 e seguenti è consentito demolire le costruzioni esistenti, con possibilità di recupero, ai fini residenziali, dei volumi nei limiti di cui all'art. 17.06 con le destinazioni d'uso e la disciplina previste per la zona.
- 17.13 bis**

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi di cui sopra ricadenti nella Valle S. Maria dovranno assicurare, nei modi di legge, la partecipazione dei soggetti interessati ai costi necessari alla realizzazione dei servizi e della rete viaria del bacino della valle.

Dovranno altresì concorrere a definire l'insieme e l'immagine dell'insediamento urbano attraverso il completamento dei lotti liberi e la strutturazione dell'abitato lungo l'asse viario di fondovalle esistente, in un'ottica di organicità complessiva e di completamento e ristrutturazione dell'aggregato edilizio.

Le edificazioni pertanto dovranno localizzarsi sulle aree pianeggianti di fondovalle senza compromettere con ulteriori addensamenti aree già gravate da carichi insediativi.

Ogni intervento edilizio dovrà porsi in rapporto con la circostante area urbana; pertanto gli elaborati del progetto dovranno contenere i prospetti degli edifici adiacenti; le planimetrie inoltre dovranno mostrare collegamenti e riferimenti funzionali con tali edifici.

Dovrà essere posta particolare cura nella scelta dei colori e dei materiali di finitura, sia per trovare riferimenti con aspetti tipici dell'ambito linguistico e architettonico-edilizio ligure, sia per tendere ad un insieme urbano il più possibile unitario ed omogeneo.

17.14 Nelle zone Bf, costituite dai nuclei tradizionali come definiti al precedente art. 17.01., sono ammesse le destinazioni d'uso relativi ai Gf seguenti: I, II, III, Vb, VIa, VII, VIII, IX, Xa, Xb, XIa, XIb, XIII, XIVa, XIVb, XVII.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammissibili interventi di:

17.15.1 manutenzione ordinaria;

17.15.2 manutenzione straordinaria;

17.15.3 restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione purchè nel rispetto del precedente art. 17.05.2 a mezzo di concessione;

17.15.4 incremento di V e/o di S.p. del patrimonio edilizio esistente al fine di consentire un migliore assetto igienico e/o funzionale delle unità immobiliari o edilizie di quest'ultimo, purchè non interessino costruzioni tutelate ai sensi del precedente art. 6.1.18, sempre a mezzo di concessione edilizia.

17.15.5 Tali interventi devono:

17.15.5.1 essere contenuti entro il 20% e non oltre i 100 mc di V per ogni unità edilizia già accatastata alla data di adozione delle presenti norme e con attribuzione proporzionale alle singole unità immobiliari;

17.15.5.2 essere adeguatamente inquadrati nelle tipologie preesistenti senza costituire elemento turbativo degli equilibri architettonici e/o ambientali in essere.

17.15.6 A tale fine gli interventi incrementativi da farsi nella edilizia tradizionale devono altresì:

17.15.6.1 privilegiare i materiali di copertura, rivestimento o intonaco, zoccolatura e simili che, nella costruzione sulla quale si interviene, contribuiscono a caratterizzarla;

17.15.6.2 prestare particolare cura al disegno dei principali elementi architettonici;

17.15.6.3 non lasciare a vista sostegni verticali con dimensioni tali da turbare le caratteristiche architettoniche dell'edilizia tradizionale;

17.15.6.4 attribuire alle recinzioni carattere simbolico oppure allestirle con strutture leggere, occultabili mediante siepi.

17.16 I nuovi volumi, prodotti dagli incrementi di cui al precedente art. 17.15.4, devono avere distanze fra pareti finestrate non inferiori a 6 m, distanze dal ciglio stradale come previsto per le nuove costruzioni al successivo art. 26.; tale distanza può essere ridotta fino all'allineamento con il fronte prospiciente su strada, negli altri casi sono comunque da applicare le norme del Codice Civile.

17.17 Gli interventi incrementativi, dei quali ai paragrafi precedenti, possono essere eseguiti una sola volta e, pertanto, pur non richiedendo asservimenti di area, sono da trascrivere nel catasto urbanistico istituito come stabilito nel precedente art. 5.

17.18 Gli interventi incrementativi che superino la soglia di cui al precedente art. 17.15.5. sono equiparati a nuove costruzioni ed entrambi sono disciplinati dallo strumento urbanistico attuativo.

17.18.1 Per ogni zona Bf, con esclusione di quella di S. Massimo, deve essere elaborato uno Strumento Urbanistico Attuativo che si dia carico di riorganizzare la viabilità ed i relativi spazi di sosta. Subordinatamente all'approvazione di tale progetto sono ammissibili:

17.18.2 nuovi interventi singoli a mezzo di concessione di edificare nel rispetto dei parametri urbanistici quantificati come segue:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
0	7,60	0,05	--	1,5%	1,2%	4000 mq
*	**					***

* dal confine del lotto 4 m;

** hm ponderale 7 m;

*** tale limite non si applica nel caso di ampliamenti di costruzioni esistenti;

17.18.3 Con la densità fondiaria aggiunta di 0,03 mc/mq possono essere realizzate attrezzature edilizie ausiliarie di utilità agricola per il ricovero delle scorte vive o morte e per la trasformazione dei prodotti agricoli.

Per gli interventi relativi sono da applicare i parametri urbanistici quantificati come segue:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
0	4	0,03	--	1,5%	--	--
*	**					

* dal confine del lotto 4 m;

** se il volume costruito è accorpato alle residenze, l'altezza utile interna non dovrà superare i 2,40 m.

17.18.4 Le nuove edificazioni devono essere impostate lungo percorsi esistenti posizionandosi su di essi, in conformità con l'andamento orografico e con un rapporto di giacitura analogo a quello ricorrente nell'ambito del nucleo frazionale esistente.

Le aree scoperte devono essere convenientemente sistemate nel rispetto della vegetazione esistente e col recupero delle preesistenti fasce terrazzate, riducendo al minimo i movimenti di terreno.

17.18.5 Nella ricomposizione delle fasce devono essere mantenuti o integrati muri di sostegno con l'impiego di materiali uguali o assimilabili (per esempio pietra scagliata) a quelli preesistenti o prevalenti nella zona.

17.18.6 Gli interventi edilizi devono uniformarsi alle caratteristiche tipologiche e morfologiche riconoscibili nell'edilizia locale. In particolare dovranno riferirsi alla distribuzione planimetrica funzionale ed alla stratificazione verticale, alla forma, alla dimensione ed alla collocazione delle bucatore nei prospetti, alle caratteristiche delle coperture, all'uso dei materiali e dei colori degli edifici esistenti che concorrono a determinare la caratterizzazione di tipicità locale e di valore ambientale.

17.18.7 Nella zona Bf di S. Martino sono consentite nuove costruzioni subordinatamente all'approvazione di un unico S.U.A. esteso alla totalità della zona volta a definire il riassetto della viabilità esistente ed i relativi spazi di sosta, nonchè ad individuare gli ambiti edificabili fino a un limite massimo per l'intera zona di 16.000 mc.

17.18.8 Gli ambiti edificabili devono essere individuati secondo la logica della struttura territoriale in relazione con le preesistenze storiche e nel pieno rispetto delle connotazioni paesistiche e ambientali

Gli interventi devono essere impostati in rapporto con le direttrici dei percorsi storici preesistenti, in continuità ed a integrazione dell'insediamento già edificato.

17.19 In tutte le zone B qualora gli spazi destinati alla sosta di veicoli risultassero carenti rispetto agli standards del precedente art. 8.2.2 può essere consentito, a mezzo di strumento urbanistico attuativo, l'uso a parcheggio di parti del sottosuolo e della loro copertura purchè accessibili senza scarto di quota dallo spazio pubblico; quest'ultima deve essere comunque prevista per un sovraccarico di 2.000 kg/mq.

Art. 18. Area omogenea e zone urbanistiche classificate sub C.

18.01. L'area territoriale omogenea classificata sub C comprende:

18.01.1 Le parti del territorio destinate alla costruzione di nuovi insediamenti e complessi a prevalente carattere residenziale;

18.02. Le zone classificate sub C, delle quali al precedente art. 18.01.1 sono:

18.02.2 la zona C2, comprendente il complesso di aree perimetrate negli elaborati grafici del P.R.G. in località S. Pietro di Novella;

18.02.3 la zona C3, le 3 sub aree non contigue C3a, C3b e C3c così perimetrate negli elaborati grafici del P.R.G., in località S. Maria del Campo.

18.03. Nella zona C2 gli interventi da eseguirsi dovranno:

18.03.1 formare oggetto di strumento urbanistico attuativo.

18.03.1 bis Nelle zone C3a, C3b e C3c gli interventi devono essere attuati congiuntamente a quelli delle adiacenti sub zone B4, a mezzo degli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 17.12 primo comma.

18.03.2 In entrambe le zone C2, C3a e C3b gli interventi da eseguirsi dovranno riservare il 70% dell'offerta insediativa complessiva all'edilizia residenziale pubblica convenzionale [...].

