

# COMUNE DI TOVO SAN GIACOMO

## Provincia di Savona

### PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con D.P.G.R. n°97 del 31.03.1999

### NORME DI ATTUAZIONE

Indice

CAPO I - NORME DI CARATTERE GENERALE.

Art. 1 - Finalità della Variante Integrata al PRG.	pag. 03
Art. 2 - Elaborati costitutivi il PRG.	pag. 03
Art. 3 - Poteri di deroga.	pag. 03
Art. 4 - Archivio urbanistico.	pag. 03
Art. 5 - Modalità di attuazione del PRG.	pag. 03
Art. 6 - Strumenti urbanistici attuativi.	pag. 04
Art. 7 - Interventi edilizi diretti.	pag. 04
Art. 8 - Titolo abilitativo convenzionato (C.E.C.).	pag. 05
Art. 9 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag. 05
Art. 10 - Parametri urbanistico-edilizi.	pag. 08
Art. 11 - Barriere architettoniche	pag. 12

CAPO II - DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Art.12 - Aree per la viabilità.	pag. 12
Art.13 - Nuovi tracciati stradali e tipologie di pavimentazione	pag. 13
Art.14 - Piste ciclabili.	pag. 14
Art.15 - Nuova linea ferroviaria.	pag. 14

CAPO III - ZONIZZAZIONE.

VINCOLI E CARATTERI DA OSSERVARE.

Art. 16 - Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee ed aree.	pag. 14
Art. 17 - Zone residenziali ed assimilabili: destinazioni d'uso ammesse.	pag. 15
Art. 18 - Zone territoriali omogenee A, nuclei storici.	pag. 15
Art. 19 - Zone territoriali omogenee B, di contenimento dello stato di fatto.	pag. 17
Art. 19.1 - Sottozona BS residenziali sature, di adeguamento tipologico degli edifici.	pag. 17
Art. 19.2 - Sottozona BC residenziali di completamento	pag. 19
Art. 19.3 - Sottozona BR residenziali di recupero dei nuclei storici minori.	pag. 21
Art. 19.4 - Sottozona BT residenziali di trasformazione edilizia.	pag. 21
Art. 20 - Zone DP per insediamenti produttivi ed artigianali.	pag. 24
Art. 21 - Zone T per aziende ricettive all'aria aperta	pag. 25
Art.22 - Zone territoriali omogenee E, agricole e forestali	pag. 26
Art.22.1 - Interventi edilizi in zone agricole: norme generali	pag. 28
Art.22.2 - Sottozona ET: per l'agricoltura tradizionale	pag. 29
Art.22.3 - Sottozona EI: per l'agricoltura intensiva	pag. 29
Art.22.4 - Sottozona EE: agricola-boscata, di tutela ambientale	pag. 30
Art.22.5 - Attrezzature per l'agriturismo.	pag. 31
Art.22.6 - Serre ed opere murarie connesse.	pag. 31
Art.22.7 - Volumi tecnici.	pag. 31
Art.22.8 - Serbatoi idrici.	pag. 32
Art.22.9 - Serbatoi deposito carburante.	pag. 32
Art.23 - Zone per attrezzature ed impianti per servizio pubblico o d'uso pubblico	

di interesse urbano (FIs, FI, FV, P).	pag. 32
Art.23.1 - Parcheggi pubblici.	pag. 34
Art.23.2 - Cimiteri ed aree di rispetto cimiteriale.	pag. 34
Art.24 - Zone per attrezzature ed impianti per servizio pubblico o d'uso pubblico di interesse territoriale (FM)	pag. 34
Art.25 - Impianti ed attrezzature tecnologiche.	pag. 35
Art.26 - Zone RA di risanamento ambientale	pag. 35
Art.27 - Parcheggi privati.	pag. 35
Art.28 - Edifici e manufatti emergenti.	pag. 36
Art.29 - Aree demaniali.	pag. 36
Art.30 - Corsi d'acqua.	pag. 36
Art.31 - Vincoli lungo le linee elettriche ad alta tensione.	pag. 37
Art.32 - Alberghi e strutture esistenti legate al turismo.	pag. 37
Art.33 - Fabbricati ed impianti ad uso produttivo in contrasto con la destinazione di zona	pag. 37

## **CAPO I - NORME DI CARATTERE GENERALE.**

### **ART. 1 FINALITA' DELLA VARIANTE INTEGRALE AL PRG.**

1. La Variante Integrale al PRG definisce l'assetto e l'uso del territorio comunale e detta le norme per l'attuazione delle previsioni in essa contenute e per il controllo degli inerenti di trasformazione urbanistica ed edilizia.
2. La "Variante Integrale" è sostitutiva a tutti gli effetti del vigente PRG e nel prosieguo delle presenti Norme verrà indicata come "PRG"
3. Ogni intervento comportante trasformazione urbanistica o edilizia ricadente nell'ambito del territorio comunale deve rispettare, oltre alle leggi generali e specifiche (nazionali e regionali), le prescrizioni ed i vincoli del PRG ricavabili dalle tavole grafiche, dalle presenti Norme e dalla Disciplina Paesistica, con l'avvertenza che, in caso di eventuale contrasto, si deve considerare prevalente il dettato normativo.

### **ART.2 - ELABORATI COSTITUTIVI IL PRG.**

(stralciato)

### **ART.3 - POTERI DI DEROGA.**

1. Per gli edifici, impianti ed infrastrutture pubblici e/o di interesse pubblico, possono essere richieste deroghe alle presenti Norme ed alle previsioni di P.R.G.
2. Al fine di cui sopra è necessario il nulla osta, secondo la procedura di cui all'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357 e dell'art.41 quater della L.U. n.1150/1942 e s.m.i.
3. Le cabine di trasformazione e gli altri impianti tecnologici a rete possono essere assentiti in deroga alle prescrizioni di zona, sentito il parere della Commissione Edilizia, così come previsto dagli articoli 25 e 31.

### **ART. 4 - ARCHIVIO URBANISTICO.**

1. L'Archivio Urbanistico relativo al PRG è costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
2. Le mappe dell'Archivio Urbanistico sono redatte dall'Ufficio Tecnico stesso sulla "base" di una o più copie del catasto ordinario, con l'annotazione delle aree già asservite registrandovi gli interventi concessi e le aree asservite per il calcolo della superficie fondiaria, come definita nel PRG.
3. All'atto di presentazione dell'istanza di concessione il richiedente della medesima e tenuto ad indicare, su copia del catasto Ordinario, esattamente, con il solo contorno tracciato di opportuno spessore, l'opera pro-

gettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire; nonché con campitura in colore trasparente, ma indelebile, l'area di asservimento o di pertinenza.

4. All'atto del rilascio della concessione, l'Ufficio provvederà altresì a campire, con matita di colore prestabilito, l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire.
5. Al momento del rilascio del titolo di abitabilità o agibilità, il titolare della concessione deve fornire all'Ufficio tutti gli elementi per la definitiva individuazione dell'intervento; l'Ufficio stesso ricampisce con matita di altro colore prestabilito e fissa indelebilmente sulla "base" le opere effettivamente eseguite.
6. L'Archivio Urbanistico è assunto a tutti gli effetti per il controllo preliminare della legittimità e regolarità di ogni istanza di concessione, formulata a partire dall'entrata in vigore delle presenti norme, sia per quanto concerne la disponibilità delle aree da asservire, sia per ogni altra verifica richiesta dalle presenti norme.
7. In alternativa, l'Archivio Urbanistico potrà essere gestito con un sistema interamente o parzialmente informatizzato.

#### **ART. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG.**

1. Il PRG si attua attraverso:
  - a) Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) (art.6), disciplinati dalla Legge Regione Liguria 8.07.1987 n.24 e s.m.i.,
  - b) progetti di opere pubbliche,
  - c) interventi edilizi diretti (art.7),
  - d) titolo abilitativo convenzionato (art. 8), ai sensi dell'art.4 della Legge Regione Liguria 01.06.1993 n.25,
  - e) Programmi Organici di Intervento (P.O.I.)
  - f) Programmi Integrati (P.I.) e per mezzo di tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti nazionali e della Regione Liguria che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Le zone ed i casi in cui si procederà a mezzo di P.O.I. o di P.I. sono definiti in Sede di individuazione di programma di recupero ai sensi dell'art.3, 2° comma della L.R. n.25/1993.

#### **ART. 6 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

1. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) vengono elaborati conformemente alla disciplina posta dalla L.R. 8.07.1987 R.24 e s.m.i.
2. Le singole norme di zona contenute nella presente indicano espressamente in quali aree sono da porre in esecuzione obbligatoriamente gli strumenti urbanistici attuativi.
3. Per l'esecuzione degli S.U.A., nel rispetto dell'art.16 della L.R. n.24/87 e s.m.i., devono essere stipulate convenzioni attuative che hanno per oggetto la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e cessione al Comune di aree per servizi.
4. Le opere di urbanizzazione primaria possono riguardare:
  - a) viabilità, nei tratti in cui l'accordo preveda la cessione delle opere al Comune;
  - b) gli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art.5, comma 1° lettera b) della L.R. 7.04.1995, n.25;
  - c) impianti di illuminazione pubblica delle aree ed opere di cui ai precedenti punti a) e b);
  - d) fognatura pubblica, nei tratti connessi alle aree da cedere al Comune di cui ai precedenti punti a) e b);
  - e) rete acquedotto;
  - f) rete raccolta e smaltimento acque bianche;
  - g) rete distribuzione energia elettrica, con eventuale cabina di trasformazione (se necessaria);
  - h) rete distribuzione gas;
  - i) opere di riqualificazione urbana ed ambientale come definite dall'art.4 della L.R. 01.06.1993, n.25 e dalla L.n.493/1993;
5. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, che deve essere oggetto del prescritto assentimento edilizio, è subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva, da redigersi a cura e spese dei soggetti attuatori, ritenuta idonea dal Comune e dagli Enti erogatori dei servizi e conforme alle disposizioni contenute nel presente articolo.

6. Le opere di urbanizzazione secondaria, realizzabili, nella totalità o in parte, all'esterno del perimetro dello S.U.A., possono riguardare:
  - a) viabilità (esterna al perimetro dello SUA, se in previsione o motivo della convenzione);
  - b] aree a verde attrezzato (aree di sosta, percorsi pedonali), anche all'esterno del perimetro dello SUA; sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
  - c) centri
  - d) impianti sportivi di quartiere;
  - e) scuole dell'obbligo;
  - f) asili nido e scuole materne;
  - g) parcheggi pubblici a servizio di attrezzature collettive;
  - h) altre attrezzature di interesse comune.
7. I soggetti attuatori si impegnano a cedere al comune tutte le opere, impianti, manufatti realizzati a norma di legge.
8. La stipula della convenzione s'intende conclusa solo con l'approvazione delle opere di cui sopra mediante il rilascio di apposito titolo abilitativo.

#### **ART. 7 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI**

1. Sono soggetti ad interventi edilizi diretti:
  - tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.31 della legge n.457/78, lettere a), b), c);
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia come meglio specificati nel seguente art. 9, nelle zone ed alle condizioni in cui il presente PRG lo consenta;
  - gli interventi di nuova costruzione, nelle zone in cui il PRG prescrive l'intervento diretto.
2. Sono assentibili in modo diretto anche le opere interne, come definite ai sensi dell'art.26 della Legge n.47/85 e s.m.i. nel rispetto delle prescrizioni di legge.

#### **ART. 8 - TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO (C.E.C.).**

1. Il titolo abilitativo convenzionato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 01.06.1993 n.25, costituisce concessione edilizia rilasciata dal Comune dietro assunzione unilaterale da parte dei privati di determinati obblighi in termini di urbanizzazioni dell'area da edificare.
2. La convenzione deve riguardare le modalità di assolvimento degli obblighi di urbanizzazione, ossia l'esecuzione di opere di urbanizzazione o di arredo urbano e le cessioni di aree.
3. L'impegno di convenzione costituisce oggetto di preliminare atto unilaterale d'obbligo da registrarsi e trascriversi, a favore del Comune, a cura del/dei richiedente/i il rilascio del titolo abilitativo, previa accettazione dell'atto stesso da parte dell'amministrazione comunale.
4. L'atto unilaterale deve essere accompagnato da idonea documentazione che comprovi le garanzie finanziarie per l'adempimento degli impegni.
5. Le opere di urbanizzazione contenute all'interno della convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) possono riguardare:
  - a) obbligatoriamente:
    - viabilità di sostegno e di allaccio alla rete viaria principale esistente;
    - infrastrutture tecnologiche a rete;
    - parcheggi privati nella misura di 1 posto auto ogni unità immobiliare nuova o aggiunta in seguito ad ampliamenti volumetrici o ristrutturazioni; eventualmente, a seconda delle prescrizioni contenute all'interno delle norme particolari di zona e del tipo di intervento:
    - aree a verde attrezzato e aree gioco;
    - aree e percorsi pedonali, arredo urbano;
    - piccoli impianti sportivi;
    - viabilità (anche esterna al perimetro della zona, se in previsione o motivo della convenzione);
    - parcheggi pubblici da reperirsi nell'ambito di ciascun intervento, nella quantità minima di:
      - 2,5 mq/80 mc residenziali

- 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimenti di edifici direzionali e commerciali; una quota di tale superficie (max 50%) può essere sistemata a verde attrezzato ad integrazione delle aree di sosta;
- opere di riqualificazione urbana ed ambientale, come definite dall'art.4 della L.R. 01.06.1993, n.25 e dalla L. n.493/1993;

## **ART. 9 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.**

A titolo esemplificativo, si elencano i casi più ricorrenti caratterizzanti le diverse categorie di intervento, cui si uniscono talune prescrizioni particolari che il presente PRG preordina all'esecuzione dei vari interventi.

### **MO - MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Nella esecuzione degli interventi ammessi non devono essere alterati i caratteri architettonici degli edifici riguardo all'ambiente urbano.
3. 3 Ogni riparazione o sostituzione deve essere attuata usando gli stessi materiali, forme, dimensioni, colori e le stesse tecnologie dei manufatti esistenti salvo i casi di evidenti improprie compromissioni per le quali si dovrà intervenire seguendo le indicazioni della disciplina paesistica delle singole zone, riguardanti le modalità tecniche ed i materiali da utilizzare.
4. In particolare vengono considerati tali:
  - riparazione e rifacimento dei manti di copertura a tetto o a terrazzo, comprese le necessarie opere murarie e di lattoneria;
  - ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazioni dei materiali o delle tinte esistenti;
  - riparazione, sostituzione di parti e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne;
  - riparazione ed ammodernamento degli impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
  - riparazione e tinteggiatura degli intonaci interni;
  - sostituzione degli infissi interni.
5. L'esecuzione delle suddette operazioni è subordinata al rispetto delle procedure di legge vigenti; in particolare, dovrà essere trasmessa idonea documentazione fotografica dello stato attuale (nel caso di opere esterne) e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire e dei materiali che verranno utilizzati, nel rispetto delle prescrizioni della Normativa della Disciplina Paesistica di livello puntuale.

### **MS - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. In particolare vengono considerate tali i seguenti interventi:
  - rifacimento di intonaco, rivestimenti esterni, tinteggiatura di uno o più prospetti;
  - cambiamento del tipo di infissi esterni;
  - rifacimento radicale delle coperture a terrazzo, comprensivo di demolizione e rifacimento di pavimentazione, sottofondo e impermeabilizzazione, nel rispetto delle disposizioni indicate nella disciplina paesaggistica delle singole zone;
  - rifacimento di copertura a falda, costituito dal rinnovo degli elementi non necessariamente strutturali costituenti la copertura di almeno una falda completa;
  - consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne all'edificio;
  - Interventi di sostituzione, consolidamento, risanamento delle strutture orizzontali, senza che ciò comporti variazione nelle quote (d'imposta e di colmo) delle strutture medesime;

- impermeabilizzazione del cornicione (su tutto il perimetro);
  - realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (riscaldamento, sollevamento idrico, raffreddamento), adibendo a tale destinazione spazi esistenti all'interno dell'edificio;
  - rifacimento degli elementi decorativi esterni quali: inferriate, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, recinzioni.
3. Non rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria quelli che comportano modifiche - nell'edilizia storica della forma, della posizione e delle dimensioni delle murature portanti, delle coperture, delle aperture originali di porte e finestre, delle rampe di scala, ecc..
  4. L'esecuzione delle suddette operazioni è subordinata al rispetto delle procedure di legge vigenti; in particolare, dovrà essere trasmessa idonea documentazione fotografica dello stato attuale (nel caso di opere esterne), relazione ed elaborati grafici con precisazione dettagliata delle operazioni edilizie e dei materiali che si vogliono impiegare, nel rispetto delle prescrizioni della Normativa della Disciplina Paesistica di livello puntuale.

