

COMUNE DI SANTOLCESE

COMUNE DI SANT'OLCESE



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE

- Adottata con deliberazione C.C. n° 38 del 30.11.2006

- Approvata dalla Provincia di Genova Area 05 con provvedimento dirigenziale Atto n° 4731 del 28.08.2008

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO URBANISTICO INDAGINI GEOLOGICHE

ARCH. MARCONI VITTORUGO DOTT. DE STEFANIS ALESSANDRO

CAPITOLO 1

Disposizioni Generali

Art. 1 - Finalità del P.R.G.

1.1. - Attraverso la variante integrale del P.R.G., di seguito denominata brevemente P.R.G., il Comune si propone :

1.1.1. - di tutelare il territorio, in quanto risorsa essenziale per il miglior assetto e qualità dell'ambiente, anche nella prospettiva del P.T.C.P. della Regione Liguria;

1.1.2. - di definire ciò che si deve conservare, recuperare o trasformare del patrimonio territoriale urbanistico ed edilizio esistente;

1.1.3. - di definire, ubicare e coordinare le destinazioni di uso del suolo, per uno sviluppo organico dei propri insediamenti, in rapporto alle infrastrutture ed attrezzature tecnologiche e collettive.

Art. 2 - Strumenti per l'esecuzione del P.R.G.

2.1. - Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in zone omogenee, prevede per ciascuna zona le destinazioni d'uso, i regimi d'intervento, il rapporto tra le funzioni, la localizzazione delle infrastrutture, i parametri edilizi e si attua attraverso l'applicazione della legislazione statale, regionale e delle presenti norme.

2.2. - In particolare si fa riferimento alla disciplina ed alle procedure di cui alla L.R. 24/1987 ed eventuali sue modifiche.

2.3. - Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si fa riferimento alla disciplina della L.R. 25/1993.

2.4. - Nei casi previsti dalla specifica normativa di zona, il P.R.G. si attua a mezzo di Permesso di Costruire o D.I.A.

2.5. - Gli strumenti urbanistici attuativi individuati dal P.R.G. sono d'approvazione Comunale.

Art. 3 - Elementi costitutivi del P.R.G.

3.1. - Il P.R.G. si compone dei seguenti elaborati:

Tav. 1 - 6 Planimetrie dell'Alta ValPolcevera storiche ed attuali - Scala 1:25.000;

7 - 10 Planimetrie del Comune inerenti l'uso vegetazionale, l'edificato, il paesaggio - Scala 1: 10.000;

11 - 17 Cartografia Comunale su C.T.R. e mappa catastale con limitazioni d'uso, urbanizzazioni, P.T.C.P. - Scala 1: 5.000;

18.1. - 18.2. - 18.3 Zonizzazione - Scala 1: 5.000;

19.1. e 19.2. - Confronto tra zonizzazione e mappa catastale - Scala 1: 5.000;

Allegato A - Disciplina Paesistica di P.R.G.: Organismo territoriale di riferimento, elementare, sub-organismo;

B - Disciplina paesistica di P.R.G.: Il territorio, gli insediamenti e il tessuto edilizio;

C - Analisi del territorio e della comunità dell'Alta Val Polcevera;

D - Analisi del territorio e della comunità del Comune di S.Olcese, progetto di P.R.G..

Disciplina paesistica di P.R.G.: Norme paesistiche;

Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G..

3.2. - Indagini geologiche per il P.R.G. ai sensi della L.R. 8/7/87 n°24.

Tav. 1 Carta geologica su C.T.R. - Scala 1:5.000;

Tav. 2 Carta geomorfologica su C.T.R. - Scala 1:5.000;

Tav. 3 Carta idrogeologica su C.T.R. - Scala 1:5.000;

Tav. 4 Carta di zonizzazione e suscettività d'uso del territorio su C.T.R. - Scala 1:5.000;

Norme di Attuazione di argomento geologico.

3.3. - Elaborati costituenti la variante al P.R.G. Vigente:

Relazione Tecnica;

Norme Tecniche di Attuazione;

Norme di Disciplina Paesistica

Tav. 18.1 e 18.2 Zonizzazione scala 1:5.000.

Note: per quanto riguarda le norme geologiche e le relative cartografie tematiche e di suscettività permangono, non essendo state soggette a variante, quelle allegate al P.R.G. vigente.

Per le zone C, le norme geologiche da applicare sono rispettivamente quelle pertinenti agli S.U.A. e quelle pertinenti alla fase di concessione che si ricavano dal combinato disposto della zonizzazione di cui alla Tav. 4 e delle relative norme di attuazione di argomento geologico.

Art. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche delle opere eseguibili sul territorio Comunale sono assunti, nel presente P.R.G. ed in tutti gli strumenti urbanistici che verranno adottati ed approvati per la sua attuazione, i parametri urbanistici definiti come segue.

4.1. - Gruppo Funzionale (G.F.)

Insieme di destinazioni d'uso privato e pubblico del suolo e degli immobili in generale raggruppate secondo criteri di reciproca compatibilità.

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

4.1.1. - Gruppo Funzionale I:

-- a - abitazioni;

-- b - studi professionali e uffici privati;

-- c - attrezzature direzionali e paracommerciali (banche e simili);

-- d - attrezzature turistico-ricettive;

-- e - attività artigianali non suscettibili di produrre emissioni nocive o comunque moleste: solide, liquide, gassose acustiche, queste oltre il limite di 5 db, misurate all'esterno del locale di lavoro;

-- f - esercizi di commercio al minuto;

-- g - esercizi pubblici, per il tempo libero e la cultura (ristoranti, bar, sale da spettacolo, sedi distituti ed associazioni, etc.).