18.06 Nella zona C2 sono ammesse le destinazioni d'uso reletive ai Gf seguenti: I, II, Va, VII, VIII, IX, Xa, Xb, XIa, XIb, XIII, XIVb, XVII, XVIIIa, XVIIIb.

18.07 Nella zona C2 sono da applicare i parametri urbanistici quantificati come segue:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
*	13,20	--	**	10%	25%	***

* distanza dagli edifici preesistenti non inferiore a 10 m, distanza fra pareti finestrate degli edifici nuovi non inferiore a 12 m, distanza minima dal limite di strumento urbanistico attuativo di 5 m;

** indice da stabilire in sede di strumento urbanistico attuativo in funzione di una offerta insediativa di non oltre 300 Na, come definiti precedente art. 6.1.08;

*** prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi.

18.08 Nelle zone C3a e C3b sono ammesse le stesse destinazioni d'uso indicate per le zone C2, con esclusione per la zona C3a dei Gf XVIIIa e XVIIIb.

18.09 Nella zone C3a C3b sono da applicare i parametri urbanistici quantificati come segue:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
*	13,20	--	***	10%	25%	****

**

* secondo D.M. 1444/1968;

** hm ponderale 11,30 m;

*** indice da stabilire in sede di S. U. attuativo in funzione di un'offerta insediativa complessiva di non oltre 720 Na, come definiti nel precedente art. 6.1.08;

**** secondo prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi.

18.09.1 Nella zona C3c gli interventi da eseguirsi sono disciplinati dalle disposizioni di cui agli artt. 17.12, 17.12.1, 17.12.1/1,2,3,4 relativi alla disciplina delle zone B4.

18.12 Zone residenziali di interesse pubblico.

Le attrezzature per residenza di interesse pubblico (ovvero per studenti, anziani etc.) sono distinte dalla sigla SR.

Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle seguenti norme e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici così quantificati:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
16	16	5	--	40%	20%	--

Art. 19. Area omogenea e zone urbanistiche sub D.

19.01. L'area territoriale omogenea classificata sub D comprende:

19.01.1 le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti produttivi, artigianali, industriali o terziari in quanto assimilabili ai primi per tipi edilizi e esigenze infrastrutturali;

19.01.2 le parti del territorio destinate a insediamenti di carattere turistico-alberghiero;

19.01.3 le parti del territorio destinate a coprire capillarmente il fabbisogno di parcheggio nelle aree produttive nel quadro delle attrezzature di uso collettivo richieste per le stesse aree D dal D.M. 1444/1965.

19.02. Le zone classificate sub D delle quali ai precedenti artt. 19.01.1 e 19.01.2 sono:

19.02.1 la zona D1, comprendente le aree destinate ad attività di carattere artigianale di produzione o di servizio;

19.02.2 la zona D2, comprendente le aree destinate ad attività industriale o artigianale di produzione;

19.02.2 bis la zona D2* in San Pietro di Novella, comprendente aree destinate ad attività industriale o artigianale di produzione;

19.02.3 la zona D3, comprendente le aree destinate ad attività produttiva non industriale, a depositi di manufatti e di imbarcazioni da diporto o altri mezzi di trasporto o alla relativa manutenzione nonché a grandi magazzini all'ingrosso per lo smistamento dei prodotti;

19.02.4 la zona D4, destinata ad attrezzature ricettive turistiche, comprendente:

19.02.4.1 le aree per insediamenti destinati ad attrezzature alberghiere individuate dalla sigla D4a;

19.02.4.2 le aree per aziende ricettive all'aria aperta individuati dalla sigla D4b;

19.02.4.3

in particolare con la sigla **D4a** sono contrassegnati gli immobili che contengono soltanto parzialmente funzioni analoghe a quelle indicate sotto la sigla **D4a**; la relativa disciplina è pertanto da applicare al solo volume e alla sola area dell'immobile risultanti destinati

in modo conforme alla data di adozione delle presenti norme. Per la parte restante sono ammessi gli interventi previsti dalla normativa relativa alla zonizzazione adiacente prevalente.

- 19.02.5** Il contrassegno **P** su tutte le zone sopraelencate individua le aree dove gli interventi, pur assoggettati alle discipline appresso specificate dalle presenti norme, devono essere studiati con particolare cautela, sia per quanto concerne i movimenti di terra, sia per quanto riguarda i tipi edilizi: sono richiesti assetti planovolumetrici articolati per corpi impostati a quote diverse e gli eventuali muri di sostegno dovranno essere rivestiti con pietre a scaglie in modo da favorire il miglior inserimento ambientale negli insediamenti.
- 19.02.6** In particolare nelle aree delle zone **D3P** è eccezionalmente consentita la prosecuzione dell'attività produttiva con la disciplina che segue:
- 19.02.6.1** le lavorazioni non devono produrre inquinamento nei termini previsti dalla legge per scarichi liquidi, solidi e gassosi, ovvero per la rumorosità che superi i 50 dB misurata all'esterno dell'edificio e sui confini del lotto;
- 19.02.6.2** l'attività intrapresa o da intraprendere non deve richiedere depositi indiscriminati di materiali all'aperto ed eventuali attrezzature (invasi per imbarcazioni, mezzi sollevamento [...] e non etc.), che vi stazioneranno temporaneamente devono essere sistemati o parcheggiati nei modi più opportuni in rapporto alle diverse situazioni;
- 19.02.6.3** le costruzioni stabili devono conservare o assicurare un buon decoro;
- 19.02.6.4** lungo il perimetro dell'area deve essere messa a dimora una siepe sempre verde di altezza non inferiore a 2,50 m a cura delle proprietà, entro e non oltre un anno dalla data di approvazione del P.R.G..
- 19.02.7** Eventuali interventi di razionalizzazione degli impianti esistenti sono ammessi se non comportano aumento della S.l.u., nè dannose modificazioni morfologiche o di arredo esterno e particolarmente danni all'ambiente come l'abbattimento di vegetazione d'alto medio fusto, nelle aree asservite a costruzioni comunque tutelate al momento dell'adozione delle presenti norme, non sono infine ammessi l'allestimento di manufatti provvisori e la costruzione di tettoie.
- 19.02.8** Gli interventi ammissibili sono approvati a mezzo di strumento urbanistico attuativo, nel caso in cui il soggetto attuatore si convenzioni con il Comune, le prescrizioni di cui sopra sono tradotte in impegni specifici e appoggiati a concrete garanzie; in tali convenzioni può essere richiesto l'uso collettivo di spazi, sul terreno o di copertura, da destinare ad attrezzature d'uso collettivo. Tali prescrizioni diventano contenuto della disciplina dello S.U.A. qualora questo sia di iniziativa e gestione pubblica.
- 19.02.9** Al fine di individuare in maniera più rigorosa la correttezza degli interventi, in tutte le zone contrassegnate dalla sigla **D1**, **D2**, **D3** i progetti che li riguardano debbono essere corredati, salvo più restrittive prescrizioni di altre leggi e regolamenti, da una relazione tecnica, nella quale siano descritte le lavorazioni programmate, le materie e i materiali lavorati e impiegati, nonché l'eventuale nocività di scarichi gassosi, liquidi e solidi e gli impianti che saranno installati per ottemperare alle prescrizioni delle vigenti leggi sull'inquinamento. Modifiche e integrazioni di questi ultimi saranno a verificare per l'ulteriore controllo delle condizioni che si vengano a stabilire nell'ambiente di lavoro. Detta relazione deve essere redatta e firmata da uno o più tecnici abilitati e specializzati, ovvero da responsabile di istituto competente in materia. Sono vietati gli insediamenti produttivi inquinanti quando l'arresto o il guasto delle attrezzature di depurazione possano provocare la emissione di scarichi infiammabili o esplosivi, ovvero, altamente tossici, tali da costituire rilevante pericolo per la sicurezza e la salute pubblica.
- 19.03** In tutte le zone **D** sono ammissibili alterazioni della morfologia del terreno operando movimenti di terra che non superino 6 m negli sterri 3 4 m nei riporti, con eccezione delle zone **D4** dove sono applicate le norme delle quali all'art. 13.1.1, fatte salve le maggiori limitazioni previste per le zone dotate del contrassegno **P** di cui all'art. 19.02.6.
- 19.04.** Nelle zone **D1**, **D2**, **D3** delle quali ai precedenti articoli, sono ammissibili gli interventi di:
- 19.04.1** manutenzione ordinaria
- 19.04.2** manutenzione straordinaria
- 19.04.3** restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuove costruzioni per ampliamento di attività in atto, a mezzo di concessioni. Nell'ultimo caso l'incremento non deve superare il 30% di **V** o **S.p.** preesistenti e comunque 1500 mc e 300 mq rispettivamente, purchè la **Df** risultante non superi i limiti stabiliti dalla legge 1150/1942 e successive modificazioni;
- 19.04.3 bis** opere interne, come definite dall'art. 26 della L. 47/1985, semprechè le stesse non siano realizzate in immobili vincolati ai sensi delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 e s.m.
- 19.04.4** nuove costruzioni su aree libere o liberate mediante demolizione, o per ampliamento di attività in atto non contenute entro le soglie del precedente articolo, a mezzo di strumento urbanistico attuativo. Qualora l'area unitaria abbia superficie maggiore di 20.000 mq in strumento esecutivo prescritto può essere esteso, per la proposta di primo intervento, a una sola parte dell'area e alle seguenti condizioni:
- la superficie interessata all'intervento non sia inferiore a 10.000 mq;
 - sia correttamente impostata l'accessibilità per l'intera area.
- [...] seguenti: **II**, **XIa**, **XVa**, **XVIa**, **XVII**.
- 19.06.**