### **RS - RESTAURO SCIENTIFICO (o filologico)**

1. E' l'insieme sistematico di opere volto al recupero dell'organismo architettonico, secondo i propri caratteri tipologici, strutturali e linguistici, con una destinazione d'uso compatibile.
2. Sono consentite opere di consolidamento statico, nel rispetto delle strutture che caratterizzano l'organismo edilizio, il ripristino e la sostituzione di elementi architettonici degradati e la dotazione di servizi tecnologici ed igienico sanitari in relazione alle destinazioni d'uso compatibili con la tipologia edilizia originaria.
3. Sono inoltre ammessi:
  - il restauro e ripristino degli elementi essenziali che caratterizzano la tipologia dell'edificio, quali: copertura, posizione dei muri portanti interni ed esterni; spazi di distribuzione verticale e orizzontale (androni, scale, portici, sottopassaggi, logge, ecc.);
  - il restauro e ripristino dei fronti esterni e degli ambienti interni che presentino particolare valore per i caratteri costruttivi e decorativi quali: volte, soffitti, stucchi, pavimenti, ecc.;
  - l'eliminazione delle superfetazioni costituite da volumi impropri, aggiunti al corpo edilizio, e di quelli che hanno alterato le aree esterne di pertinenza;
  - l'installazione di servizi igienico-sanitari, cucine, impianti di riscaldamento ed elettrici;
  - il ripristino di aperture nei fronti esterni e lo spostamento di quelle esistenti solo dove siano evidenti le tracce di precedenti bucaure.
4. L'esecuzione delle suddette operazioni è subordinata al rispetto delle procedure di legge vigenti; in particolare, dovrà essere trasmessa idonea documentazione fotografica dello stato attuale, relazione tecnica ed elaborati grafici con precisazione dettagliata delle operazioni edilizie, dei materiali e delle tecnologie che si vogliono impiegare, nel rispetto delle prescrizioni della Normativa della Disciplina Paesistica di livello puntuale.

### **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Sono quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili.
2. Tali interventi comportano:
3. la valorizzazione dell'impianto originario dell'edificio nelle sue parti superstiti e la conservazione dei fronti esterni. Sono ammesse parziali modifiche, quali nuove articolazioni di volumi e nuove aperture in relazione alla provata necessità del riassetto funzionale dell'edificio, tali da non alterare la regolarità architettonica od in altri casi, la varietà dei prospetti;
  - la conservazione e il ripristino delle coperture originarie a terrazzo e delle coperture a falda, la demolizione di corpi pensili e di manufatti in materiali precari ed impropri sulle coperture;
  - il consolidamento dell'edificio con sostituzione delle parti di strutture non recuperabili: murature, solai, volte, scale,

- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari;
  - l'eliminazione delle superfetazioni sia nel corpo edilizio che nelle aree di pertinenza, nei cortili, nei cavedi.
4. L'esecuzione delle suddette operazioni è subordinata al rispetto delle procedure di legge vigenti; in particolare, dovrà essere trasmessa idonea documentazione fotografica dello stato attuale, relazione tecnica ed elaborati grafici con precisazione dettagliata delle operazioni edilizie, dei materiali e delle tecnologie che si vogliono impiegare, nel rispetto delle prescrizioni della Normativa della Disciplina Paesistica di livello puntuale.

#### **RL - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA**

1. Si definisce ristrutturazione edilizia "leggera" l'insieme degli interventi volti a riqualificare gli organismi edilizi anche di recente realizzazione o ristrutturazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi escludono la totale demolizione dell'organismo edilizio e sono soggetti alle limitazioni di cui al II° comma dell'art. 2 della L.R. 25/93, cui si fa rinvio
3. L'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia leggera è subordinata al rilascio di concessione, previa presentazione di domanda con documentazione fotografica dello stato attuale, relazione tecnica ed elaborati grafici di stato attuale e progetto completo di precisazione dettagliata delle operazioni edilizie, dei materiali e delle tecnologie che si vogliono impiegare, nel rispetto delle prescrizioni della Normativa della Disciplina Paesistica di livello puntuale.

#### **RE - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. L'intervento comporta la trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti a condizione che ogni unità di alloggio sia superiore o uguale a mq. 60,00 di superficie lorda, riconducibile a mq. 45 nel caso di edilizia convenzionata o sovvenzionata.
- 2/bis Una superficie lorda minore potrà essere assentita, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni il richiedente a non cedere l'unità abitativa prima di dieci anni dalla sottoscrizione del suddetto atto.
3. In tutti gli interventi devono essere osservate le prescrizioni della disciplina paesistica di zona.
4. L'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia subordinata al rilascio di concessione, previa presentazione di domanda con documentazione fotografica dello stato attuale, relazione tecnica ed elaborati grafici, completi di precisazione dettagliata delle operazioni edilizie, dei materiali e delle tecnologie che si vogliono impiegare, nel rispetto delle prescrizioni della Normativa della Disciplina Paesistica di livello puntuale.

#### **REV – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AUMENTO DI VOLUME**

1. Sono compresi in questa categoria tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti un incremento di volume in connessione con l'adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni.
2. L'incremento volumetrico va applicato all'edificio nel suo insieme, nel rispetto della tipologia originaria.
3. L'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia con aumento di volume è subordinata al rilascio di concessione edilizia o titolo abilitativo convenzionato, a seconda della normativa di zona; la presentazione della domanda al Sindaco deve essere completa di documentazione fotografica dello stato attuale, relazione tecnica ed elaborati grafici, completi di precisazione dettagliata delle operazioni edilizie, dei materiali e delle tecnologie che si vogliono impiegare, nel rispetto delle prescrizioni della Normativa della Disciplina Paesistica di livello puntuale.

#### **DR - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

1. Sono compresi in questa categoria di intervento tutte le demolizioni con successiva ricostruzione, nel rispetto della superficie e del volume preesistenti, nel rispetto delle prescrizioni della Normativa della Disciplina Paesistica di livello puntuale.

2. L'eventuale traslazione rispetto al sedime originario è disciplinato nella normativa di zona.

### **NC - NUOVA COSTRUZIONE**

1. Trattasi di edifici costruiti ex novo su lotti liberi, nel rispetto di indici, parametri e prescrizioni di zona, e nel rispetto della Normativa della Disciplina Paesistica di livello puntuale.
2. Ogni unità di alloggio deve avere una superficie lorda superiore o uguale a mq. 60,00, riconducibile a mq. 45,00 nel caso di edilizia convenzionata o sovvenzionata.

### **RU - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. L'intervento comporta la sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei lotti degli isolati e della rete stradale.
2. In tutti gli interventi devono essere osservate le prescrizioni della Normativa della Disciplina Paesistica di livello puntuale.

### **ART.10 - PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI**

1. Ai fini dell'attuazione del PRG, l'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone sono regolate dai seguenti parametri:

St = Superficie territoriale

Sf = Superficie fondiaria

Sa = Superficie asservita ( o lotto di pertinenza o lotto edificabile)

Sc = Superficie coperta

S1 = Superficie delle opere di urbanizzazione primaria

S2 = Superficie delle opere di urbanizzazione secondaria

It = Indice di fabbricabilità territoriale

If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Rc = Rapporto di copertura

Du = Destinazione d'uso

Te = Tipo edilizio

V = Volume

Hp = Altezza lorda di piano

H = Altezza di un fabbricato

Sl = Superficie lorda di piano di fabbricato

Np = Numero di piani

Dc = Distanza dai confini

#### **De = Distanza tra gli edifici**

Ds = Distanza dal filo stradale

PM = pendenza massima e caratteri delle coperture inclinate

(.....)

#### **PM = PENDENZA MASSIMA E CARATTERI DELLE COPERTURE INCLINATE**

1. Le coperture inclinate non possono superare la pendenza del 40%.  
Le falde devono essere impostate alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio piano non abitabile, incrementato di un cordolo minore o uguale a cm 50.
2. Tali parametri vengono definiti nel seguente modo:



## **St - SUPERFICIE TERRITORIALE**

1. Per superficie territoriale, alla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale  $I_t$ , si intende la superficie di tutto il territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità.

## **Sf - SUPERFICIE FONDIARIA**

1. Per superficie fondiaria si intende l'area edificatoria che risulta dalla superficie territoriale  $S_t$  deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria  $S_1$  e per opere di urbanizzazione secondaria  $S_2$ , in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale e nei termini minimi dallo stesso previsti, nonché con l'esclusione della rete principale della viabilità.
2. In essa sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde attrezzato e non attrezzato ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

## **Sa - SUPERFICIE ASSERVITA**

1. Per superficie asservita alle nuove costruzioni si intende quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dal PRG.
2. Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso (ad esclusione delle zone agricole, ove il lotto minimo deve essere della stessa proprietà dell'edificio), con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.
3. Per le costruzioni esistenti, non ricadenti nelle zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31.08.1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, si intende asservita una fascia minima di ml. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale.
4. Le aree che risultano già asservite in seguito alla realizzazione di interventi secondo le prescrizioni dei precedenti strumenti urbanistici generali con un indice territoriale minore di quello previsto dal presente PRG sono da considerarsi ancora asservibili per una quota pari alla differenza dei due indici.
5. È fatta salva la facoltà di determinare la superficie asservita agli edifici esistenti applicando eventuali maggiori indici di fabbricabilità previsti dallo strumento urbanistico generale vigente al momento in cui si effettuano gli interventi edilizi.
6. L'area asservita deve essere, di norma, contigua a quella su cui insiste il fabbricato; eventuali deroghe sono disciplinate dagli articoli relativi alle singole zone urbanistiche. In particolare, nelle zone E è consentito asservire aree anche non contigue, purché comprese entro un cerchio il cui raggio non sia superiore a ml. 500, e abbia il suo centro in uno degli spigoli della costruzione realizzabile, e purché esse siano ricomprese tutte nella rispettiva zona omogenea.
7. 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.
8. Tutte le superfici asservite, con eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto da planimetrie e registro, tenuti dal comune.

## **Sc - SUPERFICIE COPERTA**

1. Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra comprese le eventuali costruzioni annessi al fabbricato stesso, le logge coperte (anche se in aggetto) aventi un solo lato libero, i porticati e gli altri eventuali fabbricati esistenti sul lotto, qualora il progetto non ne preveda la demolizione.
2. I poggiali e le pensiline, nonché altri aggetti ornamentali, non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

## **S1 SUPERFICIE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. 1. Comprende le aree destinate a:
  - a) a)strade secondarie di PRG e strade veicolari e pedonali al servizio degli insediamenti;
  - b) spazi di sosta;
  - c) aree di verde elementare attrezzato (aree verdi di vicinato),arredo urbano ed elementi di verde di pertinenza della viabilità;
  - d) impianti tecnologici (acquedotto e relativi impianti di sollevamento, cabine ENEL, pubblica illuminazione, reti elettriche, telefoniche; del gas e relativi impianti di trasformazione e trasmissione, reti fognarie, impianti di depurazione, ecc.);
  - e) opere di riqualificazione urbana ed ambientale, così come definite dall'art. 4 comma 2 della L.R. Liguria n. 25/93.

## **S2 - SUPERFICIE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Comprende le aree destinate alle sottoelencate attrezzature, oltre a quelle esistenti ed indicate dal PRG:
  - a) asili nido e scuole materne;
  - b) scuole dell'obbligo;
  - c) mercati di quartiere;
  - d) uffici comunali, servizi amministrativi, postali, telefonici, di pubblica sicurezza, di trasporto pubblico,
  - e) chiese ed altri edifici di culto;
  - f) impianti sportivi;
  - g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
  - h) aree verdi di quartiere; parcheggi di uso collettivo scoperti, coperti, interrati ed in elevazione; tutte le altre aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

## **It - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE**

1. L'indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq) esprime il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni (non destinate a pubblici servizi) esistenti e di nuova costruzione e la superficie territoriale Sc.

## **If - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA**

1. L'indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) esprime il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie fondiaria.

## **Rc - RAPPORTO DI COPERTURA**

1. Esprime il rapporto tra la superficie coperta (Sc) da una costruzione e la superficie contigua asservita (Sa).

## **Du - DESTINAZIONE D'USO**

1. Per destinazioni d'uso si intendono le funzioni ammesse dal PRG nelle singole zone in cui è suddiviso il territorio comunale.

## **Te - TIPO EDILIZIO**

1. Per tipo edilizio si intende l'insieme degli elementi costitutivi del fabbricato e dei loro relativi posizionamenti come storicamente configurati.
2. Sono elementi costitutivi del fabbricato: la struttura portante, il numero di piani, i corpi scala, le fondamentali destinazioni d'uso ai vari piani, il tipo di copertura, le caratteristiche delle bucatore e i materiali da costruzione utilizzati.

## **V - VOLUME**

1. Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme, il volume del fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con l'esclusione di :
  - autorimesse pertinenziali al fabbricato
  - pertinenze ed autorimesse private non pertinenziali, qualora poste entrambe al di sotto della quota di riferimento del terreno anche sistemato, purché riprodotte la situazione orografica naturale, volumi tecnici sovrastanti la copertura, portici e gallerie destinate al pubblico transito, balconi, parapetti, cornicioni, pensiline ed altri oggetti di carattere ornamentale.
2. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti il volume sarà computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione.
3. Si precisa, inoltre che per "volumi tecnici" si devono intendere gli elementi posti sopra la copertura destinati ad contenere e ad acconsentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici a servizio del fabbricato (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico - funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo si precisa che possono essere considerati volumi tecnici:

- l'extra corsa degli ascensori,
- il vano scala,
- i serbatoi idrici,
- i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento,
- le canne fumarie e di ventilazione.

## **Hp - ALTEZZA LORDA DI PIANO**

1. Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio sovrastante.
2. Nel caso in cui il solaio sovrastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio stesso ed il punto più alto dell'estradosso del solaio sovrastante.

## **H - ALTEZZA DI UN FABBRICATO**

1. L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento definita come 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 virtuale orizzontale, passante per l'estradosso di copertura dell'ultimo piano praticabile, ovvero, se tale solaio è inclinato, per la quota media determinata tra il punto più alto e quello più basso dello stesso.
2. Nel caso di un fabbricato a gradoni è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica.
3. Nella determinazione della quota alla base del fabbricato non si considera l'eventuale apertura, avente larghezza ed altezza inferiori a ml. 2,50 - a meno di eventuali maggiori dimensioni richieste dalla vigente disciplina in materia di prevenzione incendi di accesso a locali posti totalmente al di sotto della giacitura del terreno sistemato o di quello naturale prima dell'intervento quando quest'ultimo era inferiore.

## **SI - SUPERFICIE LORDA DI PIANO DI UN FABBRICATO**

1. 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.
2. Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i balconi e le logge o loro porzioni aperti su due o più lati.
3. Le superfici dei solai orizzontali e delle porzioni orizzontali di quelli inclinati, relative a scale esterne (se diverse da quelle necessarie a collegare la quota del terreno sistemato circostante l'edificio ed il piano terra dell'edificio stesso) ed i corridoi scoperti in aggetto per uso di disimpegno o di comunicazione, anche non cir-

coscritti su tutti i lati da muri perimetrali, vanno computate, ai fini della determinazione dei volumi fabbricabili, con le stesse modalità di cui al secondo comma della presente definizione.

4. La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei confronti delle scale esterne prescritte ai sensi della normativa antincendio.

#### **Np - NUMERO DI PIANI**

1. Per numero di piani deve intendersi il numero massimo di piani realizzabili fuori terra nel rispetto di tutte le altre norme.
2. Sono esclusi i piani totalmente interrati ed i piani seminterrati purché la loro porzione al di fuori del terreno non ecceda l'altezza di metri 1,00 dalla quota originaria del terreno.

#### **Dc - DISTANZA DAI CONFINI**

1. Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione orizzontale dell'edificio, con l'esclusione di gronde e di strutture a sbalzo, e il confine.

#### **De - DISTANZA TRA GLI EDIFICI**

1. Per distanza tra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente le proiezioni orizzontali degli edifici stessi, con l'esclusione di gronde e di strutture a sbalzo.