Per gli interventi di cui al precedente art. 19.04.4 sono da applicare i parametri urbanistici quantificati come segue:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
12	13	1(mq/mq)	--	50%	10%	--
*	***	****		*****		
**						

* dal confine 6 m;

la distanza di 12 m è prevista tra edifici realizzati in lotti diversi, fatta salva la facoltà

** di costruirli in aderenza previo accordo tra i proprietari confinanti, ovvero per previsione di eventuale strumento esecutivo;

*** nelle zone distinte dal contrassegno P la hmax è ridotta a 10,50 m;

**** la S.p. può essere aumentata del 20% rispetto a quella contemporaneamente allestita per la produzione e i suoi servizi fino a $If = 1,2$ mq/mq per ricavare abitazioni riservate ai titolari dell'impresa: le abitazioni devono avere caratteristiche tali da evitare effetti di inquinamento (ivi compresi quelli prodotti da

rumori e vibrazioni) dannosi per la salute dei residenti;

***** il Rc è esteso al 70% dell'area quando almeno il 20% dell'area stessa sia coperto da tettoie aperte su almeno tre lati.

19.06.1 L'area a parcheggio sul suolo privato deve essere integrata, ai sensi del precedente art. 19.01.3, da un'area a parcheggio su suolo privato e però accessibile collettivamente, da destinare a mezzi pesanti in ragione di non meno del 5% del lotto asservito alla costruzione.

[...] seguenti: II, XVa, XVb, XVd, XVIb, XVII, XV.

19.08. Per gli interventi di cui al precedente art. 19.04.4 sono da applicare i parametri urbanistici quantificati come segue:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
12	13	1(mc/mq)	--	50%	10%	--
*	***			****		
**						

* dal confine 6 m;

la distanza di 12 m è prevista tra edifici realizzati in lotti diversi, fatta salva la facoltà di

** costruirli in aderenza previo accordo tra i proprietari confinanti, ovvero per previsione di eventuale strumento esecutivo;

*** nelle zone distinte dal contrassegno P la hmax è ridotta a 10,50 m;

**** il Rc è esteso al 70% dell'area quando almeno il 20% dell'area stessa sia coperto da tettoie aperte su almeno tre lati.

19.08.1

L'area a parcheggio sul suolo privato deve essere integrata, ai sensi del precedente art. 19.01.3, da un'area a parcheggio su suolo privato e però accessibile collettivamente, da destinare a mezzi pesanti in ragione di non meno del 5% del lotto asservito alla costruzione.

19.09. Nella zona D3 sono ammesse le destinazioni d'uso relative ai Gf seguenti: II, XVa, XVc, XVd, XVIb, XVII, XIX.

19.10 Per gli interventi di cui al precedente art. 19.04.4 sono da applicare i parametri urbanistici quantificati come segue:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
12	13	1(mc/mq)	--	50%	10%	--
*	***			****		
	**					

* dal confine 6 m;

** la distanza di 12 m è prevista tra edifici realizzati in lotti diversi, fatta salva la facoltà di costruirli in aderenza previo accordo tra i proprietari confinanti, ovvero per previsione di eventuale S.U.A.;

*** nelle zone distinte dal contrassegno P la h max è ridotta a 10,50 m;

**** il Rc è esteso al 70% dell'area quando almeno il 20% dell'area stessa sia coperto da tettoie aperte su almeno tre lati.

19.10.1 L'area a parcheggio su suolo privato deve essere integrata, ai sensi del precedente art. 19.01.3, da un'area a parcheggio su suolo privato e però accessibile collettivamente, da destinare a mezzi pesanti in ragione di non meno del 5% del lotto asservito alla costruzione.

19.10 bis Per quanto concerne la zona D2* in S. Pietro di Novella vale la disciplina di cui all'art. 19.02.2.bis.

19.11 Nella zona D4a, della quale al precedente art. 19.02.4, sono assimilabili gli interventi di:

19.11.1 manutenzione ordinaria

19.11.2 manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

19.11.3 Ristrutturazione edilizia nonché incrementi di superficie interna a mezzo di soppalchi, nella misura massima del 60% dell'unità immobiliare; i sopraccitati incrementi assimilabili per esercizi pubblici, commerciali e artigianali, non sono da conteggiare nel calcolo della S.p. essendo considerati alla stregua di arredi e di interventi volti all'aggregazione e di disaggregazione di locali interni nelle costruzioni esistenti al fine di razionalizzarvi le attività in atto di esercizi pubblici commerciali o artigianali, di ricavarvi autorimesse private senza manomissione dei lineamenti architettonici e tipologici delle costruzioni stesse.

19.11.4 opere interne come definite dall'art. 26 della Legge 47/1985 sempreché le stesse non siano effettuate in immobili vincolati ai sensi delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 e s.m..

19.12 Tutti gli ulteriori interventi sono a particolare disciplina nei modi sottoriportati, [...]

edilizia sul patrimonio alberghiero esistente sono da distinguere in:

19.16.1 forma mista in quanto finalizzati al completo recupero della ricettività e al miglioramento o alla dotazione dei servizi generali;

per potenziamento dell'albergo tradizionale.

19.16.2 Gli interventi sul patrimonio alberghiero esistente a mezzo ristrutturazione in forma mista sono consentiti nei seguenti casi - contraddistinti con il simbolo D4a/B corrispondente ad una destinazione mista "alberghiera-residenziale": Albergo Excelsior, Albergo Europa, Albergo Savoia, Albergo Eurhotel, Alberghi di Via Gramsci.

Tali interventi sono finalizzati al completo recupero della ricettività, al miglioramento delle attrezzature funzionali, alla dotazione di servizi ausiliari di livello elevato.

Tale forma di intervento tende a un prodotto altamente qualificato, in una formula che nell'organicità della sua struttura, comprenda:

- una prima quota di unità abitative, composta da camere e servizi di camera (unità di catena), permanentemente connesse ai servizi generali tipici dell'albergo tradizionale, garantendo gestioni unitarie, sia per tale quota, sia per i singoli settori dei servizi generali stessi;
- una seconda quota di unità abitative (unità fuori catena), altrettanto permanentemente connessa ai servizi generali, cedibile in proprietà articolate per uso privato ovvero riassorbibile, in tutto o in parte, nella catena stessa, fermo restando nel primo caso l'obbligo della fruizione dei servizi dell'albergo nei modi e nelle misure che saranno dettagliati nell'apposita convenzione.

19.17.1 Sulla base di quanto sopra e della disciplina più avanti precisata, gli interventi di ristrutturazione alberghiera in forma mista debbono essere disciplinati da dettagliata convenzione stipulata con la civica Amministrazione, nell'ambito dello strumento attuativo; convenzione che garantisca i vincoli, i modi, i tempi di attuazione dell'operazione di ristrutturazione.

Laddove lo Strumento Urbanistico Attuativo non sia di iniziativa privata, i vincoli di cui sopra dovranno costituire parte integrante della relativa norma di attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo.

19.17.2 I rapporti quantitativi tra le diverse parti dell'immobile a trasformazione avvenuta debbono essere contenuti entro limiti definiti e ognuna avere le caratteristiche che seguono:

19.17.2.1 La S.p. delle parti di edificio, destinate a unità abitative fuori catena, deve essere minore o uguale alla S.p. delle parti di edificio destinate a unità ricettive tradizionalmente alberghiere. Le superfici delle quali sopra, sono misurate al lordo delle murature, ma al netto dei passaggi e accessi sia verticali che orizzontali.

19.17.2.2 La ricettività delle unità strettamente alberghiere (in catena) deve conservare almeno il numero dei letti accertato prima della trasformazione, conteggiati con un massimo di due per stanza.

19.17.2.3 Le unità, delle quali al precedente art. 19.17.2.2, devono avere attrezzature, arredamento e dimensioni adeguate alla categoria ed essere dotate di servizi igienici autonomi.

19.17.2.4 La struttura del complesso alberghiero tradizionale deve essere dotata di locali comuni (rappresentanza e ristorante), che ne qualificano il buon livello di categoria e che costituiscano attrezzature di sufficiente capienza, tenuto conto anche delle unità abitative fuori catena.

19.17.2.5 Attrezzature turistiche e/o per il tempo libero, che arricchiscano la dotazione del complesso e siano aperte anche verso la comunità cittadina, possono essere realizzate e conteggiate come assolvimento degli obblighi, dei quali al punto precedente.

19.17.3. La disciplina tecnica degli interventi è da articolare come segue:

19.17.3.1 La ristrutturazione può essere eseguita nell'ambito degli involucri volumetrici esistenti, anche per parziale sostituzione degli stessi, senza incremento né di V né di S.p.

È ammessa peraltro la demolizione di corpi fabbrica con il recupero delle relative superfici lorde nell'ambito dei restanti volumi esistenti.

19.17.3.2

È prescritta la conservazione o il recupero di eventuali valori architettonici dell'edificio nel suo complesso, o di episodi interni od esterni di particolare pregio.

Gli eventuali interventi per modifiche esterne ammissibili debbono essere attuati nel rispetto dei valori ambientali e in particolare della vegetazione d'alto fusto esistente.

- 19.17.3.3** Le superfici lorde sviluppate relative a eventuali volumi edilizi esistenti nell'area del complesso sottoposto a ristrutturazione alberghiera, estranei alla struttura esistente e dei quali sia prevista la demolizione nel riordino dell'area, possono essere recuperate all'interno dei volumi residui e destinate a unità abitative fuori catena in aggiunta alle superfici delle quali al precedente articolo 19.17.2.1.
- 19.17.3.2** La ricettività delle unità strettamente alberghiere (in catena) deve conservare almeno il numero dei letti accertato prima della trasformazione, conteggiati con un massimo di due per stanza.
- 19.17.3.4** Le superfici lorde sviluppate preesistenti possono essere maggiorate in soprasuolo o in sottosuolo, purchè non sia incrementato il volume globale dell'immobile nelle parti conservate e/o sostituite, con l'obiettivo specifico e vincolante di adeguare le strutture di servizio ausiliarie dell'immobile (quali il ristorante, la sala delle riunioni), le autorimesse e le attrezzature tecnologiche proprie dell'edificio (centrali termiche e di condizionamento, centrali ausiliarie di piscine, locali per macchinari vari). Nei casi e per le finalità stesse, possono essere anche recuperati parzialmente volumi edilizi demoliti, al di là della loro geometrica ricostruzione in loco, semprechè ciò avvenga nel più rigido rispetto ambientale. Gli aumenti di superficie lorda riferiti ai servizi alberghieri (ristorante, sale da riunioni) non possono superare il 6% della superficie lorda preesistente.
- 19.17.3.5** Può essere autorizzata la introduzione nell'area di nuovi volumi edilizi, quando le esigenze di attrezzature destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico lo richiedano.
Le relative strutture edilizie saranno vincolate permanentemente alla destinazione d'uso stabilita.
Il loro studio deve inserirle nel complesso edilizio e nell'ambiente in una composizione che non ne alteri i valori.
- 19.17.4.** Gli interventi di ristrutturazione alberghiera disciplinati dalle presenti norme sono approvati a mezzo di strumento urbanistico attuativo. L'attuazione dello strumento esecutivo relativo agli interventi di ristrutturazione alberghiera in forma mista deve essere altresì regolata da una convenzione, laddove lo S.U.A. venga realizzato ai sensi dell'art. 28 L.U., oppure dall'art. 13 L.R. 28/76, da stipularsi con la Civica Amministrazione, che garantisca il rispetto delle condizioni dettate dalle presenti norme, i tempi di attuazione degli interventi di cui sopra, l'assunzione di ogni onere connesso, i termini di apertura a tutti i cittadini dei servizi di cui all'art. 19.17.2.5., nonchè il vincolo venticinquennale delle destinazioni d'uso previste nello strumento esecutivo.
- 19.18.** La ristrutturazione per potenziamento dell'albergo tradizionale deve tendere a riequilibrare una dimensione gestionale dell'impresa, risultante non più economica, conseguendo nello stesso tempo obiettivi di adeguamento dei servizi di camera e generali. In particolare:
19.18.1 potenziamento della ricettività in camera a uno o due letti con dotazione di servizi igienici di camera;
19.18.2 riqualificazione e adeguamento delle dotazioni di servizi generali;
- 19.19** Gli interventi di cui al precedente art. 19.18. sono disciplinati come ristrutturazione edilizia e da porre in esecuzione:
19.19.1 a mezzo di concessione di edificare nelle costruzioni contrassegnate negli elaborati grafici del P.R.G., con il simbolo **D4a**, ove la ristrutturazione stessa non ha limitazioni, fatti salvi la conformazione e i caratteri architettonici degli edifici che devono essere tutelati, ovvero adottando criteri di restituzione delle parti preesistenti quando risultassero aggiunte disorganicamente senza, in ogni caso, superare Hmax preesistente;
- 19.19.2** ancora a mezzo di concessione di edificare negli altri casi, allorchè la ristrutturazione non comporti particolari cautele;
- 19.19.3** a mezzo di strumento urbanistico attuativo quando siano previsti incrementi volumetrici compresi entro il 25% di V preesistente e non tali da superare $I_f = 7,2$ mc/mq e comunque con una soglia minima fissa di 500 mc.
- 19.19.4** Allorchè il simbolo **D4a** interessi immobili contigui lo strumento esecutivo deve essere esteso al blocco delle costruzioni identificate in continuità dal simbolo stesso nonchè comportare la simultaneità dei simboli previsti.
- 19.20** La ristrutturazione con trasformazione dell'unità alberghiera, da albergo tradizionale in residenza turistico-alberghiera, come definiti dalla Legge Regionale n. 11 del 4 marzo 1982 e s.m., può essere concessa dalla Civica Amministrazione nei casi e nei limiti di cui appresso, con l'obiettivo di riordinare e restaurare il relativo complesso edilizio e di migliorare il livello di ricettività.
La ristrutturazione e trasformazione integrale può essere concessa nelle unità alberghiere che:
19.20.1.1 sulla scorta dei dati dimensionali pubblicati sull'Annuario degli Alberghi della Provincia di Genova 1982 - Editto dall'E.P.T. di Genova e dalla Regione Liguria - risultino dotati di un numero di camere inferiore o eguale a 20 (venti) e contemporaneamente attrezzati con un numero di posti letto inferiore o eguale a 30;
- 19.20** La ristrutturazione con trasformazione dell'unità alberghiera, da albergo tradizionale in residenza turistico-alberghiera, come definiti dalla Legge Regionale n. 11 del 4 marzo 1982 e s.m., può essere concessa dalla Civica Amministrazione nei casi e nei limiti di cui appresso, con l'obiettivo di riordinare e restaurare il relativo complesso edilizio e di migliorare il livello di ricettività.
La ristrutturazione e trasformazione integrale può essere concessa nelle unità alberghiere che:
19.20.1.2 interessino organicamente un intero edificio con la sola eccezione di locali al piano terreno, interessati da esercizi commerciali e/o artigianali preesistenti ai quali non si applica il vincolo.
- 19.20.1.3** L'attrezzatura della nuova struttura avrà le caratteristiche definite dalla sopracitata legge regionale.
- 19.20.2.** La Civica amministrazione, sulla base della documentazione presentata dalle parti interessate, può consentire che, ai sensi della legislazione vigente, una unità alberghiera o un insieme di costruzioni analogamente destinate (purchè su proposta di un unico consorzio di operatori) siano articolati in distinti complessi ricettivi, quando la natura e la dimensione delle costruzioni che li ospitano rendano tale articolazione opportuna.
Essa è pertanto consentita a condizione che:
19.20.2.3 il secondo complesso ricettivo abbia le caratteristiche della residenza turistico-alberghiera, con le attrezzature prescritte per tale tipo di organismo dalla legislazione vigente: oltre al servizio igienico in ogni unità ricettiva e l'ascensore negli organismi di tre piani compresi il terreno, nonchè coinvolga una S.p. non superiore al 35% di quella occupata dall'unità alberghiera o dall'insieme delle costruzioni analogamente destinate sulle quali agisce l'intervento proposto.
- 19.20.3** Gli interventi di articolazione in distinti complessi ricettivi di unità alberghiere o di un insieme di costruzioni analogamente destinato sono da assentire tramite concessione.
- 19.20.4** Ulteriori interventi potranno prevedere ed eseguire solo la restituzione dell'unità, o dell'insieme, all'assetto primitivo.
- 19.21.** La disciplina degli insediamenti per Parchi da campeggio, nel rispetto della L.R. 11/1982 e s.m. cui sono riservate le aree distinte dalla sigla **D4b**, richiama la disciplina generale del titolo II delle presenti norme e, in particolare, il rispetto della vegetazione di alto fusto e l'obbligo della eventuale sostituzione in caso di abbattimento di qualche esemplare. Sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti: **XIVb**, **XIVc**, **XVI**, **I**.
- 19.21.1** Gli interventi sulla morfologia del terreno devono essere contenuti e tali da non richiedere scavi e reinterri superiori a 2 m. Tenuto conto della morfologia naturale è raccomandato che le piattaforme di sosta non superino la profondità di 10 m ed eventualmente siano alternate con fasce a pendenza naturale e particolarmente boscate.
- 19.21.2** Si ribadisce la disciplina, generalmente rinviata al regolamento edilizio e di igiene, relativa alle norme antinquinamento ed alla connessa esigenza di adeguate attrezzature di grigliatura, depurazione e filtrazione delle defluenze nere e grigie, nonchè della raccolta e allontanamento dei rifiuti solidi.
- 19.21.3** Gli interventi edilizi devono essere limitati al minimo indispensabile per garantire i servizi igienici, nonchè il servizio di snack-bar e il guardianaggio: I_f non può essere superiore a 0,10 mc/mq, con altezza massima 3,20 m.
- 19.21.4** Gli interventi, relativi ad ampliamenti di insediamenti esistenti sono ammessi a mezzo di concessione semplice o convenzionata, quelli relativi a nuovi impianti per il tramite di strumento esecutivo di approvazione comunale.
- 19.22**

Le zone D4a e D4a/B come individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo grafico, sono sottoposte all'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo unico primariamente finalizzato alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche di pregio degli edifici in

questione, senza snaturare i valori in siti negli organismi edilizi che li configurano come prodotti di un ben determinato periodo storico.