#### **Ds - DISTANZA DAL FILO STRADALE**

1. Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione orizzontale del fabbricato con l'esclusione di gronde e di strutture a sbalzo - con la sede stradale.

### **ART.11 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Nelle sistemazioni e nelle costruzioni degli spazi ed edifici pubblici o destinati ad uso pubblico devono essere osservate le disposizioni di cui al D.P.R. 27.04.1978 emanato in attuazione dell'art. 27 della Legge 30.03.1971 n. 118, nonché, per le altre costruzioni, le disposizioni successivamente introdotte sia dalla Legge 9.01.1989 e successive modifiche ed integrazioni e dal relativo regolamento d'attuazione sia dalla Legge Regione Liguria 12.06.1989 n. 15.

## **DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

### **ART.12 – AREE PER LA VIABILITA'**

1. Le aree destinate alla viabilità comprendono:
  - a) le strade
  - a) i nodi stradali
  - b) Le fasce di rispetto (coincidenti con il parametro  $D_s$  = distanza dal filo stradale)
2. L'indicazione delle strutture viarie di progetto deve intendersi di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dagli SUA e dai progetti delle singole opere.
3. Le aree comprese nelle fasce in previsione viaria possono essere destinate, negli SUA o nei progetti delle opere, oltre che alle sedi stradali, a corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e piste ciclabili, a piantumazione e sistemazione a verde pubblico; possono essere conservate allo stato naturale o utilizzate per uso agricolo o possono essere attribuite come destinazione d'uso alle

zone adiacenti di PRG, pur rimanendo inedificabili e senza contribuire all'edificazione dei lotti di appartenenza.

4. In relazione al tipo di destinazione d'uso, anche l'area delle fasce di rispetto potrà essere espropriata in tutto o in parte.
5. Le fasce di rispetto, derivanti dall'approvazione dello SUA o del progetto dell'opera, sono riferite al tracciato stradale definitivo e in esse è consentita solo la costruzione di viabilità di servizio, di accesso ai lotti e di stazioni di rifornimento carburanti per autoveicoli.
6. Per gli edifici ricadenti totalmente nelle fasce di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione senza aumento di volume. Nel caso di demolizione totale di un edificio questo potrà essere realizzato, a pari volume, su un lotto adiacente, anche se in zona agricola. Per gli edifici ricadenti in parte in fascia di rispetto è ammesso l'ampliamento fuori dalla fascia nonché la costruzione di un volume, pari a quello all'interno della fascia stessa, se viene demolito.
7. Per le aree private non edificate, ricadenti all'interno di fasce di rispetto, è obbligatoria la manutenzione a cura dei proprietari nel rispetto del decoro e dell'ambiente circostante.
8. Nel caso di realizzazione di nuove costruzioni o di demolizione e ricostruzione o, ancora, ristrutturazione di costruzioni esistenti, il Comune può, anche senza ricorrere all'adozione di Strumenti Urbanistici Attuativi, chiedere la rettifica di allineamenti tortuosi e di strettoie, per una profondità non superiore a ml. 5,00 dalla linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente, anche se tale rettifica non è indicata nella cartografia di PRG. Nel caso su un lato o su ambo i lati da rettificare non esistano Opere di fabbrica, il Comune può chiedere la rettifica fino alla profondità non superiore a ml. 10,00 dai bordi stradali esistenti.

#### **ART.13 NUOVI TRACCIATI STRADALI - TIPOLOGIE DI PAVIMENTAZIONE**

1. Le tav. n.4a e n.4b riportano il tracciato della viabilità esistente, di quella da rettificare o di cui deve essere migliorato l'inserimento ambientale e di quella in previsione; in tali tavole sono inoltre indicate le sezioni tipo dei nuovi tracciati stradali.
- l/bis In tutto il territorio comunale è ammessa la rettifica e/o il miglioramento dell'inserimento ambientale della viabilità esistente.
2. L'apertura e l'ampliamento di strade carrabili, pubbliche o private, aperte al pubblico passo o private a tutti gli effetti, che non siano espressamente indicate negli elaborati del PRG, sono ammissibili solo in territorio agricolo dietro il rilascio della concessione edilizia, a condizione che la sezione stradale non superi i 3,50 ml. per le zone agricole "EI" ed "ET" ed i 2,50 ml. per le zone agricole "EE"; tale misura deve caratterizzare la sezione standard.
  3. Nella costruzione dei nuovi tracciati nelle zone agricole si dovranno rispettare i seguenti parametri, oltre a quando indicato nella Normativa della Disciplina Puntuale:
    - a) sbancamenti e riporti inferiori a ml. 3,00 di altezza;
    - b) pendenze inferiori al 18%;
    - c) raggio di curvatura dei tornanti progettato in modo da ridurre il più possibile l'impatto sul territorio e preservare i luoghi;
    - d) è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere la pendenza del 25% e la loro lunghezza deve essere contenuta entro lo stretto indispensabile;
    - e) è consentita la realizzazione di piazzole di manovra in ragione di una ogni 70/80 ml. di sviluppo stradale: la realizzazione di tali opere deve darsi carico di un corretto inserimento ambientale, con una larghezza complessiva della sezione stradale (comprensiva di strada più piazzola) contenuta entro i 6,00 ml.;
    - f) i muri di contenimento, di altezza massima pari a ml. 3,00, dovranno essere in pietra locale a secco o in pietra locale legata sul retro con un getto di calcestruzzo, adeguatamente drenato.
  4. È ammesso il riadattamento di strade esistenti in zone agricole alle seguenti condizioni:
    - a) la sezione tipo non deve superare i 3,00 ml.;
    - b) la sezione trasversale può essere spostata rispetto all'asse del tracciato per una misura non superiore al 1,00 ml.;
    - c) è consentita la costruzione ex novo di tratti viari di collegamento tra percorsi esistenti, purché lo sviluppo lineare di tali tratti non superi la lunghezza di ml. 150,00;

- d) è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere la pendenza del 25% e non devono superare la lunghezza di ml. 30;
  - e) è consentita la realizzazione di piazzole di manovra in ragione di una ogni 70/80 ml. di sviluppo stradale: la realizzazione di tali opere deve darsi carico di un corretto inserimento ambientale, con una larghezza complessiva della sezione stradale (comprensiva di strada più piazzola) contenuta entro i 6100 ml.;
  - f) i muri di contenimento, di altezza massima pari a ml. 3,00, dovranno essere in pietra locale a secco o in pietra locale legata sul retro con un getto di calcestruzzo, adeguatamente drenato.
5. Nelle rimanenti zone di Piano è ammessa l'apertura percorsi di allaccio agli edifici privati purché vengano rispettate le seguenti condizioni:
- a) la sezione massima non deve superare i 3,00 ml.;
  - b) è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni o ai box interrati: esse possono raggiungere la pendenza del 25% e la loro lunghezza deve essere contenuta entro lo stretto indispensabile;
  - c) il tracciato viario deve essere il più aderente possibile alle curve di livello ed essere dotato di attrezzatura idonea alla raccolta ed al convogliamento delle acque meteoriche.
6. Nell'esecuzione delle strade ci si dovrà attenere a tali indicazioni, oltre alle prescrizioni della Disciplina Paesistica, prevedendo l'impiego dei seguenti materiali da pavimentazione:
- a) nei nuclei storici zone A lastre di pietra (porfido, arenaria, Luserna, pietre locali), acciottolato;
  - b) nelle zone B, C e D: si prescrive l'uso dell'asfalto limitatamente alla sola carreggiata, mentre per i marciapiedi e per le eventuali piste ciclabili, le zone di sosta e le piazzette vicinali si dovranno realizzare pavimentazioni in pietra (porfido, arenaria, Luserna, pietre locali), oppure elementi prefabbricati autobloccanti in cemento a forma quadrata (blocchetto) e di colore terroso;
  - c) nelle zone E: si prescrivono i seguenti tipi di pavimentazioni, fatta eccezione per le strade pubbliche di attraversamento e di collegamento per cui valgono le prescrizioni di cui al precedente punto b:
    - in pietrisco (diam. 7/10 cm) e calcestruzzo, quest'ultimo additivato con sostanze coloranti che riprendano il repertorio cromatico delle terre locali;
    - in terra battuta;
    - in acciottolato (risseau)

#### **ART.14 - PISTE CICLABILI.**

1. In tutto il territorio comunale sarà possibile realizzare una rete capillare di piste ciclabili protette e fisicamente separate dalle carreggiate stradali.
2. Le piste destinate alla circolazione ciclistica, che si affiancano alla strada, dovranno avere una larghezza minima di ml. 1,80 ed essere sistemate, di preferenza, ai due lati della strada stessa, così da stabilire due direzioni di traffico.
3. In ogni caso la pista dovrà essere chiaramente distinta dalla carreggiata con apposita segnaletica e, possibilmente, con una leggera sopraelevazione o a mezzo d'interposta zona a verde.

#### **ART.15 - NUOVA LINEA FERROVIARIA.**

1. La realizzazione della nuova linea ferroviaria, interessante marginalmente il territorio comunale, e gli interventi di trasformazione conseguenti devono rispettare i valori ambientali e paesistici del Comune di Tovo San Giacomo.
2. Le relative verifiche avverranno in sede d'accordo o d'intesa sui progetti a norma delle vigenti leggi.
3. Nella cartografia di Piano è indicata l'apposita fascia di previsione ferroviaria entro la quale potrà essere localizzato il nuovo tracciato; tale fascia è soggetta al vincolo d'inedificabilità assoluta fino alla realizzazione del progetto. Una volta realizzata la sede ferroviaria, le restanti porzioni della fascia di previsione assumeranno la disciplina urbanistica della zona contigua, fermo restando l'obbligo di acquisire il nullaosta dell'Ente Ferroviario per realizzare interventi di trasformazione entro la profondità di ml. 30,00 da tale sede.

**CAPO III ZONIZZAZIONE.  
VINCOLI E CARATTERI DA OSSERVARE.**

**ART.16 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE ED AREE**

1. Il territorio comunale compreso nel PRG è suddiviso nelle zone omogenee ed aree classificate a seconda dello stato di fatto e della destinazione prevista.
2. Per esse valgono le norme contenute negli articoli seguenti, con l'avvertenza che i parametri indicati per ciascuna zona sono da intendersi come limiti massimi

Zone per insediamenti residenziali ed assimilabili

Zone A - Nuclei storici, disciplinati dall'art. 18 e, in parte, dal P.P. di cui alla lettera a), comma 2 dell'art.2

ZONE B - Di contenimento dello stato di fatto, (art.19) divise nelle quattro sottozone:

BS residenziali sature, d'adeguamento tipologico degli edifici

BC residenziali di completamento edilizio

BR residenziali di recupero dei nuclei storici minori

BT residenziali di trasformazione edilizia

Zone per insediamenti Produttivi ed assimilabili:

ZONE DP Per insediamenti produttivi ed artigianali (art.20)

ZONE T Per aziende ricettive all'aria aperta (art.21)

Zone agricole e forestali:

ZONE E - Agricole e forestali (art.22), suddivise nelle sottozone:

ET - agricola tradizionale

EI - agricola a coltura intensiva

EE - agricola boscata di tutela ambientale

3. Sono inoltre individuate nell'ambito del territorio comunale aree ed attrezzature d'interesse pubblico e generale, così suddivise:

- a) spazi per attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse urbano ex art.3 D.M. n.1444/1968, (art.23), suddivise nelle zone:

FIs - per l'istruzione

PI - per l'interesse comune

PV - per attrezzature sportive e verde attrezzato

P - per parcheggi pubblici

- b) zone ad attrezzature ed impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse territoriale ex art.4, sub 5, D.M. n.1444/1968, (art.24), ossia:

FM - di rispetto ambientale torrente Maremola;

- c)Zone sottoposte al risanamento ambientale (art.26):

RA - di risanamento ambientale

## **ART.17 ZONE RESIDENZIALI ED ASSIMILABILI: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.**

1. L'edilizia ammessa nelle zone residenziali (zone A, B di PRG e relative sottozone) salvo disposizioni particolari, è limitata ai seguenti usi:
  - a) abitazione,
  - b) uffici,
  - c) attività ricettiva,
  - d) commercio al minuto ed all'ingrosso,
  - e) magazzini ed attività artigianali compatibili con la residenza.
2. Inoltre, potranno essere ammesse, se non in contrasto con i singoli lotti, le seguenti destinazioni:
  - a) spettacolo, cultura, ricreazione,
  - b) assistenza sanitaria (cliniche, laboratori d'analisi, attività per la riabilitazione e similari),
  - c) Sport (campetti pallone, campi tennis, bocce e similari),
  - d) piccoli laboratori familiari purché non molesti,
  - e) artigianato di tipo familiare, purché non in contrasto con le norme del regolamento d'igiene e di polizia urbana e con le vigenti leggi.
3. Sono inoltre ammessi, a meno che non specificatamente vietato o diversamente disciplinato dalle norme delle singole zone o sottozone residenziali, parcheggi pubblici e/o privati, così come disciplinate dalle presenti Norme.
4. Sono invece tassativamente vietate tutte le destinazioni ed attività che contrastino con le caratteristiche residenziali delle zone o in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia; a solo titolo esemplificativo sono vietate:
  - a) industrie,
  - b) laboratori artigiani rumorosi,
  - c) depositi di materiali infiammabili, odorosi e polverosi,
  - d) depositi d'allevamento d'animali.

## **ART.18 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A, NUCLEI STORICI**

1. Sono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale; comprendono anche le aree circostanti di cornice paesistica che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli insediamenti stessi.
2. Presentano le caratteristiche proprie delle zone territoriali omogenee di tipo "A" come definite dal D.M. 1444/1968.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. 17.
4. Per la porzione di zona "A1" del Poggio compresa nel Piano Particolareggiato di cui all'art. 2, comma 2, lettera a), così come delimitata nelle tavole di zonizzazione del presente PRG, valgono le indicazioni, prescrizioni e norme di detto S.U.A.
5. In tali zone si interviene per mezzo di titolo edilizio diretto nei modi e con gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente secondo quanto stabilito dall'art. 31 della Legge n. 457/1978, lettere a), b), c). Sono altresì ammesse le opere interne come definite dall'art. 26 della Legge n. 47/1985, nel rispetto comunque delle originarie caratteristiche costruttive, così come indicato nell'ultima parte del comma 1° del citato art. 26.
6. A mezzo di titolo edilizio diretto sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia leggera (RL), così come definiti dall'art. 9 delle presenti Norme, nonché interventi di ristrutturazione edilizia (RE) come definiti dall'art. 31 lett. d) della Legge n. 457/78, purché non comportino mutamenti di destinazione d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'edificio, di modifica dei connotati tipologici, funzionali ed architettonici, ad esclusione di quegli interventi sull'assetto esterno volti a ripristinare elementi tipologici preesistenti e ricomporre l'organismo edilizio.
7. A mezzo di titolo edilizio diretto sono ammessi incrementi volumetrici non superiori al 20% del volume esistente del fabbricato alla data di adozione del presente PRG, per adeguamento igienico-sanitario o tecnologico-funzionale.



8. A mezzo di concessione edilizia convenzionata sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia (DR), limitatamente al caso di porzione di edificio o manufatto improprio ed in aperto contrasto con l'ambiente storico e sociale; la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto del tessuto edilizio, della tipologia e dei materiali indicati nella Normativa della Disciplina paesistica di livello puntuale.
9. Negli interventi soggetti a concessione edilizia convenzionata, la stipula dell'atto unilaterale d'obbligo deve assicurare il contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termine servizi, parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nei limiti di 1 posto auto per ogni unità immobiliare nuova o aggiunta, reperiti entro un'area compresa nel raggio di 500 metri, a meno che non sia dimostrata l'impossibilità di ricavare spazi idonei in loco o entro tale raggio, nonché assicuri la realizzazione delle opere di riqualificazione urbana ed ambientale ai sensi della L.R. n. 25/1993.
10. Interventi di ristrutturazione edilizia, a prescindere dai limiti sopra indicati, di demolizione e ricostruzione di un intero fabbricato (DR) o di eventuale ristrutturazione urbanistica (RU) sono ammessi a mezzo S.U.A. – esteso ad un ambito rilevante –, di P.O.I. o di Programma Integrato.
11. E' sempre consentito l'utilizzo dei locali sottotetto a destinazione residenziale o di locali accessori, nel rispetto delle vigenti disposizioni, purché tale impiego non implichi alterazioni alla copertura originale ed alle strutture verticali.
12. La superficie lorda minima di ogni unità abitativa è di mq. 60,00, riducibile a mq. 45,00 nel caso di edilizia convenzionata o sovvenzionata; per le unità abitative esistenti con superficie lorda inferiore a mq. 60,00, è consentito mantenere la superficie esistente, con divieto, tuttavia, di ridurla ulteriormente.
13. Nel rispetto delle operazioni consentite all'interno di ogni singola categoria di intervento, vanno comunque osservate le prescrizioni della Normativa della Disciplina Paesistica di livello puntuale, con particolare riferimento a tipologie edilizie, materiali e tecnologie applicabili, sistemazioni esterne.
14. I parametri delle zone "A" sono riportati nella seguente tabella.