Art. 20. Area omogenea e zone urbanistiche sub E.

20.01 L'area territoriale omogenea classificata sub **E** comprende le parti del territorio interessate alla produzione agricola e attività connesse.

20.02 Le zone classificate sub **E**, delle quali al precedente art. 20.01 sono:

20.02.1 le zone **E1** comprendenti le aree prative, boschive e variamente coltivate;

20.02.2 le zone **E2** ed **E3** comprendenti le aree agricole-arborate prevalentemente coperte da manto di ulivo;

20.02.4 la zona **E4**, comprendente le aree destinate alle colture floro-orticole in serre di tipo industriale e ai connessi edifici di servizio.

20.03 Nelle zone E1a ed E1b, E2, E3, E4, delle quali ai precedenti articoli, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo la disciplina prevista nei precedenti art. 17.15; 17.15/1; 20.07.2; 20.08.1 relativi alla zona Bf.

20.06. L'allestimento di serre industriali in zona E4 è subordinata alla disponibilità di presupposti economici e tecnici, che deve emergere da dettagliata relazione illustrativa di un adeguato programma di intervento.

In particolare deve essere fatto riferimento:

alle esigenze di approvvigionamento idrico e ai modi per soddisfarle;

20.06.2 nonché a quelle di incanalamento delle acque piovane (dallo sgrondo delle coperture fino al punto più vicino dell'impiuvio naturale adeguatamente attrezzato) e delle defluenze idonee;

20.06.3 e, ancora, alle soluzioni tecniche, che si intendono adottare per un recapito ecologicamente corretto per quelle stesse defluenze interne, che possano essere o risultare inquinate.

20.07. Nelle zone E1a ed E1b sono ammesse le destinazioni d'uso relative ai Gf seguenti: VIa, XIvA, XVII.

20.07.1 Nella zona E1b sono ammissibili, a mezzo di concessione, di edificare nuove costruzioni connesse alla conduzione del fondo nel rispetto dei parametri urbanistici quantificati come segue:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
8	7,60	0,01	--	0,30%	0,18%	--
*	**					

* dal confine del lotto 4 m;

** h media ponderale 7 m.

20.07.2 Nelle zone E1a sono ammissibili, a mezzo di concessione, di edificare nuove costruzioni connesse alla conduzione del fondo secondo i parametri urbanistici quantificati come segue:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
8	7,60	0,03	--	0,80%	0,50%	1 ha
*	**	***				****

* dal confine del lotto 4 m;

** h media ponderale 7 m .

*** sono ammessi inoltre volumi edilizi ausiliari, da destinarsi al deposito di scorte vive o morte, la realizzazione dei quali è disciplinata dalle norme dell'art. 17.18.3.

**** tale limite non si applica nel caso di ampliamenti di costruzioni esistenti.

20.08. Nelle zone E2 [...] sono ammesse le destinazioni d'uso relative ai Gf seguenti: VIa, VIb, XIvD, XVII.

20.08.01 Sono ammissibili, a mezzo di concessione, nuove costruzioni, purchè connesse con l'uso agricolo del suolo, secondo i parametri urbanistici quantificati come segue:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
8	7,60	0,03	--	1,5%	1,2%	1 ha
*	**	***				****

* dal confine del lotto 4 m;

** h media ponderale 7 m .

*** sono ammessi inoltre volumi edilizi ausiliari, da destinarsi al deposito di scorte vive o morte, la realizzazione dei quali è disciplinata dalle norme dell'art. 17.18.3.

**** tale limite non si applica nel caso di ampliamenti di costruzioni esistenti.

20.08.03 Può essere, altresì consentito, con l'esecuzione delle sotto zone contrassegnate **E2P**, l'impianto di serre con carattere artigianale secondo i seguenti parametri urbanistici:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
[...]	2,5	--	--	10%	--	--
*						

* dal confine del lotto 4 m, tra elementi di serra 2 m.

20.08.04 Alla relazione, alle caratteristiche costruttive del manufatto-serra e alla disciplina delle defluenze sono da applicare le prescrizioni delle quali al successivo art. 20.10.2 relativo alla zona E4.

20.08.05

La disciplina delle aree classificate nelle zone E 1a, E 1b ed E 2 può essere applicata tenendo conto della superficie complessiva di lotti non contigui, quando non distino più di 500 m dall'apprezzamento nel quale è programmato l'intervento principale, e abbiano

conduzione agricola unitaria: non sono peraltro ammesse concentrazioni volumetriche sul singolo lotto che determinino l'f superiore a 20 mc/mq.

20.10. Nella zona E 4 sono ammesse le destinazioni d'uso relative ai Gf seguenti: VIa, VI d, XVII.

20.10.1 Per gli insediamenti relativi sono da applicare i parametri urbanistici quantificati come segue:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
4	5	--	--	50%	10%	--
*				**		

* dal confine del lotto 4 m, tra elementi di serra 3 m.

** nell'ambito del rapporto di copertura con Rc = 50% può essere ricavata una costruzione, da destinare in parte ad abitazione del conduttore, in parte a deposito di scorte, a partire dall'allestimento di un impianto a serra di almeno 1000 mq .

Detta costruzione non potrà avere un volume superiore a 500 mc e Hmax superiore a 5 m.

20.10.2 I manufatti per serra devono essere costruiti con struttura metallica, o altra di equivalenti caratteristiche, tamponamenti di vetro o di altro materiale idoneo, e appoggiati al terreno a mezzo di fondazione.

Art. 21. Aree territoriali omogenee classificate sub F.

21.1. Le aree territoriali omogenee classificate sub F comprendono le attrezzature pubbliche o di uso collettivo contraddistinte da utenze di scala sovraccomunate.

21.2. Nelle suddette aree sono ammesse le destinazioni d'uso relative ai Gf seguenti: VIII, XII, XIII, XVII, XVIIIc.

21.3. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammissibili interventi di:

21.3.1 manutenzione ordinaria, [...] da segnalare peraltro alla civica Amministrazione quando operati in costruzioni comunque tutelate;

21.3.2 manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo [...];

21.3.3 ristrutturazione edilizia [...]

21.3.4 nuove costruzioni [...] nonché ampliamenti di impianti già esistenti, a mezzo di strumento S.U.A. [...] nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al successivo art. 21.4;

21.3.5 nuove costruzioni [...] nonché ampliamenti di impianti già esistenti, a mezzo di strumento S.U.A. [...] nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al successivo art. 21.4;

21.4. Le nuove costruzioni devono rispettare i seguenti parametri urbanistici così quantificati:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
16	16	4	--	30%	15%	--
*	**					

* dal confine del lotto 6 m ;

** hm ponderale 14 m .

Art. 22. Aree territoriali omogenee classificate sub G.

22.1. Le aree territoriali omogenee classificate sub G comprendono le parti delle aree in precedenza classificate sub A, B, C, D, E ed F, eventualmente sottoposte a vincolo idrogeologico e, comunque, di rispetto.

22.2. L'amministrazione comunale ha facoltà di richiedere per la più rigorosa istruttoria degli interventi ricadenti sotto tali vincoli dei seguenti elaborati tecnici, a integrazione di quelli stabiliti dalle vigenti leggi e regolamenti:

22.2.1 indagine geologica e geotecnica corredata da:

- carta litologica e stratigrafica;
- carta geomorfologica qualitativa con elementi di idrogeologia superficiale e circa la erodibilità;
- carta delle ubicazioni delle prove eseguite, della campionatura e delle sezioni geognostiche;

nonchè quando occorra riferirsi a eventuali risorse idriche e controllare gli effetti indotti su corpi acquiferi già utilizzati o verificare l'equilibrio di un versante;

22.2.2 carta dell'idrologia sotterranea e, ancora ed eventualmente

22.2.3 carta tettonica-strutturale, costruita sull'andamento statistico delle fratture e della stratificazione.

22.2.4 Dai suddetti elaborati deve essere ricavata e allegata agli strumenti urbanistici attuativi una carta dell'identificabilità in scala 1:500, che, sulla scorta di dati geotecnici e di rilevamento come di eventuali verifiche di stabilità, consenta di controllare gli effetti dell'intervento da eseguire in rapporto all'ambiente fisico di quest'ultimo e al più generale contesto territoriale.