#### PARAMETRI ZONE URBANISTICHE "A":

- Indice fondiario massimo (mc/mq):  
Art. 7 D.M. 1444/1968
- Rapporto di copertura (Rc) max (mq/mq):  
-
- % incremento sull'esistente (-):  
20%
- Altezza massima (ml):  
Interpolazione su fabbricati circostanti
- Distanza minima dai confini (ml):  
Norme Codice Civile
- Distanza minima dai fabbricati (ml):  
Norme Codice Civile
- Distanza minima da strade pubbl. (ml):  
Norme Codice Civile

#### **ART.19 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B, DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO.**

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, suddivise nelle seguenti quattro sottozone in relazione alle caratteristiche oggettive ed ai tipi d'intervento ammissibili:
  - BS residenziali sature, d'adeguamento tipologico degli edifici
  - BC - residenziali di completamento edilizio
  - BR - residenziali di recupero dei nuclei storici minori
  - BT - residenziali di trasformazione edilizia
2. In particolare, le quattro sottozone sono singolarmente disciplinate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli 19.1, 19.2, 19.3 e 19.4, oltre che dalle indicazioni di cui alla Normativa della Disciplina Paesistica di livello puntuale.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art.17.

4. Nelle zone B la superficie lorda minima d'ogni unità abitativa è di mq. 60,00, riducibile a mq. 45 nel caso d'edilizia convenzionata o sovvenzionata; per le unità abitative esistenti con superficie lorda inferiore a mq. 60,00, è consentito mantenere la superficie esistente, con divieto, tuttavia, di ridurla ulteriormente.
5. In generale, nelle zone B è ammesso il recupero dei ruderi esistenti alle seguenti condizioni:
  - a) che i resti dei vecchi manufatti siano chiaramente documentati attraverso un rilievo topografico asseverato che evidenzia in particolare gli elementi ancora consistenti in elevazione;
  - b) che sulla base di tale rilievo venga determinata la tipologia e la consistenza volumetrica dell'edificio preesistente;
  - c) che alla data d'adozione del P.R.G. sia ancora chiaramente definito il perimetro del manufatto e sia ipotizzabile, con adeguata argomentazione, la sua altezza, onde consentirne la rappresentazione dell'ingombro planivolumetrico originario;
  - d) che nelle operazioni di recupero siano pienamente rispettate le indicazioni Normativa della Disciplina Paesistica di livello puntuale.

#### **ART.19.1 SOTTOZONE BS RESIDENZIALI SATURE D'ADEGUAMENTO TIPOLOGICO DEGLI EDIFICI.**

1. Le sottozone BS residenziali sature - con l'eccezione della Zona BS9 ove è ammesso il completamento edilizio d'adeguamento tipologico degli edifici, sono zone di recupero urbanistico che comprendono parti del territorio completamente edificate, con una limitata disponibilità di risorse spaziali.
2. Gli obiettivi del PRG sono costituiti:
  - a) in via prioritaria,
    - dal recupero urbanistico dell'edificato esistente oggetto di richieste di concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della Legge n.47/1985, il rilascio delle quali è subordinato, ai sensi dell'art.35, 7° comma della citata L. 45/87, alla stipula di singoli atti d'obbligo che prevedano l'impegno dei richiedenti a partecipare "pro quota" agli oneri d'urbanizzazione dell'insediamento nei termini e secondo le modalità individuate da un progetto d'opera pubblica;
  - b) in via secondaria:
    - dal recupero edilizio dei fabbricati, con un adeguamento tipologico ed un miglioramento dell'inserimento ambientale degli stessi, dal completamento edilizio della sottozona BS. Per i fabbricati di cui alla precedente lettera a), gli interventi di recupero, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono subordinati al preventivo rilascio delle suddette concessioni edilizie in sanatoria.
3. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono indicati nella tabella di zona, nel rispetto dei relativi indici e parametri, oltre a quanto più in generale indicato nel precedente art.19.
4. Al fine di una ricomposizione ambientale dell'ambiente costruito nonché di un adeguamento tipologico degli edifici, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione (DR) con trasferimento della cubatura all'interno del lotto; tali interventi si configurano come interventi di ristrutturazione edilizia; in tali casi occorre attenersi alle norme sulle distanze di cui all'art.9 del D.M. 1444/1967, con la possibilità di mantenimento dell'allineamento sul fronte strada.
5. La demolizione e ricostruzione (DR) di fabbricati esistenti è ammessa nei seguenti termini:
  - cubatura non superiore al 75% della cubatura esistente nel caso di cambio di destinazione d'USO,
  - recupero del 100% della cubatura nel caso di destinazione d'uso residenziale.
 Tale intervento è assentibile solo con concessione edilizia convenzionata, che assicuri il contributo dei soggetti attuatori, mediante la stipula d'apposito atto unilaterale d'obbligo, alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di servizi, parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nei limiti di 1 posto auto per ogni unità immobiliare nuova o aggiunta, nonché assicuri la realizzazione delle opere di riqualificazione urbana ed ambientale ai sensi della L.R. n.25/1993.
6. Sul patrimonio edilizio esistente sono inoltre consentiti incrementi volumetrici finalizzati esclusivamente alla ricomposizione ambientale da attuarsi attraverso la regolarizzazione della sagoma (ad esempio chiusura di logge e portici, eliminazione di porzioni su pilotis, rettifica di porzioni rientranti o sporgenti sul perimetro, ecc.) e la ricomposizione dei prospetti dell'organismo edilizio, con i seguenti limiti:
  - a) sottozone BS1, BS2, BS4, BS5, BS6, BS7, BS8: per gli edifici compresi tra 150 e 1500 mc., come risulta alla data d'adozione del presente PRG, gli incrementi volumetrici sono così ripartiti:
    - edifici con volumetria tra 150 e 350 mc: è consentito raggiungere quota 350 mc.;

- edifici con volumetria compresa tra 351 e 500 mc: è consentito un incremento volumetrico massimo del 10% delle preesistenze;
  - edifici con volumetria compresa tra 501 e 1500 mc: è consentito un incremento fino ad un massimo del 10% per i primi 500 mc., del 5% per la volumetria rimanente; b) sottozona BS3: per gli edifici compresi tra 150 e 1500 mc., come risulta alla data d'adozione del presente PRG, è consentito un incremento massimo del 5%;
7. Negli interventi di demolizione e ricostruzione (DR) e di ristrutturazione edilizia con aumento di volume (REV), per quanto riguarda l'altezza massima, essa non porta superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando in presenza di fabbricati d'altezza diversa con criteri d'armonico Inserimento ambientale.
  8. Sono ammessi interventi sulle coperture, finalizzati alla riqualificazione tipologica dei fabbricati, nel rispetto dei seguenti commi 9 e 10 del presente articolo 9. Nei fabbricati ad uso residenziale e possibile realizzare, al posto delle coperture piane e di quelle a falde esistenti, coperture a tetto (falde), nel rispetto dei seguenti parametri:
    - falde con pendenza non superiore a 25 gradi;
    - manto in tegole marsigliesi, coppi in laterizio o abbadini d'ardesia;
    - perimetro di gronda non sporgente dal perimetro del fabbricato oltre cm. 60.
  9. Tali interventi di ricomposizione delle coperture si configurano come ristrutturazione edilizia, assentibili con titolo edilizio diretto, per il cui ottenimento è altresì prescritta l'effettuazione di un rilievo geometrico dell'edificio, con prospetti e sezioni adeguatamente quotati, cui vanno aggiunte le planimetrie dei piani interessati al nuovo intervento; nel caso in cui si configuri un aumento di volume, questo va conteggiato ai fini del computo degli oneri d'urbanizzazione non rientrando comunque negli incrementi eventualmente ammessi nelle varie sottozone di cui ai successivi articoli.
  10. E' consentita l'utilizzazione delle soffitte per destinazione d'uso residenziale o locali accessori, destinazione d'uso residenziale o locali accessori, nel rispetto delle vigenti disposizioni, purché l'adattamento previsto non comporti alterazioni alla copertura originale ed alle strutture verticali.
  - 10 bis. Limitatamente alla sottozona BS9 completamento edilizio nel lotto libero attraverso la costruzione di due edifici mono - bifamiliari dalla volumetria massima di 1.000 mc. ciascuno. I due fabbricati in progetto dovranno essere aggregati in modo continuo per distacco lungo il percorso di crinale, nel rispetto della disciplina paesistica di livello puntuale, con particolare riferimento alle preesistenti caratteristiche del tessuto ed alla tipologia edilizia da adottare. L'intervento di nuova edificazione è attuabile attraverso il rilascio di concessione edilizia convenzionata; nella stipula dell'atto unilaterale d'obbligo i soggetti attuatori si devono impegnare a contribuire alla realizzazione delle opere viarie (allargamento della sede stradale), dei parcheggi pubblici e dei servizi.
  11. Le zone libere da edificazione, salvo quelle destinate agli ampliamenti di cui al precedente comma 4 ed alla nuova edificazione di cui al precedente comma 10 bis, sono destinate a verde ed a spazio attrezzato per il gioco dei bambini, a servizio di singoli edifici o di gruppi d'edifici.
  12. Nel rispetto delle operazioni consentite all'interno d'ogni singola categoria d'intervento, vanno comunque osservate tutte le prescrizioni della Normativa della Disciplina Paesistica di livello puntuale, con particolare riferimento alle sistemazioni ambientali, alle tipologie e materiali impiegabili.
  13. I parametri delle sottozone "BS" sono riportati nella seguente tabella.

#### PARAMETRI SOTTOZONE URBANISTICHE BS:

Tipi d'interventi ammessi	Aut	: MS, RR	
	C.E.	: RL, RE, REV	
	C.E.C	: DR, NC (limitatamente alla zona BS9)	
	S.U.A	: RU	
Estensione minima S.U.A.	mq	---	
Indice fondiario	lf	mc/mq	---
Indice territoriale	lt	mc/mq	---
% incremento sull'esistente	vedasi	comma 6	
Altezza massima	mt.	Interpolazione su fabbricati circostanti	
Distanza dai confini	Dc	ml	5.00
Distanza tra gli edifici	De	ml	10.00

Distanza dal filo stradale                      Ds      ml      5.00 (\*)

(\*) salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente (Decreto n.1404/1968 e s.m.i.)

## ART.19.2 – SOTTOZONE BC RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

1. Le sottozone BC sono caratterizzate, in generale, da edifici e manufatti di recente realizzazione il cui disegno urbanistico non può dirsi compiuto, sia per la carenza di spazi ed attrezzature di servizio, sia per le qualità urbanistiche, edilizie e paesistiche.
2. Sul patrimonio edilizio esistente, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente art. 19.1 (sottozone BS), sono consentiti:
  - demolizione e ricostruzione di interi fabbricati (art. 19.1, commi 4 e 5) privi di valore storico/ambientale,
  - interventi di riqualificazione delle coperture (art. 19.1, commi 8,9 e 10).
3. Sono inoltre consentiti incrementi volumetrici finalizzati alla regolarizzazione della sagoma ed alla ricomposizione dei prospetti dell'organismo edilizio, limitatamente agli edifici compresi tra 150 e 1500 mc., come risulta alla data di adozione del presente PRG, così ripartiti:
  - edifici con volumetria tra 150 e 350 mc.: è consentito raggiungere quota 350 mc.;
  - edifici con volumetria compresa tra 351 e 500 mc.: è consentito un incremento volumetrico massimo del 10% delle preesistenze;
  - edifici con volumetria compresa tra 501 e 1500 mc.: è consentito un incremento fino ad un massimo del 10% per i primi 500 mc., del 5% per la volumetria rimanente.
4. Interventi di nuova edificazione (NC) sono attuabili mediante il rilascio di Concessione Edilizia Convenzionata (CEC); nella stipula dell'atto unilaterale d'obbligo i soggetti attuatori si devono impegnare a contribuire alla realizzazione delle opere viarie, dei parcheggi pubblici e di servizi.
5. Al fine di garantire l'effettiva realizzazione dei servizi pubblici previsti, i soggetti attuatori degli interventi di nuova edificazione possono realizzare le volumetrie consentite attraverso l'asservimento oltre che delle aree all'interno delle zone BC, anche attraverso l'asservimento - fino ad un massimo del 20% della volumetria realizzabile – e la cessione al Comune di aree nelle zone a servizi "FI" (interesse comune), "FIs" (istruzione), "FV" (verde/sport) e "P" (parcheggi).
6. Si stabilisce che le aree "FI", "FIs", "FV" e "P" siano dotate di Indice di fabbricabilità convenzionale "Ifc", non utilizzabile per l'edificazione nelle aree a servizi ma da trasferire nelle zone "BC", pari a 0,50 mc/mq.
7. La tabella che segue fornisce due esempi ed i parametri utili al calcolo della superficie a servizio che ciascun soggetto attuatore deve reperire in funzione della edificabilità:

---

### I° ESEMPIO:

- If ..... = 0,50
  - Volume realizzabile ogni 1000mq. .... = mc. 500
  - Volume acquisibile in zone a servizi ..... = mc. 100(20%)
  - Volume realizzabile complessivamente ..... = mc. 600
  - If zone a servizi..... = 0,50
  - Superficie da acquisire in zone a servizi ..... = mq. 200
- 

### II° ESEMPIO:

- If ..... = 0,25
  - Volume realizzabile ogni 1000mq. .... = mc. 250
  - Volume acquisibile in zone a servizi ..... = mc. 50 (20%)
  - Volume realizzabile complessivamente ..... = mc. 300
  - If zone a servizi..... = 0,50
  - Superficie da acquisire in zone a servizi ..... = mq. 100
-

8. Le aree asservite dai singoli soggetti attuatori possono essere acquisite e poi cedute al Comune, o monetizzate; esse, nel caso riguardino solo parte di un più vasto appezzamento di terreno, dovranno essere di forma regolare ed effettivamente utilizzabili.
9. I nuovi volumi degli edifici devono essere articolati in modo da eseguire il più possibile l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche alle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica devono essere variamente scomposte in modo da seguire ed interpretare i profili naturali, nel pieno rispetto di tessuti e tipologie prescritti dalla Normativa della Disciplina Paesistica di livello puntuale.
10. Negli interventi di integrazione edilizia (NC) e nel caso di demolizione e ricostruzione (DR) di interi fabbricati, per quanto riguarda l'altezza massima, essa non potrà superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando – in presenza di fabbricati di altezza diversa – con criteri di armonico inserimento ambientale.
11. Le zone libere da edificazione, salvo quelle destinate agli ampliamenti di cui al precedente comma 4 e quelle interessate dalla nuova edificazione, sono destinate a verde e a spazio attrezzato per il gioco dei bambini, a servizio di singoli edifici o di gruppi di edifici.
12. I parametri delle sottozone BC2, BC3, BC4, BC5, BC6, BC7, BC8 e BC10 sono riportati nella seguente tabella.