Tale carta sarà accompagnata da una relazione sintetica ed esplicativa delle prove di campagna eseguite e dei metodi di calcolo usati.

22.3. La civica Amministrazione avrà facoltà di richiedere una analoga verifica di idoneità degli interventi anche in aree diverse da sopra elencate, ovvero caratterizzate da attività elevate o di pianura allorchè la situazione idrica e/o la natura delle caratteristiche geotecniche dei terreni lo richiederanno, con il fine di evitare o, quantomeno, contenere rischi di alluvioni o di assumere particolari cautele e accorgimenti nelle opere di fondazione.

TITOLO QUARTO - INTERVENTI SPECIALI.

Art. 23. Attrezzature pubbliche o di uso collettivo

23.1. Le aree destinate a attrezzature pubbliche o di uso collettivo contraddistinte da utenze di scala urbana, sono individuate dal P.R.G. in conformità alle leggi vigenti e attraverso integrazioni riguardanti gli impianti sottoposti al solo vincolo di destinazione d'uso o di uso prevalentemente turistico.

Tali attrezzature sono pertanto suddivise dalle presenti norme in:

- attrezzature urbane con vincolo pubblico;
- attrezzature urbane con vincolo di destinazione d'uso collettivo;
- attrezzature turistiche.

23.2. Attrezzature urbane con vincolo pubblico.

23.2.1

Le attrezzature per l'istruzione d'obbligo sono da allestire nelle zone distinte dalla sigla **S11**.

Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle seguenti norme e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici così quantificati:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
14	14	3	--	30%	15%	--
	*					

* ovvero quattro piani fuori terra e la possibilità di realizzare tipologie a gradoni.

Le attrezzature destinate all'istruzione obbligatoria devono essere progettate in maniera da consentire a tutti i cittadini l'uso dei servizi culturali, sanitari e sportivi che vi fossero previsti.

23.2.2 Le attrezzature di interesse comune, come elencate al precedente art. 9.2.2 sono da allestire nelle zone distinte dalla sigla **S1C**. Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle norme delle quali al precedente art. 23.2.1, con eccezione per i casi coinvolgenti il patrimonio edilizio esistente, fatte salve le eventuali esigenze di tutela, nei quali sono ammissibili incrementi di volume o di S.p. entro la soglia del 30% del preesistente, nonché tettoie a integrazione dell'area coperta consentita per il 40% dell'area scoperta.

23.2.3 Le zone destinate a verde di quartiere distinte dalla sigla **S1Va** sono caratterizzate da un impianto di verde generalmente preesistente e spesso con entrostante struttura edilizia e attrezzature limitate alle esigenze del gioco dei bambini e alla sosta degli anziani. La disciplina di queste aree è di tipo conservativo e/o rivolta al potenziamento e alla organizzazione degli impianti arborei e di vegetazione diversa, al tracciamento e miglioramento di viali, piazzole, aree attrezzate con giochi vari. Sulle strutture edilizie esistenti sono ammessi tutti gli interventi connessi con l'uso pubblico cui sono destinate, fatti salvi i vincoli specifici di tutela.

È consentita l'eventuale attrezzatura con strutture edilizie nuove nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici così quantificati:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
12	3	0,02	--	0,02	0,01	--

23.2.4 Le zone destinate a pubblico parcheggio sono distinte dalla sigla **S1P**, sia come utilizzo esclusivo di un'area, sia come utilizzo associato con altra destinazione di servizio in attrezzature polifunzionali.

L'utilizzo dell'area può essere previsto su più piani e fino ad una altezza di 6 m.

23.2.5 Le zone destinate a parco pubblico attrezzato distinte dalla sigla **S1Vb**, sono caratterizzate da impianti destinati a soddisfare le esigenze del tempo libero, generalmente di tipo sportivo, in una disciplina degli interventi che tende anche alla conservazione dei connotati morfologici e della vegetazione naturale, con l'arricchimento di quest'ultima tramite essenze proprie della zona.

Vi è prescritta l'organizzazione di percorsi di parcheggio e di allenamento sportivo, adeguatamente predisposti e pavimentati, nonché di campi da gioco e attrezzature varie (tennis, bocce, piscine etc.).

L'esecuzione di strutture edilizie può esservi consentita se volta alla attrezzatura ausiliaria degli interventi ammessi (spogliatoi, locali per attrezzature tecnologiche etc.) ovvero parti integranti degli stessi (tiro a segno, tiro a volo etc.) ovvero e ancora connessi con iniziative culturali per il tempo libero (acquarium, museo naturalistico etc.).

Gli interventi edilizi sono disciplinati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici così quantificati:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
12	7	0,0[...]	--	3%	1,5%	--

23.2.6 Nelle zone destinate ad attrezzature sportive distinte dalla sigla **S1Vc** possono essere localizzati campi da gioco e/o competizione per i diversi sport e le loro attrezzature ausiliarie.

Sono da considerare attrezzature ausiliarie ammissibili: gli spogliatoi, con i relativi impianti igienici e tecnologici, le palestre e le piscine coperte, i depositi funzionali e sedi di clubs sportivi.

Gli interventi per le attrezzature edilizie destinate agli usi di cui sopra sono disciplinati dai seguenti parametri urbanistici così quantificati:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
12	10	0,20	--	3%	1,5%	--

23.2.7 Le zone destinate a parcheggi "scambiatori", distinte dalla sigla **S1P**: sono da considerare tali le aree del campo sportivo U. Pacera e dell'ex scalo ferroviario di Via Retti.

Le modalità di utilizzo di entrambe le aree saranno ordinate dal progetto speciale di cui all'art. 24.2.

23.2.8

Gli interventi per attrezzature tecnologiche nelle zone IT sono disciplinati dai seguenti parametri urbanistici così quantificati:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
10	22,5	2,5	--	100%	--	--
*		**				

* la distanza di 10 m è prevista tra edifici realizzati in lotti diversi e non è applicabile per il piano terreno nei confronti di edifici preesistenti o parte di essi sorgenti a confine e nei confronti degli edifici all'interno della zona per i quali ultimi la distanza sarà fissata dallo strumento esecutivo di approvazione comunale;

** espresso in mq/mq;

- le tettoie aperte su tre lati non sono da computare nel calcolo di If;
- nel caso di edifici preesistenti, su aree limitrofe o di parte degli stessi sorgenti a confine, si potrà costruire in aderenza e/o ad una distanza pari ad un terzo dell'altezza del nuovo corpo con un minimo di 4 m;
- per l'osservanza delle prescrizioni di cui al precedente comma è ammessa, per la parte non in aderenza, la costruzione a gradoni in modo che sia verificato il rapporto di un terzo per ogni singolo gradone valutandone l'altezza come somma dell'altezza del gradone stesso e di quelli inferiori;
- l'estensione al confine con altre proprietà è ammessa solo per il piano terreno che in tale caso non dovrà superare l'altezza 5,50 m;
 - quale parti di edificio che non superino l'altezza di 5,50 m aumentabile sino ad un terzo della larghezza stradale;
- si intende per larghezza stradale la effettiva larghezza della adiacente strada aumentata della larghezza di eventuali corsi d'acqua e di altre strade, aiuole ed in genere parti edificate ed inedificabili, purchè contigue senza soluzione di continuità;
- le rimanenti parti dell'edificio dovranno distare dai confini e dal ciglio stradale mediamente 4 m con un minimo di 3 m;
- è ammesso che la costruzione interessi la fascia di rispetto dei corsi d'acqua purchè venga ottenuta l'autorizzazione del Genio Civile;
- oltre l'altezza massima sono ammessi volumi tecnici: antenne, sfiati, camini, etc.;
- è ammessa la realizzazione di un'abitazione (da destinare esclusivamente ad alloggio del custode) con S.I.U. non superiore a 90 mq, purchè venga realizzata con caratteristiche tali da evitare effetti di inquinamento, ivi compresi quelli prodotti da rumori e vibrazioni, dannosi per la salute dei residenti;
- i manufatti interrati possono essere eseguiti fino al limite del lotto, anche nei casi previsti dall'art. 891 del Codice Civile, quando siano messi in atto tutti gli accorgimenti idonei a non produrre danno alla proprietà e ai manufatti confinanti;
- con adozione di analoghi accorgimenti viene fissato al confine il limite al quale possono essere poste le alberature di cui agli artt. 889, 890 e 892 del Codice Civile;
- devono essere rispettate le disposizioni vigenti in materia, anche per quanto concerne il ricambio, la demolizione e l'insonorizzazione.

23.3. Le attrezzature per le zone ricadenti nelle aree omogenee classificate sub D, ove sono consentite attività produttive secondarie o terziarie (comportanti tipi edilizi ed esigenze infrastrutturali assimilabili) ovvero non destinate ad attrezzature ricettive, sono da allestire:

23.3.1 per non meno del 5% nei modi previsti nei precedenti artt. 19.06.1, 19.08.1, 19.10.1 ovvero e prevalentemente con destinazione a parcheggio d'uso pubblico;

23.3.2 per il residuo 5% nelle zone distinte dalla sigla **S1Vd** con destinazioni d'uso ad attività collettive, a verde pubblico ricreativo e sportivo.