### **PARAMETRI SOTTOZONE BC**

- Tipi di intervento ammessi:  
D.I.A. : MS, RR  
D.I.A. / Permesso di Costruire: RL, RE, REV  
Permesso di Costruire Convenzionato: DR, NC  
S.U.A.: RU
- Estensione minima S.U.A.:  
mq. –
- Lotto minimo (C.E.C.):  
mq. 800 BC3, BC6  
mq. 1.200 BC2  
mq. 1.600 BC4, BC5, BC8, BC10
- Indice fondiario (If)  
mc/mq 0,25 BC4, BC8  
mc/mq 0,40 BC2  
mc/mq 0,40 BC3, BC7  
mc/mq 0,50 BC5, BC6  
mc/mq 0,50 BC10
- Incremento sull'esistente:  
% vedi norma
- Altezza massima (H):  
Interpolazione su fabbricati circostanti
- Distanza dai confini (Dc):  
ml 5,00
- Distanza tra gli edifici (De):  
ml 10,00
- Distanza dal filo stradale (Ds):  
ml 10,00 (\*) BC3, limitatamente alla viabilità principale di fondovalle  
ml 5,00 (\*) altre sottozone e BC3 per strade non costituenti viabilità principale di fondovalle

(\*) salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente (Codice della Strada)

### **ART.19.3 - SOTTOZONE BR RESIDENZIALI DI RECUPERO DEI NUCLEI STORICI MINORI.**

1. Si tratta di sottozone insediate costituite da piccole borgate storiche inserite in aree agricole, oppure da borgate storiche inserite in ambiti urbani eterogenei, con carenze di spazi ed attrezzature di servizio e caratterizzate da edifici in cattivo stato di conservazione.
2. In tali sottozone s'interviene per mezzo d'autorizzazione nei modi e con gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente secondo quanto stabilito dall'art. 31 della Legge n. 457/1978, lettere a), b), c) ; sono ammesse inoltre le opere interne, come definite dall'art. 26 della Legge n. 47/1985 e s.m.i.
3. Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia a mezzo di titolo edilizio diretto come definiti dalla lettera d) dell'art.31 della Legge n.457/1985 e s.m.i., purché non comportino mutamenti nelle destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'edificio, modifica dei connotati tipologici, funzionali ed architettonici, ad esclusione di quegli interventi sull'assetto esterno volti a ripristinare elementi tipologici preesistenti e ricomporre l'organismo edilizio.
4. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, una sola volta, incrementi volumetrici massimi del 20% della volumetria come risulta alla data d'adozione del presente PRG, finalizzati ad adeguamento igienico sanitario o tecnologico funzionali. Tali incrementi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche del fabbricato e di destinazioni d'uso compatibili.
5. A mezzo di concessione edilizia convenzionata sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia, limitatamente al caso di porzione d'edificio o manufatto improprio ed in aperto contrasto con l'ambiente storico e sociale; la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto del tessuto edilizio, della tipologia e dei materiali indicati nella Normativa della disciplina paesistica di livello puntuale.
6. I soggetti attuatori degli interventi soggetti a CEC, dovranno darsi carico, mediante stipula d'apposito atto unilaterale d'obbligo, della realizzazione di
  - infrastrutture tecnologiche a rete;
  - parcheggi privati nella misura di 1 posto auto per ogni unità immobiliare aggiunta in seguito ad ampliamenti volumetrici o ristrutturazioni, entro un'area compresa nel raggio di 500 metri con possibilità di monetizzare tale onere nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di ricavare spazi idonei in loco o entro tale raggio
  - opere di riqualificazione urbana ed ambientale di cui alla L.R. 25/93
7. E' ammessa una modifica della copertura esistente nel caso in cui questa fosse stata alterata con manomissioni di vario genere, al fine di ricomporla, sulla base degli allineamenti delle coperture circostanti.
8. Interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione di un fabbricato, a prescindere dai limiti sopra indicati, o d'eventuale ristrutturazione urbanistica ( RU) sono ammessi a mazzo di SUA esteso ad un ambito rilevante, di P.O.I. o di programma integrato. Tali interventi devono essere concepiti come strumenti di ricomposizione degli spazi urbani di riqualificazione ambientale e di dotazione d'attrezzature pubbliche; i relativi progetti devono proporre, per tutta la zona d'intervento, soluzioni atte alla realizzazione d'ambienti qualificati di vita.
9. I parametri delle zone "BR" sono riportati nella seguente tabella:

---

**PARAMETRI SOTTOZONE URBANISTICHE BR.**

---

Incremento volumetrico	%	vedasi comma 4
Altezza massima edificati circostanti	ml	interpolazione su fabbricati
Distanza minima dai confini	ml	Norme Codice Civile
Distanza minima dai fabbricati	ml	Norme Codice Civile
Distanza minima da strade pubbliche	ml	Norme Codice Civile

---

**ART.19.4 - SOTTOZONE BT RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA.**

1. Si tratta di sottozone insediate caratterizzate da edifici e da manufatti eterogenei, il cui disegno urbanistico non può dirsi compiuto per le carenze di spazi ed attrezzature di servizio, per la presenza di funzioni non compatibili con il contesto, nonché per le qualità urbanistiche e paesistiche dell'edificato.

2. Le operazioni di ristrutturazione urbanistica sono concepite come strumenti di ricomposizione degli spazi urbani, di riqualificazione ambientale e di dotazione d'attrezzature pubbliche; i relativi progetti, estesi all'intera zona d'intervento, devono proporre soluzioni atte alla realizzazione d'ambienti qualificati di vita, con spazi a verde sia pubblico che privato.
3. Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica nei termini previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art.31 della Legge n.457/1978 a mezzo di titolo abilitativo singolo ed e) dell'art.31 della stessa legge con Concessioni Edilizie Convenzionate (CEC) come indicato nella tabella normativa di seguito riportata e nella disciplina specifica delle singole sottozone.
4. In generale, valgono le disposizioni di cui al precedente art .19 e le destinazioni di cui al precedente art .17, per quanto non in contrasto con il presente articolo; devono inoltre essere pienamente rispettate le prescrizioni della Disciplina Paesistica di livello puntuale, con particolare riferimento a quanto attiene sistemazioni ambientali, tessuti, tipologie edilizie e materiali utilizzabili.
5. E' prevista la cessione al Comune di parte delle aree recuperate, in diverse proporzioni a seconda delle sottozone; dove non è prevista la cessione diretta degli spazi, le convenzioni da stipularsi devono prevedere opportune quantificazioni e monetizzazioni per la realizzazione di strutture e servizi d'interesse pubblico. In questo senso, si prevede la possibilità di localizzare in toto o in parte le aree per attrezzature pubbliche all'interno delle zone BT o all'esterno di esse, nella misura da stabilirsi nelle apposite convenzioni.
6. In generale, nelle sottozone in oggetto si applica l'indice territoriale It nel senso che, ove questo è indicato nelle tabelle seguenti, il volume massimo complessivo di zona, costituito dal volume esistente da ristrutturare o sostituire, eventualmente incrementato da quello di progetto, e dato dal prodotto della superficie dell'intera zona per l'indice territoriale stabilito.
7. In particolare, sono previste le seguenti norme speciali per le sottozone BT1, BT2, BT3, BT4, BT5.

#### **Sottozona BT1:**

1. è prevista la demolizione e ricostruzione (DR) dei fabbricati esistenti con possibilità di incremento massimo del 20% del volume esistente alla data di adozione del presente PRG;
2. l'intervento di demolizione e ricostruzione, subordinato all'allargamento della sede stradale, deve darsi carico di un'attenta valutazione e ricostruzione del tessuto; i nuovi volumi degli edifici, devono essere articolati in modo da seguire il più possibile l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche alle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica devono essere variamente scomposte;
3. l'attuazione di tale intervento avviene mediante CEC con stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo, con l'impegno alla realizzazione, oltre alle opere previste dall'art. 8, comma 5, lettera a) delle presenti Norme, anche delle seguenti opere:
  - viabilità, anche esterna al perimetro della sottozona;
  - aree e percorsi pedonali, arredo urbano.

#### **Sottozona BT2:**

1. è prevista da demolizione e ricostruzione (DR) al 75% della volumetria occupata dal capannone industriale esistente; la nuova destinazione d'uso dovrà essere compatibile con quelle di cui al precedente articolo 17;
2. il progetto deve darsi carico di una ricomposizione urbanistica del contesto; per quanto riguarda l'altezza massima del nuovo edificio, essa non potrà superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando, in presenza di fabbricati di altezza diversa, con criteri di armonico inserimento ambientale;
3. l'attuazione dell'intervento avviene mediante CEC con stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo, con l'impegno alla realizzazione, oltre alle opere previste dall'art. 8, comma 5, lettera a) delle presenti Norme, anche delle seguenti opere:
  - aree e percorsi pedonali, arredo urbano,
  - parcheggi pubblici.

#### **Sottozona BT3:**

1. E' prevista la demolizione della serra esistente e la realizzazione di fabbricato/i ad uso residenziale/commerciale, compatibilmente con le destinazioni di cui al precedente articolo 17;
2. Il progetto deve darsi carico di una ricomposizione urbanistica del contesto; per quanto riguarda l'altezza massima dei nuovi edifici, essa non potrà superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando, in presenza di fabbricati di altezza diversa, con criteri di armonico inserimento ambientale;
3. l'attuazione dell'intervento avviene mediante CEC con stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo, con l'impegno alla realizzazione, oltre alle opere previste dall'art. 8, comma 5, lettera a) delle presenti Norme, anche delle seguenti opere:
  - parcheggi pubblici,
  - aree e percorsi pedonali, arredo urbano,

#### **Sottozona BT4:**

1. è prevista la demolizione delle attrezzature agricole /artigianali /produttive, nonché dei manufatti in contrasto dal punto di vista ambientale e la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale, compatibilmente con le destinazioni di cui al precedente articolo 17;
2. il progetto deve darsi carico di una ricomposizione urbanistica del contesto, prevedendo un tessuto e tipologie edilizie coerenti con i caratteri prevalenti dei nuclei storici limitrofi, allo scopo di mantenere un rapporto di continuità con il contesto di riferimento;
3. l'attuazione dell'intervento avviene mediante CEC, con l'impegno alla realizzazione, oltre alle opere previste dall'art. 8, comma 5, lettera a) delle presenti Norme, anche delle seguenti opere:
  - parcheggi pubblici,
  - aree e percorsi pedonali, arredo urbano,
  - aree a verde - sport di quartiere,
  - allargamento sede viaria,
  - viabilità, anche esterna al perimetro di zona.

#### **Sottozona BT5:**

1. è prevista da demolizione delle attrezzature agricole esistenti e la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale, compatibilmente con le destinazioni di cui al precedente articolo 17;
2. il progetto deve darsi carico di una ricomposizione urbanistica del contesto; per quanto riguarda l'altezza massima dei nuovi edifici, essa non potrà superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando, in presenza di fabbricati di altezza diversa, con criteri di armonico inserimento ambientale;
3. l'attuazione dell'intervento avviene mediante CEC con stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo, con l'impegno alla realizzazione, oltre alle opere previste dall'art. 8, comma 5, lettera a) delle presenti Norme, anche delle seguenti opere:
  - parcheggi e verde pubblico,
  - aree e percorsi pedonali, marciapiedi, arredo urbano.

I parametri delle singole sottozone "BT" sono riportati nelle seguenti tabelle.

#### **PARAMETRI SOTTOZONA URBANISTICA BT1:**

Tipi di interventi ammessi	Aut. :	MS,RR	
	C.E.:	RL,	
	C.E.C.:	RU, DR	
Incremento Volumetrico	%		20% volume esistente
Altezza massima	(H) ml		Interpolazione su fabbricati circostanti
Distanza dai confini	(Dc) ml		5,00
Distanza tra gli edifici	(De) ml		10,00



Distanza dal filo stradale (Ds) ml 5,00 (\*)

(\*) salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente (Decreto n.1404/1968 e s.m.i.)

#### **PARAMETRI SOTTOZONA URBANISTICA BT2:**

Tipi d'interventi ammessi Aut. : MS,RR  
C.E.: RL,  
C.E.C.:RU, DR

Volume Massimo (V) mc 75% volume esistente non residenziale  
Altezza massima (H) ml Interpolazione su fabbricati circostanti  
Distanza dai confini (Dc) ml 5,00  
Distanza tra gli edifici (De) ml 10,00  
Distanza dal filo stradale (Ds) ml 5,00 (\*)

(\*) salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente (Decreto n.1404/1968 e s.m.i.)

#### **PARAMETRI SOTTOZONA URBANISTICA BT3:**

Tipi d'interventi ammessi Aut. : MS,RR  
C.E.: RL,  
C.E.C.: RU

Indice fondiario (If) mc/mq 0.60  
Altezza massima (H) ml Interpolazione su fabbricati circostanti  
Distanza dai confini (Dc) ml 5,00  
Distanza tra gli edifici (De) ml 10,00  
Distanza dal filo stradale (Ds) ml 5,00 (\*)

#### **PARAMETRI SOTTOZONA URBANISTICA BT4:**

Tipi d'interventi ammessi Aut. : MS,RR  
C.E.: RL,  
C.E.C.:RU

Estensione minima SUA mq ---  
Indice fondiario (If) mc/mq 0.60  
Altezza massima (H) ml Interpolazione su fabbricati circostanti  
Distanza dai confini (Dc) ml 5,00  
Distanza tra gli edifici (De) ml 10,00  
Distanza dal filo stradale (Ds) ml 5,00 (\*)

(\*) salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente (Decreto n.1404/1968 e s.m.i.)

#### **PARAMETRI SOTTOZONA URBANISTICA BT5:**

Tipi d'interventi ammessi Aut. : MS,RR  
C.E.: RL,  
C.E.C.:RU

Indice fondiario (If) mc/mq 0.60

Altezza massima	(H)	ml	Interpolazione su fabbricati circostanti
Distanza dai confini	(Dc)	ml	5,00
Distanza tra gli edifici	(De)	ml	10,00
Distanza dal filo stradale	(Ds)	ml	5,00 (*)

(\*) salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente (Decreto n.1404/1968 e s.m.i.)

## ART.20 - ZONE DP PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ED ARTIGIANALI

- L'edilizia consentita nelle zone ad insediamenti produttivi ed artigianali, esistenti e di nuovo impianto, è limitata ai seguenti usi:
  - produzione artigianale o industriale e relativi punti vendita all'interno degli immobili produttivi
  - magazzini e depositi,
  - uffici e laboratori dell'azienda,
  - abitazione del custode, del proprietario o del direttore,
  - servizi sociali per i dipendenti,
  - servizi per i trasporti,
  - parcheggi in sottosuolo, sul suolo e/o in soprassuolo,
  - impianti tecnologici,
  - locali di ristoro, intrattenimento, spettacolo.
- Sono escluse le industrie nocive o pericolose e l'edilizia residenziale, salvo quella sopraindicata; sono esclusi depositi ed impianti petroliferi o petrolchimici.
- Sui fabbricati esistenti alla data d'adozione del presente PRG sono ammessi, oltre agli interventi di cui alla successiva tabella, anche incrementi di volume fino ad un massimo del 20% dell'esistente, da attuarsi con titolo edilizio diretto.
- Non sono consentiti in ogni caso scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni di legge vigenti in materia; gli insediamenti dovranno essere attrezzati per evitare ogni forma d'inquinamento.
- Le superfici non coperte e non adibite a parcheggi e piazzali per carico e scarico merci, devono essere sistemate a verde e piantumate con alberi d'alto fusto; alberi ad alto fusto dovranno inoltre essere piantumati anche lungo il lato del lotto confinante con la sede stradale.
- E' obbligatoria la cessione, ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/1968, di una superficie per spazi pubblici (escluse le sedi viarie), verde o parcheggi pubblici non inferiore al 10% dell'intera superficie interessata. Tale cessione deve avvenire attraverso la stipula d'apposita convenzione.
- E' consentita la realizzazione nell'ambito della superficie produttiva coperta di un alloggio, con superficie utile massima di mq. 100, per il custode o il conduttore dell'impianto; negli insediamenti con almeno 800 mq. di superficie coperta è consentito un secondo alloggio, con superficie utile max. 100 mq. alle condizioni di cui sopra.
- Il Piano si attua:
  - per le zone DP1 e DP2 : mediante titolo abilitativo convenzionato (C.E.C.),
  - per la zona DP3 : mediante strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) esteso all'intera zona.
- I parametri delle Zone urbanistiche DP1 e DP2 sono riportati nella seguente tabella.

---

### PARAMETRI ZONE URBANISTICHE DP1 e DP2:

---

Tipi d'interventi ammessi	Aut. : MS,RS
	C.E.: RL,RE,REV
	C.E.C.: DR,NC

---

Lotto Minimo (C.E.C.)		MQ.	1.000
Indice fondiario	If	mc/mq	1.50

Incremento sull'esistente		%	20%
Altezza massima	H	ml	7.50 (*)
Numero piani massimo	Np	n.	2
Distanza dai confini	Dc	ml	7.00
Distanza tra gli edifici	De	ml	10.00
Distanza dal filo stradale	Ds	ML	5.00 (**)

(\*) salvo elementi tecnici connessi e necessari al tipo di produzione

(\*\*) salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente (Decreto n.1404/1968 e s.m.i.)

-----  
 10. I parametri della zona urbanistica DP3 sono riportati nella seguente tabella.  
 -----

### PARAMETRI ZONA URBANISTICA DP3:

Tipi d'interventi ammessi	Aut.	: MS, RS
	C.E.	: RL, RE, REV
	C.E.C.	: DR
	S.U.A.	: RU, NC

Estensione minima S.U.A.		mq.	zona DP3
Indice territoriale	It	mc/mq	1.00
Incremento sull'esistente		%	20%
Altezza massima	(H)	mt	7,50 (*)
Numero piani massimo	(Np)	n	2
Distanza dai confini	(Dc)	ml	7.00
Distanza tra gli edifici	(De)	ml	10.00
Distanza dal filo stradale	(Ds)	ml	5.00(**)

(\*) salvo elementi tecnici connessi e necessari al tipo di produzione

(\*\*) salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente (Decreto n.1404/1968 e s.m.i.)

### ART.21 - ZONA T PER AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA.

- 
1. La zona turistica T si configura come zona turistica a carattere speciale, destinata alla realizzazione d'attrezzature ricettive all'aria aperta, secondo quanto normato dalla L.R. n.7/1993 e s.m.i.
  2. E' dotata d'Indice fondiario (If) pari a 0,15 mc/mq.
  3. Le strutture ricettive risultanti dovranno avere un'altezza massima di ml. 4,50 con un piano fuori terra ; l'inserimento ambientale dei corpi di fabbrica deve assicurare un equilibrato rapporto tra costruito e ambiente naturale
  4. E' consentita l'installazione di campeggi unitamente alla realizzazione dei manufatti di servizio - ad essi connessi : servizi igienici, bar, mensa, un alloggio per il custode, impianti sportivi ed ogni altra attrezzatura utile alla loro migliore classificazione ai sensi della normativa vigente in materia.
  5. Le aree non destinate direttamente alle attrezzature ricettive dovranno essere sistemate a parcheggi, a verde privato, a impianti sportivi.
  6. Dovrà essere tenuta nella massima considerazione la salvaguardia dei valori ambientali, paesistici e naturali e posta la massima cura nella conservazione delle alberature esistenti ed alla messa a dimora di nuove essenze di tipo locale.
  7. I fabbricati esistenti nella zona T alla data di adozione del presente PRG, purché non in contrasto con le vigenti norme in materia, potranno essere mantenuti secondo le attuali destinazioni d'uso; su di essi sono con-

- sentiti, a mezzo di autorizzazione, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art.31 della L.457/1978 e, con titolo edilizio diretto, interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici fino al 20% del volume esistente, in connessione ad esigenze di adeguamento igienico-funzionale delle abitazioni e purché si configuri una regolarizzazione della sagoma e la ricomposizione dei prospetti dell'organismo edilizio. In alternativa, le relative cubature potranno essere demolite riaccorpate in base ad una nuova progettazione d'insieme.
8. Il Piano si attua tramite il rilascio di titolo abilitativo convenzionato (C.E.C.)

## **ART.22 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E, AGRICOLE E FORESTALI.**

1. Le zone E individuate all'interno del territorio comunale si suddividono in tre sottozone omogenee:
    - Sottozona ET: per l'agricoltura tradizionale
    - Sottozona EI: per l'agricoltura intensiva
    - Sottozona EE: agricola-boscata, di tutela ambientale.
  2. Tali zone, per il loro valore agro-forestale, paesistico e naturalistico sono destinate all'esercizio dell'attività produttiva agricola, alla forestazione, al presidio umano sulle risorse fisiche e ambientali, nonché alla tutela dell'ambiente e del paesaggio.
  3. Esse costituiscono le aree agricolo-forestali ove si applicano le prescrizioni del P.T.C.P., dei piani di sviluppo agricolo e di assestamento forestale, nonché ove hanno luogo le azioni di tutela idrogeologica, ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali, la disciplina dell'agriturismo ex L.R. n.33/1996 e, infine, eventuali altri programmi e piani regionali di settore.
  4. Per gli interventi ammissibili, così come specificato nell'articolo relativo a ciascuna sottozona, valgono le definizioni ed indicazioni di cui alle lettere successive.
- a) Destinazioni d'uso:** nelle zone territoriali omogenee E – secondo modalità e limitazioni di cui agli articoli successivi – sono consentiti interventi esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:
- 1) abitazioni in rapporto di connessione e complementarietà con le coltivazioni del fondo, la silvicoltura e l'allevamento del bestiame;
  - 2) annessi rustici;
  - 3) depositi attrezzi;
  - 4) serre;
  - 5) volumi tecnici (caldaie, caposerra, e simili);
  - 6) serbatoi idrici e serbatoi deposito di carburante;
  - 7) attrezzature per l'agriturismo;
  - 8) attrezzature sportive, così come specificato sub art. 22, quarto comma, lett. g).
- b) Fondo rustico:** è l'insieme dei terreni, di un unico proprietario, ricadenti in zona omogenea, anche non contigui, costituenti la stessa azienda.
- c) Azienda agricola:** è l'azienda insistente su un fondo rustico, debitamente coltivato, avente una superficie agraria pari almeno a quella minima stabilita dalle tabelle parametriche relative alle singole sottozone di P.R.G.
- d) Annessi rustici:** è il complesso di strutture murarie pertinenti il fondo rustico ed organicamente ordinate alla sua produttività, quali magazzini agricoli, depositi, stalle, fienili, caposerra, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili. Devono essere collocati esclusivamente al piano terreno, seminterrato, ed interrato e comunque non devono essere comunicanti direttamente (attraverso scale, aperture, ecc.) con la residenza, ovvero possono essere ubicati allo stesso piano della residenza in edifici contigui ma da essa completamente indipendenti.
- Gli annessi rustici devono avere le seguenti caratteristiche:
- altezza massima = ml. 2.60 netti
  - essere dotati di locali per servizi igienici dalla superficie non maggiore di 1/20 della superficie lorda;
  - avere le sole tramezzature necessarie e strettamente funzionali al loro utilizzo;
  - avere aperture sufficienti a garantire l'illuminazione e l'aerazione ed una porta-apertura tale da garantire l'accesso dei mezzi motorizzati.

Gli annessi rustici sono realizzabili, esclusivamente attraverso Piano Aziendale, con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq, in aggiunta all'indice fondiario di zona, fatta eccezione per le zone EE di cui all'art. 22.4.

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

- Altezza massima = ml. 2,40
- Superficie lorda massima = mq. 12,00

Sono considerati privi di volume ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria (If).

Per quanto riguarda le distanze da altre costruzioni valgono le norme delle zone agricole per gli edifici residenziali.

Le concessioni relative alle costruzioni suddette (che in ogni caso vanno detratte da eventuali annessi rustici) sono rilasciate una-tantum e sono subordinate alla stipula di una "Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà" in cui il richiedente si impegna per sé, successi ed aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso del fabbricato stesso; tale atto d'obbligo deve essere trascritto a cura e spese del concessionario alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tali volumi accessori devono essere integrati all'edificio residenziale, ovvero, se separati e se possibile:

- devono essere addossati ai muri di fascia esistenti, con copertura a fascia raccordata nella linea di colmo al profilo della fascia sovrastante;
- oppure, devono essere interrati.

La struttura deve essere in muratura portante con rivestimento in pietra locale faccia a vista o in intonaco frattazato alla genovese.

**f) Piano Aziendale:** di approvazione della Giunta Comunale, deve essere allegato alla richiesta di concessione edilizia per gli interventi che lo richiedono.

Deve contenere:

- descrizione della situazione attuale con individuazione delle strutture, degli ordinamenti colturali e delle produzioni;
- programma degli interventi con i tempi di attuazione, tipi di finanziamenti, descrizione della situazione (colture e produzione) ad interventi avvenuti;
- tipo di conduzione agricola che si vuole praticare (familiare o con apporto di manodopera);
- descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione ed approvvigionamento dell'acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche e di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale;
- documentazione catastale di dettaglio con indicazione di foglio catastale, mappale, superficie e destinazione d'uso in atto;
- relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente realizzare, contenente i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi rispondono ai requisiti parametrici indicati dalle norme P.R.G. e che materiali impiegati, tecnologie e tipologie rispondono ai requisiti della Disciplina Paesistica; elaborati grafici di progetto in scala non inferiore a 1:100;
- planimetria non inferiore a scala 1:200 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda Agricola, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto;
- atto di fidejussione bancaria a garanzia finanziaria di una gestione aziendale di almeno 5 anni.

Per le attività zootecniche il piano aziendale dovrà indicare:

- la rete viaria di accesso ai poderi e le infrastrutture e servizi tecnologici previsti;
- esauriente relazione tecnica circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
- relazione tecnica circa la dotazione di impianti di depurazione;
- relazione economica circa le caratteristiche strutturali dell'azienda;
- relazione sul tipo di occupazione prevista.

Per le aziende ad orientamento zootecnico, è consentita la realizzazione di un alloggio per il custode o proprietario, nel rispetto degli indici di zona.

**g) Attrezzature sportive:** sono ammesse purché non venga modificato in maniera significativa il sedime, si inseriscano armonicamente nell'ambiente e nell'architettura circostante, non richiedono l'allestimento di rilevanti infrastrutture edilizie di servizio.

A tali condizioni, nelle sottozone ET ed EI sono ammesse campi da bocce e piscine, pertinenziali alla residenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la morfologia dei luoghi e il profilo naturale del terreno non siano modificati se non per la parte interessata dallo scavo per la realizzazione della vasca: non dovranno essere pertanto realizzate nuove opere di contenimento e modificate quelle esistenti (terrazzamenti e fasce in pietra);
- b) la superficie di ogni piscina non può essere superiore a mq. 45; i locali termici di pertinenza dovranno essere ricavati adeguandosi alla morfologia del terreno, che non dovrà essere modificata; eventuali volumi esterni dovranno essere limitati allo spazio strettamente necessario agli impianti;
- c) le alberature esistenti, se da rimuovere per la realizzazione delle piscine, dovranno essere ricollocate o rimpiazzate in sito con alberature uguali o comunque tipiche dei luoghi;
- d) le pavimentazioni ai bordi della piscina non potranno superare le superfici dello specchio acqueo e dovranno essere realizzate in pietra o in cotto;
- e) non è ammesso l'allacciamento alla rete idrica comunale per la fornitura dell'acqua.

**h) Asservimenti.**

Al fine di garantire l'effettiva realizzazione dei servizi pubblici previsti, i soggetti attuatori degli interventi di nuova edificazione possono realizzare le volumetrie consentite – nel rispetto di quanto previsto dai seguenti articoli 22.2 (Sottozona ET: per l'agricoltura tradizionale), 22.3 (Sottozona EI: per l'agricoltura intensiva), 22.4 (Sottozona EE: agricola-boscata, di tutela ambientale) – attraverso l'asservimento, oltre che delle aree all'interno delle zone E, anche attraverso l'asservimento – fino ad un massimo del 20% della volumetria realizzabile – e la cessione al Comune di aree nelle zone a servizi "FI" (interesse comune), "FIs" (istruzione), "FV" (verde/sport) e "P" (parcheggi), purché le stesse siano comprese entro un cerchio che abbia il suo centro in uno degli spigoli della costruzione realizzabile ed il cui raggio non sia superiore a ml. 500.

A tale scopo, si stabilisce che le aree "FI"; "FIs", "FV" e "P" siano dotate di indice di fabbricabilità convenzionale "Ifc", non utilizzabile per l'edificazione nelle aree a servizi ma da trasferire nelle zone "E", pari a 0,03 mc/mq.

Tale indice deve intendersi sostitutivo rispetto all'Ifc trasferibile nelle sottozone BC - pari a 0,50 mc/mq - e di cui all'art. 19.2 delle presenti Norme di Attuazione.

La tabella che segue fornisce un esempio ed i parametri utili al calcolo della superficie a servizio che ciascun soggetto attuatore deve reperire in funzione della edificabilità:

---

**ESEMPIO:**

- If ..... = mc/mq 0,03
- Volume realizzabile ogni 1000mq. .... = mc. 30
- Volume acquisibile in zone a servizi ..... = mc. 6 (20%)
- Volume realizzabile complessivamente ..... = mc. 36
- If zone a servizi..... = mc/mq 0,03
- Superficie da acquisire in zone a servizi .... = mq. 200

*Nota Bene: nel caso di asservimento di aree a servizi per l'edificazione in zona agricola, la quota residua di Ifc – pari a mc/mq 0,47 - può essere asservita per l'edificazione in sottozona BC, nel rispetto del citato art. 19.2; in tale caso, l'utilizzo dell'Ifc residuo dovrà comportare la monetizzazione delle aree ed il relativo importo dovrà essere vincolato dalla Civica Amministrazione all'attuazione dello specifico servizio.*

---

Le aree nelle zone a servizi asservite dai singoli soggetti attuatori devono essere acquisite e cedute al Comune; esse, nel caso riguardino solo parte di un più vasto appezzamento di terreno, dovranno essere di forma regolare ed effettivamente utilizzabili.

**ART.22.1 - INTERVENTI EDILIZI IN ZONE AGRICOLE: NORME GENERALI.**

1. L'edificazione nelle zone agricole, fatte salve specifiche
  - a) i nuovi edifici residenziali devono essere Integrati con la struttura territoriale insediativa, così come storicamente, conformata e rispettare l'andamento orografico, i terrazzamenti esistenti, i caratteri morfologici e tipologici riconoscibili nel contesto architettonico ed ambientale locale; devono essere realizzati senza coinvolgere le aree ove attualmente si constata la presenza di vegetazione boschiva di alto fusto;
  - b) i nuovi volumi, derivanti da nuova costruzione e da ampliamento dell'esistente, devono essere articolati e seguire: il più possibile l'andamento del terreno, riducendo al minimo le modifiche delle quote esistenti, gli sbancamenti ed i riporti di terreno; le altezze dei vari corpi di fabbrica devono seguire ed interpretare i profili naturali;
  - c) i locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione; nel caso di abitazioni su pendio che abbiano locali parzialmente interrati, possono essere adibiti a vani abitabili solo i locali totalmente fuori terra, mentre, nelle parti interrate, possono essere localizzati i vani accessori (bagni, ripostigli, ecc.);
  - d) la superficie lorda minima di ogni unità abitativa è di mq. 60
  - e) i materiali utilizzati per i rivestimenti (intonaci, tinte, serramenti, coperture) e per le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, ecc.) devono essere riferiti al repertorio della tradizione locale, nel rispetto delle specifiche prescrizioni della Disciplina Paesistica di livello puntuale;
  - f) ogni costruzione deve essere raggiungibile con una strada, essere servita da acquedotto, essere collegata alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla legge n.319/1976 e s.m.i.
2. Nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente comma 1, agli elaborati necessari per l'ottenimento della concessione edilizia, dovrà essere allegato un completo repertorio fotografico nel quale il professionista redattore del relativo progetto edilizio attesti, sotto la sua responsabilità, che esso rispecchia fedelmente lo stato di fatto dell'area interessata prima dell'intervento richiesto.
3. Gli interventi sull'esistente nelle zone agricole, fatte salve specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, deve rispondere alle seguenti norme generali, oltre che alle prescrizioni della Disciplina Paesistica di livello puntuale:
  - a) su tutti gli edifici esistenti alla data di approvazione del PRG sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (previa autorizzazione edilizia), ristrutturazione edilizia senza aumento di volume (previo titolo abilitativo diretto);
  - b) sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di volume per miglioramenti igienici e tecnologici; tali interventi, assentibili una sola volta previa concessione edilizia devono essere contenuti entro un massimo del 20% del volume lordo residenziale preesistente alla data di adozione della presente normativa ; non deve essere alterato il numero dei piani del fabbricato;
  - c) la superficie lorda minima di ogni unità abitativa è di mq. 60; per le unità abitative esistenti con superficie lorda inferiore a mq. 60,00 è consentito mantenere la superficie esistente, con divieto, tuttavia, di ridurla ulteriormente;
  - d) è ammesso il recupero dei ruderi esistenti alle seguenti condizioni:
    - che i resti dei vecchi manufatti siano chiaramente documentati attraverso un rilievo topografico asseverato che evidenzia in particolare gli elementi ancora consistenti in elevazione;
    - che sulla base di tale rilievo sia determinata la tipologia e la consistenza volumetrica dell'edificio preesistente;
    - che alla data di presentazione del progetto almeno un terzo della struttura muraria ipotizzata sia ancora esistente; che nelle operazioni di recupero siano impiegati gli stessi materiali e le stesse tecnologie costruttive originarie dell'edificio, nel rispetto della tipologia edilizia identificata;
  - e) i materiali utilizzati e le tecnologie impiegate devono essere riferiti al repertorio della tradizione locale, nel rispetto delle specifiche prescrizioni della Disciplina Paesistica di livello puntuale:

#### **Art.22.2 - SOTTOZONA ET: PER L'AGRICOLTURA TRADIZIONALE.**

1. In tale sottozona sono ammessi tutti gli interventi edilizi definiti dall'art. 22.1, nel rispetto dei parametri di seguito riportati.
2. La nuova edificazione residenziale può essere attuata:

- a) per mezzo di Piano Aziendale (P.A.) esteso all'integrale pertinenza di un'Azienda Agricola, così come definita dall'art. 22, con Indice di fabbricabilità fondiario (If) pari a mc/mq 0,04;
  - b) in assenza di Piano Aziendale (P.A.), con un Indice di fabbricabilità fondiario (If) pari a mc/mq 0,03; il rilascio della concessione edilizia è in questo caso subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il concessionario s'impegna a mantenere il collegamento funzionale tra fondo asservito e costruzione residenziale ed a garantire la migliore manutenzione del patrimonio vegetale, dei muri e delle fasce relativamente all'intera area asservita.
3. In entrambi i casi di cui al precedente comma 2, è ottenibile un incremento planimetrico (accorpamento) del 15% del volume ottenibile con l'indice qualora siano realizzate, per più fondi ed in forma organica e contigua e quindi in aderenza, due o più unità; in tale caso è ammessa la costruzione a confine del lotto interessato, con la formalizzazione dell'accordo tra le parti e la definizione dell'area asservita.
  4. Possono essere asserviti anche lotti non Contigui, nel rispetto del lotto minimo.
  5. Per le sottozone urbanistiche ET valgono i parametri di cui alla successiva tabella:

#### PARAMETRI SOTTOZONE URBANISTICHE ET:

Superficie fondiaria minima	mq.	6.000
Lotto Minimo	mq.	1.500
Indice fondiario	(If) mc/mq	0.04 con piano aziendale
	mc/mq	0.03 senza piano aziendale
Altezza massima	(H) ml	6.70
Numero piani massimo	(Np) n.	2
Distanza dai confini	(Dc) ml	6.00
Distanza tra gli edifici	(De) ml	12.00
Distanza dal filo stradale	(Ds) ml	6.00 (*)

(\*) salvo distanze maggiori previste dalla legislazione vigente (D.M. n. 1404 del 1.04.1968 e s.m.i.)

#### Art.22.3 - SOTTOZONA EI: PER L'AGRICOLTURA INTENSIVA

1. In tale sottozona valgono tutte le disposizioni di cui ai precedenti artt. 22, 22.1 e 22.2, con le seguenti modifiche ai parametri urbanistici:

##### PARAMETRI SOTTOZONE URBANISTICHE EI:

Superficie fondiaria minima	mq.	6.000
Lotto Minimo	mq.	1.500
Indice fondiario	(If) mc/mq	0.05 con piano aziendale
	mc/mq	0.03 senza piano aziendale
Altezza massima	(H) ml	6.70
Numero piani massimo	(Np) n.	2
Distanza dai confini	(Dc) ml	6.00
Distanza tra gli edifici	(De) ml	12.00
Distanza dal filo stradale	(Ds) ml	6.00 (*)

(\*) salvo distanze maggiori previste dalla legislazione vigente (D.M. n. 1404 del 1.04.1968 e s.m.i.)

#### Art.22.4 - SOTTOZONA EE: AGRICOLA-BOSCATA, DI TUTELA AMBIENTALE.

1. Le zone agricole boscate EE di tutela ambientale comprendono le porzioni di territorio boscato o destinate al rimboschimento e al pascolo, gli ambienti naturali caratteristici e singolari nell'ambito del paesaggio agroforestale ligure, ed altre porzioni del territorio da tutelare in quanto vulnerabili ambientalmente e geologicamente.



2. Sui volumi esistenti sono ammessi gli interventi di cui al precedente articolo 22.1 delle presenti Norme.
3. Sono consentiti i seguenti interventi generali:
  - a) costruzione di acquedotti e derivazioni di uso domestico;
  - b) realizzazione di opere edilizie e movimenti di terra finalizzati alla prevenzione del dissesto idrogeologico;
  - c) ricerca e derivazione di acque minerali, nel più assoluto rispetto dell'assetto morfologico, vegetazionale ed ambientale dell'area ove tali interventi vengono effettuati;
  - d) posa in opera di elettrodotti, tralicci ripetitori, antenne per pubblico servizio, nel rispetto del PTCP e con la massima salvaguardia della vegetazione d'alto fusto esistente;
  - e) interventi di rimboschimento con particolare attenzione a quelle parti collinari a forte erosione superficiale dovuta all'azione del vento; tali interventi dovranno attenersi il più possibile alle caratteristiche vegetazionali originarie e, comunque, dovranno riferirsi alle disposizioni del PTCP, assetto vegetazionale;
  - f) recupero delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti, con l'utilizzo dei materiali già in sito o usati prevalentemente nell'area.
4. Previa formazione di Piano Aziendale, nel rispetto delle indicazioni della Disciplina di livello puntuale e nei limiti di cui alla tabella successiva, è ammessa la nuova edificazione per la realizzazione di:
  - a) abitazioni in rapporto di connessione e complementarità con la coltivazione del fondo, la silvicoltura e l'allevamento del bestiame;
  - b) stalle e altri ricoveri per animali; dovrà essere dimostrata l'accessibilità di tali aree e la loro idoneità al pascolo, al taglio del foraggio o di altro mangime naturale.

Per gli allevamenti il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi e lo smaltimento dei liquami; le costruzioni in oggetto dovranno rispettare la distanza minima di ml. 100 dai confini più prossimi alle zone omogenee "A", "B", "T" ed "F" di PRG.
- c) depositi agricoli ed annessi rustici.
5. E' prescritta la salvaguardia delle mulattiere e degli antichi percorsi. Al fine di una fruizione ambientale di tali manufatti n'è prescritta la conservazione ed il restauro con l'utilizzo di materiali e tecniche locali.
6. Sui crinali principali, evidenziati negli elaborati grafici della Disciplina Paesistica di livello puntuale (Tav.3d, all. E3), normate dall'art. 7 punto 4) della relativa Normativa ricompresi all'interno della sottozona in oggetto, è vietata l'edificazione; le eventuali quote di edificabilità previste dalla stessa vanno trasferite nelle aree limitrofe, utilizzando allo scopo il meccanismo dell'asservimento dei lotti non contigui.
7. La nuova edificazione, previa predisposizione di Piano Aziendale, è ammessa nel rispetto dei parametri della seguente tabella.

**PARAMETRI SOTTOZONE URBANISTICHE EE:**

Superficie fondiaria minima	mq.	20.000	
Lotto Minimo	mq.	3.000	
Indice fondiario	(If) mc/mq	0.01	complessivo
Altezza massima	(H) ml	4.50	
Numero piani massimo	(Np) n.	1	
Distanza dai confini	(Dc) ml	6.00	
Distanza tra gli edifici	(De) ml	12.00	
Distanza dal filo stradale	(Ds) ml	6.00 (*)	
Volume Massimo Residenziale	mc	400	

(\*) salvo distanze maggiori previste dalla legislazione vigente (D.M. n. 1404 del 1.04.1968 e s.m.i.)

8. Nelle zone EE, ricadenti in ambiti classificati ANI-MA dal PTCP, la funzione residenziale è consentita laddove la stessa sia connessa e funzionale ad un'attività prevalentemente zootecnica. A tal fine dovranno sussistere le seguenti condizioni:

dovrà essere rilasciato parere favorevole da parte del Servizio Agroalimentare che dovrà accertare la sussistenza della dimensione minima dell'azienda in base all'allegata tabella; il richiedente dovrà essere imprenditore a titolo principale; dovrà essere prescritto il mantenimento della destinazione d'uso agricola e l'abitazione annessa all'azienda agricola non potrà essere alienata separatamente da quest'ultima.

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

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

#### **Art.22.5 - ATTREZZATURE PER L'AGRITURISMO.**

1. Ai fini agrituristici nelle zone E è consentito il recupero del volume rimasto libero in seguito al trasferimento incompatibili con la residenza (stalle, preesistenti incompatibili con la residenza (stalle, magazzini, depositi, laboratori) In tali spazi è consentito realizzare vani e servizi agrituristica, fatto salvo l'obbligo normativa contenuta nella L.R. n.33/1996.
2. Inoltre, vani e servizi destinati agriturismo possono essere ricavati in abitazioni agricole utilizzate da agricoltori, attraverso la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento fino al 30% del volume esistente.
3. In entrambi i casi la concessione ad edificare è subordinata alla stipula di una convenzione in cui vengano fissate le destinazioni d'uso dei nuovi volumi ed i termini di utilizzo, esclusivamente a fini agrituristici.

#### **Art.22.6 - SERRE ED OPERE MURARIE CONNESSE**

1. La costruzione di serre, come definite dalla circolare regionale n.129305 del 21.11.1989, è ammessa nelle zone E di PRG, compatibilmente con la zonizzazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (zone COL-ISS), nel rispetto delle specifiche indicazioni della Disciplina Paesistica di livello puntuale, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:
  - a) la superficie coperta non superi il 75% dell'area disponibile, ivi compreso il caposerra;
  - b) il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce e la trasparenza visiva uniforme;
  - c) l'altezza massima misurata al colmo non sia maggiore di ml. 6,00
  - d) le distanze minime non siano inferiori a:
    - ml. 6,00 da volumi esistenti sul fondo
    - ml. 3,00 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00
    - ml. 10,00 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza superiore a ml. 15,00
  - e) i muri di sostegno e di contenimento non superino l'altezza di ml. 3,00.
2. Le superfici utilizzate delle serre possono essere computate ai fini della volumetria asservibile per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali.
3. La sostituzione degli elementi costituenti le serre non è soggetta all'autorizzazione del Sindaco.

#### **ART.22.7 - VOLUMI TECNICI**

1. E' consentita la realizzazione di volumi tecnici (caldaia, bruciatori, attrezzature varie per il riscaldamento delle serre) necessari per un incremento dell'attività dell'azienda agricola, previo rilascio del necessario titolo abilitativo, nel rispetto delle seguenti condizioni:

distanza da confini	= ml. 7,00
distanza da edifici	= ml. 10,00
altezza massima	= ml. 3,00
altezza massima caposerra	= ml. 7,00
superficie coperta massima	= mq. 10,00 ogni mq. 1.000 di superficie contigua coperta con serre
2. I volumi tecnici possono essere realizzati a confine di proprietà nel caso in cui esista specifico accordo tra i confinanti, da formalizzarsi ai sensi di legge.

3. Variazioni delle dimensioni e distanze sopraindicate sono inoltre ammesse per fondati motivi derivanti da accertate esigenze aziendali, legate al tipo di coltura che richiede l'installazione di impianti tecnologici particolari, sentito il parere della Commissione Edilizia.

#### **ART.22.8 - SERBATOI IDRICI**

1. La realizzazione di serbatoi per l'irrigazione del fondo è ammessa previo rilascio del necessario titolo abilitativo.
2. I serbatoi possono essere realizzati, rispetto al confine di proprietà:
  - a confine, con accordo dei confinanti formalizzato a termini di legge
  - a distanza non inferiore all'altezza della parte di serbatoio emergente dal terreno, in ogni caso la distanza dal perimetro delle rimanenti zone omogenee di PRG non deve essere inferiore a ml. 10,00.
3. L'altezza massima emergente dal terreno non deve essere superiore a ml. 2,50.
4. Di massima i serbatoi devono essere protetti; è obbligatoria la loro copertura sia quando detti manufatti si trovino a valle di strade carrabili a quota inferiore del sedime stradale, sia in prossimità di aree edificate a carattere residenziale.

#### **ART.22.9 - SERBATOI DEPOSITO CARBURANTE**

1. I serbatoi necessari per il deposito di carburante per il riscaldamento delle serre e delle abitazioni in zona agricola devono essere, di massima, completamente interrati.
2. L'installazione di serbatoi fuori terra è ammessa in casi eccezionali, per fondati ed accertati motivi derivanti da difficoltà per il loro interrimento dovute alla particolare natura del terreno.
3. L'installazione di serbatoi di cui al presente articolo deve essere preceduta dal rilascio del pertinente titolo abilitativo.

#### **ART.23 - ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER SERVIZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO D'INTERESSE URBANO.**

1. Tali aree, individuate con appositi segni grafici nelle tavole di Piano e classificate in applicazione dell'art. 3 D.M. n.1444/1968, riguardano:
  - a) **Spazi per l'istruzione per l'infanzia e dell'obbligo (FIs)**; sono gli edifici destinati ad asili nido, scuole materne ed elementari ed i relativi servizi e spazi all'aperto.
  - b) **Attrezzature di interesse comune (FI)**, comprendono:
    1. culturali, sociali, assistenziali;
    2. strutture sanitarie;
    3. attrezzature per pubblici servizi o di interesse comune, ivi compresi uffici e sedi di Enti pubblici o d'interesse pubblico;
    4. attrezzature d'interesse tecnologico pubblico come distributori di carburante, cimiteri, depositi di automezzi di servizio pubblico, depuratori, impianti tecnici di aziende pubbliche e simili;
    5. servizi religiosi.

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

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

Per il dimensionamento e la localizzazione dei servizi religiosi si fa riferimento alla L.R. n.4/1985; è assicurata una dotazione minima di aree pari al 30% di quelle previste obbligatoriamente per le attrezzature di interesse comune. Su tali attrezzature sono consentite tutte le categorie di intervento, previste per ogni sottozona delle

presenti Norme, nel rispetto dei valori monumentali ed architettonici che tali edifici testimoniano su tutto il territorio comunale.

c) **Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport (FV)**, comprendono:

1. parchi;
2. servizi per spettacoli sportivi, coperti o scoperti e relative infrastrutture;
3. gioco bambini, zone ludico - ricreative;
4. servizi per la pratica sportiva, coperti e scoperti.

Nelle zone destinate ad attrezzature sportive, almeno il 20% della superficie totale deve essere destinata a verde.

Nelle zone a verde pubblico, in particolare, dovrà essere curata la manutenzione ed il ripristino della vegetazione esistente, la messa a dimora di piante conformi alle essenze locali, nel rispetto delle prescrizioni della Disciplina paesistica.

In tali aree sono consentite piccole costruzioni di servizio pubblico, per attività ludico - ricreative o in concessione temporanea quali chioschi per bibite, servizi igienici, attrezzature di gioco per i bambini secondo volumi e superfici tali da assicurare il servizio previsto con il minimo di cubatura e superficie coperta sufficienti, parcheggi.

d) **Parcheggi pubblici (P)**, In aggiunta alle superfici a parcheggio ex art.4l/sexies L.1150/1942, disciplinati in particolare, al successivo rt.23.1.