23.4. attrezzature urbane con vincolo di destinazione d'uso collettivo.

23.4.1 Le attrezzature per i culti, di cui all'art. 6.1.04 (Gf Xa), sono da allestire nelle zone distinte dalla sigla **S1C**.

Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle seguenti norme e nel rispetto dei parametri urbanistici così quantificati:

Dc	Hmax	If	It	Rc	Ro	Sm
20	30	2	--	30%	30%	--

Le aree e più generalmente gli immobili destinati o da destinare ad attrezzature per i culti sono sottoposte al solo vincolo della destinazione d'uso prevista dalle presenti norme.

23.5. Attrezzature turistiche.

23.5.1 Le attrezzature turistiche sono da allestire nelle zone di balneazione e di approdo, non disciplinate dalle presenti norme, nonchè da confermare e potenziare nell'area di ristrutturazione del campo del golf, distinta con la sigla **CG**.

Le linee generali che devono disciplinare tale ristrutturazione sono:

23.5.1.1 il mantenimento, la modificazione del terreno, già attrezzato per le aree a gioco, orientati esclusivamente dalle esigenze del gioco stesso, con movimenti di terra che di volta in volta saranno ritenuti idonei, fermo restando l'obbligo di corrette ricomposizioni e rimodellamento ambientali;

23.5.1.2 la ristrutturazione e l'ampliamento dell'impianto del golf esistente, come previsti dal P.R.G. in funzione del recupero a servizi collettivi delle aree adiacenti all'abitato; le sistemazioni morfologiche dovranno essere caratterizzate a movimenti di terra limitati all'indispensabile, ovvero risultanti da un accurato studio funzionale e di rimodellamento ambientale che raccordi le diverse quote di sistemazione con scarpate sistemate a verde con preferenza per le essenze proprie della zona;

23.5.1.3 il tracciamento di eventuale nuova viabilità interna, generalmente pedonale e carraia soltanto per l'accesso da riservare a una nuova club house e ai relativi parcheggi.

Nella club house sono consentiti spogliatoi con servizi igienici e docce, locali di ritrovo, ristorante e servizi annessi, foresteria, per un volume in ragione di If = 0,04 mc/mq, sono altresì consentite attrezzature tecniche per la conduzione dell'impianto del golf per un ulteriore volume in ragione di If = 0,03 mc/mq.

23.6 Le aree e le attrezzature, ove siano previste le destinazioni d'uso relative ai Gf XVIIIa, XVIIIb, XVIIIc, possono essere concesse per l'utilizzazione o la gestione a operatori privati a condizione che la concessione sia accompagnata da una convenzione che assicuri a tutti i cittadini il godimento dei servizi erogati e regoli le tariffe relativi alla funzione di questi ultimi.

23.7. Nelle zone, di cui al presente articolo, sono ammissibili sul patrimonio edilizio esistente interventi di:

23.7.1 manutenzione ordinaria;

23.7.2 manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

23.7.3 ristrutturazione edilizia;

23.7.4 sulle aree scoperte, al momento dell'adozione delle presenti norme, o a seguito di demolizioni, successivamente intervenute, sono ammissibili nuove costruzioni per il tramite delle procedure previste dalle leggi subordinatamente alla formazione di strumento SUA esteso all'intero ambito nel quale ricade l'intervento;

23.7.5 sulle aree scoperte sono nel frattempo ammissibili ricostruzioni di fasce e comunque sistemazione del terreno e opere di urbanizzazione primaria.

Art. 24. Progetti speciali.

- 24.1 I progetti speciali sono da attuare attraverso strumenti urbanistici attuativi e sono relativi a interventi di interesse pubblico o che necessitano di approfondimenti e verifiche delle previsioni del P.R.G..
- 24.2 Strumento urbanistico attuativo per la riorganizzazione della grande viabilità di attraversamento levante-ponente e di attestamento sul centro storico, da elaborare unitariamente per definire:
- 24.2.1 la razionalizzazione della viabilità esistente, costituita dall'anelo, da percorrere preferibilmente a senso unico, nuova arteria tangenziale, C.so Matteotti, C.so Italia, P.zza delle Nazioni e, contemporaneamente, Via Mamei, Via Lamarmora, P.zza delle Nazioni, C.so Assereto, Via Milite Ignoto, Via Maggiocco, Via Belli, Via Bolzano, al fine di convogliarvi in modo scorrevole il traffico da distogliere "dalla passeggiata a mare" per consentire la pedonalizzazione di quest'ultima nell'ambito del progetto speciale di cui al successivo art. 24.4;
- 24.2.2 la localizzazione e le caratteristiche dei parcheggi "scambiatori", previsti nell'area del campo sportivo U. Macera (circa 500 auto) ed ex scalo ferroviario (circa 250 auto) per selezionare l'accesso al centro storico;
- 24.2.3 ogni altra sistemazione di spazi pubblici nonché l'ubicazione di un fabbricato di civile abitazione per 5000 mc da localizzare nell'area dell'ex scalo ferroviario da riservare al personale FF.SS..
- 24.3 SUA per la sistemazione di Piazza delle Nazioni e sue adiacenze, da elaborare nei limiti espressamente indicati negli elaborati grafici della variante generale al P.R.G..
- 24.4 SUA per il riassetto del litorale, anche ed eventualmente da elaborare per stralci coordinati compresi rispettivamente tra la località Castello dei Sogni ed il Porto Turistico e tra quest'ultimo e il confine ovest del litorale comunale.
Le linee generali che ne disciplineranno progettazione e gestione sono di seguito elencate.
- 24.4.1 Predisposizione di attrezzature al servizio della spiaggia, che dovranno avere carattere di precarietà qualora si inseriscano come ingombri visibili da pubbliche vie.
Quando ciò non avverrà la loro attuazione potrà avere carattere stabile.
Saranno pertanto ammessi interventi stabiliti in sottosuolo quando sarà garantita la ricomposizione ambientale, sia con la salvezza o sostituzione della vegetazione di alto fusto, sia con la ricostruzione del manto verde superficiale, su strato di terra vegetale di spessore non inferiore a 0,50 m.
- 24.4.2 Attrezzatura di scogliere che consentano il recupero al pubblico utilizzo di spazi e affacci sul mare sia con carattere balneare, sia con carattere di piccoli imbarcaderi.
- 24.4.3 Obiettivo fondamentale del SUA per il riassetto del litorale sarà quello di comporre con la massima continuità possibile, un itinerario pedonale schematicamente indicato dagli elaborati grafici del P.R.G. dalla località Castello dei Sogni al Porto Turistico e da quest'ultimo alla passeggiata a mare tra le frazioni di S. Michele di Pagana e di Prelo.
- 24.5 SUA per la riorganizzazione funzionale e ambientale dell'asse stradale lungo il torrente S. Francesco.
In collaborazione con il Consorzio idraulico competente, come già indicato nel precedente art. 11., le linee generali dello strumento in epigrafe saranno informate al coordinamento delle opere idrauliche con quelle di riorganizzazione della viabilità carraria dell'area che gravita sull'asse stesso, la creazione di percorsi pedonali (come marciapiedi, scalinate etc.) e di parcheggi pubblici ottenuto anche mediante parziale uso del sottosuolo di aree destinate ad altri servizi pubblici e copertura del torrente in località Camporino a integrazione del parcheggio organizzato sull'area dell'ex scalo ferroviario; il tutto finalizzato alla ricomposizione ambientale di una più ampia area attraverso l'adeguamento delle attrezzature collettive e il miglioramento dell'arredo urbano delle parti della città gravanti sull'asse stesso.
- 24.6 SUA per riorganizzazione funzionale e ambientale dell'asse stradale lungo il torrente Cereghetta e della zona di S. Pietro.
- 24.6.1 In collaborazione con il Consorzio idraulico competente, come già indicato nel precedente art. 11., le linee generali del primo strumento indicato in epigrafe saranno informate al coordinamento delle opere idrauliche con quelle di riorganizzazione della viaria.
Entrambi gli strumenti, sono altresì da finalizzare alla ricomposizione ambientale di una più ampia area attraverso l'adeguamento delle attrezzature collettive e il miglioramento dell'arredo urbano delle parti della città gravanti sull'asse stesso nonché, un miglior inserimento di attività produttive già in essere all'entrata in vigore delle presenti norme, attraverso la sistemazione delle medesime anche in sottosuolo, nel quadro di una eventuale variante del P.R.G. che ne riconosca una più razionale sopravvivenza nell'ambito della disciplina stabilita da quest'ultimo per la zona D3.
- 24.7 Strumento Urbanistico Attuativo per la ricomposizione dei percorsi pedonali di interesse ambientale indicati schematicamente dagli elaborati grafici di P.R.G. fra S. Agostino e Villa Molfino.
I tracciati preesistenti dovranno essere in massima parte rispettati, fatte salve le modificazioni che in sede attuativa si rendessero necessarie per facilitare l'utilizzo più largo di tali infrastrutture.
Le pavimentazioni saranno da prevedere e realizzare o sistemare con l'uso di materiale tradizionale dalla terra battuta, dal selciato di pietra naturale con passiere di mattonato o di arenaria al mattonato con passiere di arenaria.
gli eventuali manufatti di pregio preesistenti dovranno essere conservati.
Particolare cura sarà posta nel garantire la sicurezza dei percorsi, nonché la raccolta e il convogliamento delle acque piovane.
Ai bordi dei percorsi pedonali, come sopra definiti, sarà consentito di realizzare nuove recinzioni soltanto per delimitare e proteggere la superficie di stretta pertinenza delle abitazioni, ovvero per delimitare e proteggere superficie coltivata a orto, vigna, frutteto o simile. In tali casi la recinzione ammessa dovrà essere costruita con rete metallica, sostenuta da paletti di ferro, generalmente infissi nel terreno, eventualmente su muretti di parapetto, quando indispensabile, di altezza non superiore a 0,90 m. Tale recinzione sarà mascherata da siepe sempreverde. L'altezza complessiva non potrà superare 1,50 m. Di norma lo sviluppo della recinzione lungo l'asse viario non dovrà superare 50 m, senza interruzioni.
Quando la recinzione occluda visuali di particolare interesse, ovvero nel caso in cui particolari provate esigenze inderogabili richiedano sviluppi del manufatto superiori a 50 m, saranno studiati accorgimenti e soluzioni che consentano di salvaguardare le esigenze del pubblico interesse con quelle della protezione della proprietà.
- 24.7 bis Lungo i percorsi pedonali di cui sopra viene individuata una fascia di 20 mt. per lato la quale non è ammessa alcuna edificazione, al fine di costituire un vincolo ambientale, non compromettere le visuali panoramiche e consentire la realizzazione di uso pubblico nel pieno rispetto delle caratteristiche ambientali.
- 24.8 Strumento Urbanistico Attuativo della viabilità di circonvallazione a monte a carattere sovracomunale.
Lo Strumento Urbanistico Attuativo di cui al presente articolo è finalizzato all'individuazione dell'ambito interessato dallo sviluppo del tracciato definitivo di circonvallazione, alla definizione delle connessioni con l'assetto viabilistico del Comune di Zoagli a levante, col casello autostradale e con la Valle S. Maria a ponente. Tale Strumento Urbanistico Attuativo deve inoltre darsi carico di considerare i raccordi e l'interconnessione con la viabilità urbana ed in particolare con le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi della viabilità di bacino di cui al precedente art. 24.8..
Il suddetto strumento attuativo deve altresì definire caratteristiche tecniche, fasce di rispetto, tempi e modalità attuative del percorso in oggetto.

TITOLO QUINTO - AREE DI RISPETTO E PROTEZIONI STRADALI.

Art. 25. Aree di rispetto cimiteriale e tecnologico.

- 25.1 Nelle aree di rispetto cimiteriale sono da applicare le norme del T.11. delle leggi sanatorie n. 1265/1934 e sue modificazioni.
- 25.2 Nelle aree di rispetto ferroviario sono da applicare le norme del D.P.R. 11.6.198, n. 753.
- 25.3 I depositi di materie infiammabili o comunque pericolose sono ammissibili solo se oggetto di particolari cautele e relative aree di rispetto dettate dagli organi di tutela preposti.
- 25.4 Gli elaborati grafici del P.R.G. riportano i confini dei vincoli attualmente in vigore.

Art. 26. Protezioni stradali.

26.1

Ai soli effetti del D.L.M. 1/4/1968, n. 1404, sono considerati centri abitati o insediamenti previsti dal P.R.G. quelli ricadenti nelle aree territoriali omogenee classificate sub A, B, C e D. Pertanto le aree classificate sub E, ai sensi del soprammentato decreto sono soggette al rispetto di fasce di protezione stradale da riservare alla razionalizzazione della rete, dell'ordine di:

- 26.1.1** 60 m dal limite delle aree espropriate per l'esecuzione dell'autostrada A12;
- 26.1.2** 40 m dal ciglio delle strade statali importanti (via Aurelia);
- 26.1.3** 20 m dal ciglio delle altre strade statali, provinciali e comunali carrabili.
- 26.2** Nelle restanti aree territoriali omogenee, le fasce di protezione sono da assicurare unicamente in fregio all'autostrada in ragione di 5 m, calcolati come sopra, salvo maggiori distanze stabilite dalla legge 24 luglio 1961/729.
- 26.3** Le fasce di protezione sono identificabili anche nel sottofondo con eccezione per le costruzioni di impianti di aziende pubbliche in quanto erogatori di pubblici servizi da assentire mediante procedura derogatoria e nei casi espressamente riconosciuti dall'autorità competente in materia: ovvero di infrastrutture tecnologiche e recinzioni e, in particolare di strade al servizio di costruzioni ricadenti al di fuori della fascia protettiva.
- Nel patrimonio edilizio, eventualmente ricadente nelle fasce stesse, possono essere eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, comunque, opere all'interno dell'involucro delle costruzioni preesistenti da assentirsi secondo le normali procedure.
- 26.4** Negli strumenti SUA coinvolgenti zone ricadenti in aree territoriali omogenee classificate sub C e sub D, in quanto di espansione, devono essere assicurate a tutte le strade pubbliche e private, purchè d'uso pubblico e carrabili, fasce produttive dell'ordine di:
- 26.4.1** 5 m per lato quando abbiano larghezza media fino a 7 m;
- 26.4.2** 7,50 m per lato quando abbiano larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
- 26.4.3** 10 m per lato quando abbiano larghezza superiore a 15 m.
- 26.5** Nelle zone E1 ed E2 devono essere assicurate a tutte le strade vicinali pubbliche e private e alle private, purchè d'uso pubblico, non disciplinate attraverso altre prescrizioni del presente articolo, fasce protettive non inferiori a 4 m per lato.
- 26.6.** Le fasce, come identificate ai sensi degli artt. 26.4. e 26.5, sono inedificabili in soprassuolo con le eccezioni richiamate nell'art. 26.3. Nel sottosuolo delle fasce suddette possono essere ricavati parcheggi a condizione che:
- 26.6.1** i posti auto siano limitati ai minimi prescritti nel precedente art. 8.2.2;
- 26.6.2** i soai di copertura delle autorimesse abbiano la quota del proprio estradosso a livello stradale e siano verificati per un sovraccarico di 2000 kg/mq.
- 26.7** Gli interventi in zone PA, PV1, PV2 o comunque sottoposte a vincolo ex lege 1457/1939 e, comunque, in tutte quelle classificate sub E sono condizionati al corretto rimodellamento del terreno e all'occultamento delle autorimesse in modo da assicurare: la continuità del verde, il rivestimento di eventuali muri di sostegno con pietra scagliata, la pavimentazione delle rampe con blocchi di cemento forato.
- 26.8** La civica Amministrazione ha facoltà di vietare il ricavo di parcheggi nel sottosuolo delle fasce di protezione, allorchè comprese in aree omogenee classificate sub G.
- 26.9** Sono esclusi dalla disciplina, dettata nel presente articolo, i tramezzi pedonali, espressamente indicati negli elaborati grafici del P.R.G. o riconoscibili come tali, sia per la larghezza, uguale o inferiore a 1,80 m, sia per le loro sistemazioni a gradoni o scalinata.
- 26.10** Le fasce, indicate negli elaborati di P.R.G. tra le quali sono ammissibili per ragione di dine progettuale, fluttuazioni del percorso, le parti non autorizzate dalla sede stradale, opera collaudata assumeranno la destinazione le zone limitrofe, fermi restando i vincoli rispetto di cui ai precedenti articoli.

TITOLO SESTO - NORME TRANSITORIE E FINALI.

Art. 27. Parco territoriale regionale.

- 27.1** Nell'area sottoposta a salvaguardia dei valori naturali ai sensi delle legge regionale "per la promozione di parchi e riserve naturali in Liguria" n. 40/1977, sono da applicare - fino all'entrata in vigore della disciplina definitiva - le presenti norme per le zone E a seconda delle relative classificazioni catastali.
- 27.2** In particolare è consentito esercitare il pascolo, la silvicoltura e l'agricoltura, nonchè eseguire gli interventi appresso dettagliati.
- 27.2.1** Costruzione di fienili, stalle, malghe e altri manufatti per la residenza purchè connessi con l'esercizio delle attività agricole, forestali e silvopastorali che si integrino con l'ambiente naturale circostante. If consentito è di 0,03 mc/mq per gli insediamenti agricoli e pastorali nella zona E1a e di 0,01 mc/mq per gli insediamenti connessi con la silvicoltura nelle zone E1b.
- 27.2.2** Apertura di strade al servizio esclusivo di tali attività, purchè non asfaltate, di larghezza non superiore a 3 m e dotate delle necessarie opere di sostegno, di contenimento e di presidio, nonchè di piazzole per la manovra di veicoli.
- 27.2.3** Apertura di strade tagliafuoco, purchè espressamente indicate negli elaborati grafici del P.R.G.