1. Per tutti gli edifici e gli spazi destinati ad attrezzature ed impianti di interesse urbano, il PRG conferma la situazione di fatto e consente ristrutturazioni, eventuali ampliamenti, nuove edificazioni, attenendosi alle disposizioni tecniche stabilite nelle normative specifiche vigenti per ogni tipo di attrezzatura e servizio, alle indicazioni di cui al presente articolo, alla Disciplina Paesistica di livello puntuale relativamente alle zone in cui gli interventi sono, di volta in volta, ubicati e, per quanto attiene la normativa dei parcheggi pubblici, anche alle indicazioni di cui al successivo art. 23.1; gli interventi progettuali, inoltre, dovranno tenere conto di allineamenti, altezze medie, tipologie, ecc. dell'intorno, traendo i criteri ordinatori dai caratteri del contesto, ove di storica e consolidata formazione.
2. Nel caso in cui la destinazione in oggetto sia indicata nella cartografia di Piano su costruzioni ove siano comprese funzioni a servizi pubblici o d'uso pubblico ed altre funzioni in atto (e comunque compatibili con la destinazione generale di zona omogenea), la suddetta destinazione deve intendersi apposta solo sulla parte delle costruzioni effettivamente adibita all'erogazione dei suddetti servizi.
3. Il Comune può procedere coattivamente all'acquisizione delle aree e gestire direttamente o attraverso apposite convenzioni con soggetti privati o pubblici, le strutture di servizio previste, al fine di assicurare la fruizione pubblica delle medesime.
4. In Comune potrà altresì procedere all'acquisizione delle aree attraverso convenzioni collegate a Strumenti Urbanistici Attuativi o a concessioni edilizie convenzionate, ove previsto dalle presenti Norme di Attuazione.
5. Nei casi specifici di cui al precedente punto 5, gli operatori devono presentare:
  - a) uno Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intera area del servizio, corredato da una convenzione attuativa che disciplini la destinazione, le modalità d'uso dei servizi erogati, tenendo conto dei caratteri architettonici ambientali e del contesto paesistico, relativi agli spazi circostanti;
  - b) un progetto esteso all'intera area del servizio, corredato da una convenzione attuativa che disciplini la destinazione, le modalità d'uso dei servizi erogati, tenendo conto dei caratteri architettonici, ambientali e del contesto paesistico, relativi agli spazi circostanti.

#### **ART.23.1 - PARCHEGGI PUBBLICI**

1. I parcheggi pubblici, contraddistinti con la sigla "P" negli elaborati di PRG, possono essere:

- a) a cielo aperto,
- b) in sotterraneo o in struttura.

Devono essere realizzati nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui alla Disciplina Paesistica di livello

2. Possono essere allineati alla sede stradale, fatta salva l'esigenza di non interferire negativamente con gli allineamenti edilizi esistenti e di predisporre idonee soluzioni per gli accessi e le uscite, onde evitare intralcio al traffico di transito.
3. I parcheggi in sottosuolo possono essere ricavati oltre che nelle specifiche aree individuate dal PRG, anche nelle altre aree a standard urbanistici.
4. I parcheggi in struttura in soprassuolo devono rispettare dalle costruzioni una distanza pari all'emergenza del manufatto dal suolo, con un minimo di ml. 5,00.

#### **ART.23.2 - CIMITERI ED AREE DI RISPETTO CIMITERIALI.**

1. Nelle zone occupate dai cimiteri valgono le norme vigenti in materia.
2. Negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione di tombe di famiglia ci si dovrà attenere, tra l'altro, alle seguenti prescrizioni:
  - a) la ristrutturazione delle tombe deve rispettare gli elementi architettonici preesistenti e garantire il mantenimento sia dei materiali che del disegno originario;
  - b) i nuovi interventi devono avere dimensioni tali da armonizzarsi con i manufatti esistenti (per altezza, volume, distanza tra manufatti);
  - c) non sono ammesse le sovrapposizioni con decori simbolici di fattura standardizzata;
  - d) i materiali di rivestimento devono fare riferimento alla tradizione locale per colore e modalità di lavorazione.
3. Le aree di rispetto attorno al cimitero hanno un'estensione di ml. 50,00, salvo altro provvedimento formale della competente autorità, in particolare TU Leggi sanitarie n.1265/1934 nonché D.P.R. n. 285/1990; per tali aree si precisa quanto segue:
  - a) sono soggette sia alla disciplina di zona di PRG in cui ricadono sia al divieto di qualsiasi forma di nuova edificazione, nel rispetto delle norme vigenti in materia;
  - b) sono soggette ad "edificabilità trasferibile", ossia eventuali nuove costruzioni ammissibili in base all'indice di zona devono essere realizzate fuori dal loro perimetro;
  - c) al loro interno sono consentiti:
    - ampliamenti dei cimiteri dettati da esigenze funzionali, nel rispetto delle forme di legge, con conseguente traslazione del vincolo di inedificabilità;
    - parcheggi pubblici;
    - aree a verde pubblico;
    - interventi di razionalizzazione degli accessi;
    - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo sui volumi esistenti.

#### **ART.24 - ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER SERVIZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO D'INTERESSE TERRITORIALE.**

1. Tali zone, individuate con appositi segni grafici nella cartografia di Piano e nelle Tabelle allegate, riguardano le aree ed attrezzature per servizi pubblici e di uso pubblico di interesse territoriale, ex art.4 sub 5 D.M. n.1444/1968; sono costituite dalla zona di rispetto ambientale del torrente Maremola (FM)
2. Per tali zone devono essere realizzate, anche in distinti ambiti spaziali, opere di riqualificazione vegetale, idrologica e ambientale ed interventi di riconnessione urbanistica (parcheggi di modeste dimensioni, pertinenze viarie, ecc.)
3. I terreni compresi nella zona sono soggetti ad edificabilità trasferibile, ossia eventuali nuove costruzioni ammissibili in base all'indice di zona agricola devono essere realizzate fuori dal loro perimetro.

#### **ART.25 - IMPIANTI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

1. Le attrezzature e gli impianti tecnologici possono essere realizzati in tutte le zone di PRG, anche in deroga alle diverse prescrizioni di zona, a condizione che vengano comunque rispettate le norme vigenti in materia e che le opere non contrastino con norme di carattere generale o di tipo particolare (esempio: impatto ambientale, leggi specifiche di settore)

2. Le volumetrie accessorie devono essere realizzate ad una distanza minima dalle strade pubbliche di ml. 3,00; la loro dimensione deve discendere da ragioni funzionali e dalle disposizioni normative specifiche.
3. Tali volumetrie devono essere realizzate con materiali e colori che favoriscano l'inserimento ambientale e ne riducano l'impatto visivo sull'ambiente circostante, tenuto conto di allineamenti, altezze medie, tipologie (ove storiche e di pregio) del contesto.

#### **ART.26 - ZONE "RA" SOTTOPOSTE AL RISANAMENTO AMBIENTALE.**

1. Gli ambiti territoriali contrassegnati come aree sottoposte a risanamento ambientale "RA" corrispondono alle parti del territorio comunale già interessate da attività di cava di materiali lapidei e/o discarica di materiali vari, attualmente in grave stato di compromissione sotto i profili idrogeologico e geomorfologico, oltre che paesistico-ambientale.
2. Per tali zone, al fine di pervenire ad una trasformazione della situazione in atto che dia luogo ad un più equilibrato rapporto tra l'area interessata ed il contesto, devono essere predisposti specifici progetti di opera pubblica, estesi alle singole intere zone o a parti significative delle stesse, che ne prevedano la sistemazione, nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia; tali progetti devono essere corredati da un programma di intervento che ne definisca le condizioni di fattibilità ed i tempi di realizzazione.
3. In particolare il progetto deve prevedere il recupero ambientale del sito attraverso:
  - a) riprofilatura di tutti i settori ove è possibile l'innescarsi di fenomeni di instabilità (frane e/o altri fenomeni erosivi);
  - b) creazione di un sistema di regimentazione delle acque superficiali;
  - c) inerbimento delle scarpate e cespugliamento con opere di ingegneria naturalistica, quali coperture di materiale organico fertilizzante, idrosemina, vimate morte;
  - d) inerbimento, rimboschimento e cespugliamento delle zone ai bordi della cava e/o della discarica, con opere di ingegneria naturalistica, finalizzate alla ricucitura ambientale del sito.
4. Le essenze arboree utilizzate per queste operazioni saranno scelte sulla base di un rigoroso criterio di salvaguardia dell'ambiente naturale e di restauro ecologico.

#### **ART.27 - PARCHEGGI PRIVATI**

1. In tutte le zone del territorio comunale è ammessa la costruzione di nuovi parcheggi su aree scoperte e di autorimesse, queste solo se pertinenti alla residenza, alle condizioni di cui alle seguenti lettere e successivi commi:
  - a) la qualità progettuale deve essere consona all'ambiente;
  - b) se l'intervento è previsto in zone urbanistiche di tipo "A" e "BR", deve essere garantito il più assoluto rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici; non deve provocare la modifica del rapporto tra suolo libero e manufatti storici esistenti; non deve dequalificare l'area d'intervento ed il suo intorno;
  - c) non si deve determinare un aggravio dei problemi di traffico e di accessibilità, né rispetto al bacino spaziale di servizio, né riguardo alla singola costruzione o lotto interessati dall'intervento;
  - d) devono essere pienamente rispettate le specifiche indicazioni della Disciplina Paesistica di livello puntuale.
2. La realizzazione di autorimesse private in sottosuolo è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) trascrizione del vincolo di destinazione d'uso a parcheggio privato dei locali, prima del rilascio del titolo abilitativo;
  - b) contenimento del numero massimo di posti auto in 20;
  - c) contenimento del numero di accessi, che non dovrà eccedere quello prescritto dalla normativa vigente in materia di sicurezza;
  - d) realizzazione di un'area idonea per lo stazionamento dei veicoli ottenuta mediante arretramento dell'ingresso di almeno ml. 2,50 dal ciglio della strada esistente.
3. Autorimesse private in sottosuolo possono essere realizzate anche in zone previste dal PRG a servizi, alle seguenti condizioni:
  - a) gli interventi devono essere previsti mediante C.E.C.;

- b) deve comunque essere garantita al Comune, nell'ambito della convenzione, l'acquisizione della proprietà dell'area destinata alla realizzazione del servizio (es. verde attrezzato o struttura di interesse comunale), nonché la proprietà dei relativi manufatti;
- c) dette autorimesse non devono ostacolare la funzionalità dell'opera pubblica sovrastante.
- 4. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia integrale dell'edificio deve essere sempre assicurata una dotazione di parcheggi privati nel rispetto dei due parametri seguenti:
  - a) 1 posto auto ogni unità abitativa,
  - b) minimo 1 mq. a parcheggio per ogni 10 mc. di costruzione posti all'interno dell'edificio stesso, ovvero nella sua area di pertinenza.

#### **ART.28 - EMERGENZE STORICO- ARCHITETTONICHE .**

1. In questa categoria rientrano gli edifici ed i manufatti vincolati ai sensi della Legge n.1089/1939 (vedasi elenco inserito nella Relazione Illustrativa PRG Particolari limitazioni alle quali è soggetto il territorio comunale, cap. 1.10.4 comma 2) e quelli appositamente individuati nella tavola di zonizzazione (Tav. 4b A11.B).
2. Per tale categoria l'intervento dovrà assumere il carattere della conservazione dell'edificio o del manufatto nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione ripristino dei caratteri architettonici - decorativi, di ripristino delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico - architettonico dell'interno con le relative parti decorative, di eliminazione dei volumi effetto di superfetazione.
3. I progetti di restauro devono essere redatti in base a documentate ricerche critiche sull'edificio e su analisi tecnico - prestazionali corredate da diagnosi preventive.

#### **ART.29 - AREE DEMANIALI.**

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

#### **ART.30 - CORSI D'ACQUA.**

1. A norma della L.R. n.9/1993, nelle more di approvazione dei Piani di Bacino di cui all'art. 26 della stessa, la costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici od altri manufatti assimilabili sarà soggetta alla osservanza delle sottoindicate distanze dai corsi d'acqua pubblici, misurate dai confini catastali degli stessi:
  - a) nell'ambito dei centri edificati, identificati e perimetrati ai sensi dell'art.2 della L.R. n.4/1975:
    - in presenza di opere di arginatura permanenti = ml. 20,00
    - in assenza di opere di arginatura permanenti = ml. 30,00
  - b) all'esterno dei centri edificati di cui al precedente punto a) :
    - in presenza di opere di arginatura permanenti ml. 40,00
    - in assenza di opere di arginatura permanenti ml. 80,00
2. Tutti i limiti di distanza possono essere oggetto di deroga, a cura della competente Autorità Provinciale, fino ai limiti di ml. 3,00 e ml. 10,00 rispettivamente all'interno e all'esterno dei centri edificati.
3. Tutti gli interventi volti alla bonifica idraulica del territorio, alla regimentazione dei corsi d'acqua e al rimodellamento degli alvei in funzione di opere connesse alla risoluzione di primarie esigenze a carattere ferroviario ed economico - produttivo, dovranno essere sottoposti al giudizio dell'Autorità Regionale per gli opportuni raffronti di coerenza con le pertinenti previsioni formulate nell'ambito dei Piani di Bacino stessi.
4. Nell'ambito del torrente Maremola, vincolato come area di rispetto ambientale (zona FM), gli interventi sono subordinati al rispetto del precedente art. 24 delle presenti Norme, oltre che alla specifica Disciplina Paesistica di livello puntuale

#### **ART.31 - VINCOLI LUNGO LE LINEE ELETTRICHE AD ALTA TENSIONE.**

1. In sede di costruzione, ricostruzione e/o ampliamento di edifici e manufatti, a qualunque uso destinati, dovranno essere osservate le distanze stabilite a norma di legge (vincoli imposti dalle servitù di elettrodotto)
2. Maggiori distanze o riduzioni delle distanze sopraindicate, potranno essere imposte ovvero concesse dalla Amministrazione E.N.E.L. con specifici provvedimenti imposti ed autorizzativi.
3. Gli strumenti urbanistici di attuazione del presente PRG, e particolarmente quelli relativi a zone storiche o di nuovo impianto, nonché le aree di rilevante interesse ambientale, dovranno darsi carico di prescrivere la sistemazione o risistemazione delle linee elettriche in sottosuolo, nell'ambito di appositi cunicoli predisposti eventualmente anche per altre reti tecnologiche, onde limitare al massimo grado la presenza di cavi ed elementi di sostegno passibili di deturpare le connotazioni estetiche dei luoghi.
4. Gli interventi edilizi finalizzati alla costruzione di cabine di trasformazione elettrica, siano esse inserite in fabbricati destinati principalmente ad altri usi, ovvero in corpi di fabbrica a se stanti, potranno essere autorizzati in deroga alle limitazioni del PRG relative all'obbligo di attuazione mediante S.U.A. nonché alle altre limitazioni di zona relative ai parametri urbanistico-edilizi complessivamente intesi, fatti comunque salvi i prevalenti interessi pubblici connessi alla sicurezza del traffico pedonale e veicolare e alla tutela del patrimonio storico artistico-ambientale, mediante apposita valutazione dei competenti servizi comunali e della Commissione Edilizia Integrata.
5. Nel caso di cabine di trasformazione dell'energia elettrica in corpi di fabbrica a se stanti, le porzioni di fabbricato emergenti dal terreno naturale o sistemato dovranno distare non meno di ml. 3,00 dalle strade pubbliche.

#### **ART.32 - ALBERGHI E STRUTTURE ESISTENTI LEGATE AL TURISMO.**

1. Sono gli edifici esistenti, i relativi servizi ed aree esterne legate all'attività turistico-ricettiva,
2. Sul patrimonio edilizio alberghiero esistente sono ammessi, a mezzo di titolo abilitativo singolo, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia.
3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso un aumento del volume al fine di creare aree per parcheggio, strutture di servizio alla ricettività alberghiera (sale riunioni, congressi, servizi e simili), potenziamento della capacità ricettiva, nei limiti e secondo le modalità stabilite dalle norme di zona urbanistica in cui ricade l'albergo; aumenti di volume superiori sono attuabili a mezzo di S.U.A.
4. Gli ampliamenti delle strutture alberghiere devono essere coordinati e ispirati alla tipologia degli edifici preesistenti, interpretando nel modo più consono lo spirito architettonico ed ambientale dell'organismo nel suo insieme.
5. Per le strutture ricettive esistenti che non sono state oggetto di deroga alberghiera all'atto dell'autorizzazione ad edificare è ammesso il cambio di destinato d'uso a mezzo di concessione edilizia, nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona.

#### **ART.33 - FABBRICATI ED IMPIANTI AD USO PRODUTTIVO IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA.**

1. Per un periodo di dieci anni dalla data di adozione del PRG possono essere autorizzati interventi di trasformazione ed ampliamenti dei fabbricati ed impianti esistenti alla suddetta data, destinati ad attività produttive in contrasto con la destinazione di zona, purché tali ampliamenti non superino il 10% della superficie coperta esistente, ed alla condizione che con idonea convenzione siano assunti impegni circa la valutazione degli immobili in caso di esproprio e la rilocalizzazione dei medesimi per l'attuazione del Piano.
2. Gli interventi devono comunque essere contenuti entro l'area di proprietà dell'azienda alla data di adozione del PRG ed osservare le disposizioni di cui alla Disciplina Paesistica di livello puntuale.