4.1.2. - Gruppo Funzionale II:

Esercizi commerciali all'ingrosso o con superficie superiore a 400 mq.;

4.1.3. - Gruppo Funzionale III:

-- a - attività e/o impianti agricoli e residenza connessa; piccole serre di tipo artigianale che coprono sino al 20% dell'area da asservire con tetto massimo di 30 mq.;

-- b - attività dallelevamento;

-- c -attività agricole in serra, anche con caratteristiche ed attrezzature di tipo industriale che coprono sino al 60% dell'area asservibile nella quale sono ricavati; relativi edifici di servizio; infrastrutture tecnologiche puntuali;

-- d - attività di trasformazione dei prodotti agricoli e dallelevamento, anche specialistiche, con relative attrezzature di ricovero;

-- e - attrezzature agroturistiche per l'ospitalità ed il ristoro.

4.1.4. - Gruppo Funzionale IV:

-- a - attrezzature pubbliche per l'assistenza all'infanzia e per l'istruzione obbligatoria;

-- b - attrezzature d'interesse comune;

-- c - parcheggio pubblico o d'uso pubblico;

-- d - chiese e altre attrezzature per il Culto, relativi servizi ed opere annesse;

-- e - istituti di istruzione e assistenza gestiti da enti religiosi o da privati, da computare come standard solo se convenzionati con la C.A.;

-- f - verde pubblico a scala urbana e di quartiere con caratteristiche di parco;

-- g - verde pubblico come sopra con caratteristiche di parco attrezzato;

-- h - impianti sportivi all'aperto o coperti e relative pertinenze;

4.1.5. - Gruppo Funzionale V:

Attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore (scuole medie superiori ed eventualmente per il compimento dell'obbligo scolastico).

4.1.6. - Gruppo Funzionale VI:

Attrezzature pubbliche per servizi di medicina preventiva, ambulatori, consultori, dispensari, etc..

4.1.7. - Gruppo Funzionale VII:

Impianti sportivi speciali (stadio, palasport, etc.).16.4.2.

4.1.8. - Gruppo Funzionale VIII:

-- a - impianti produttivi industriali;

-- b - impianti produttivi artigianali;

-- c - impianti terziari in genere, implicanti tipologie edilizie ed esigenze infrastrutturali di carattere industriale (depositi di materie prime, di merci per la distribuzione), con esclusione di serbatoi di materiale infiammabile e di depositi esplosivi;

-- d - alloggio del custode con il limite di una unità abitativa per ciascun insediamento.

4.1.9. - Gruppo Funzionale IX:

Attrezzature tecnologiche per la distribuzione di servizi di pubblico interesse (cabine ENEL, armadi SIP, centri di

pompaggio, etc.). I relativi manufatti sono realizzabili in tutte le zone con eccezione di quelle pre-ordinate all'esproprio soggetti alla seguente disciplina:

- Hmax = 4 mt. e per le cabine elettriche 9 mt.;
- DC (distanza dal confine) = 3 mt.;
- DS (distanza dal ciglio stradale) = 3 mt.;
- DF (distanza dai fabbricati) = 6 mt..

4.1.10. In tutte le zone, con la sola eccezione di quelle preordinate all'esproprio, sono consentiti parcheggi privati sia a raso che in sottosuolo, purché le relative opere siano compatibili con le presenti norme.

4.2. - Superficie Territoriale (St)

La superficie territoriale comprende l'intera superficie del territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità.

4.3. - Superficie Fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria comprende la superficie del territorio di riferimento, al netto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Essa include, invece, aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi quando queste sono di esclusivo uso privato.

4.4. - Densità territoriale (Dt)

E' la densità di costruzione risultante dall'applicazione dell'indice del quale al successivo punto 4.7..

4.5. - Densità fondiaria (Df)

E' la densità di costruzione risultante dall'applicazione dell'indice del quale al successivo punto 4.8..

4.6. - Superficie Asservita (SA)

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

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

4.6.2. - Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A. od a specifica norma, 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 di regolare asservimento sintende asservita una fascia minima di 6,00 mt. attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale. Nel caso che l'area abbia assunto nel presente Piano un'inedificabilità maggiore rispetto a quella in vigore al momento dell'edificazione, il nuovo indice si riferisce anche all'insediamento già realizzato.

4.6.3. - Nel caso di intervento su lotto parzialmente edificato, il volume edificabile risulta dall'applicazione dell'indice fondiario alla superficie decurtata del volume dell'edificio preesistente a norma del precedente comma 4.6.2..

4.6.4. - Negli Strumenti Urbanistici Attuativi, obbligatori e nelle zone ove sia specificato dalle presenti norme, la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con osservanza dei parametri vigenti.

Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuti dal Comune sulla base dati regolarmente stipulati e trascritti presso la Conservatoria dei registri Immobiliari.

4.7. - Indice di Fabbricabilità Territoriale (It)

L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra volume complessivo delle costruzioni - non destinate ad edifici pubblici - esistenti e di nuova realizzazione (ovvero - nel caso di densità superficaria - della superficie di piano delle stesse costruzioni) e la relativa superficie territoriale.

4.8. - Indice di Fabbricabilità Fondiaria (If)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto tra volume complessivo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione (ovvero - nel caso di densità superficaria - della superficie di piano delle stesse costruzioni) e la relativa superficie fondiaria.

4.9. - Superficie Coperta (SC)

La superficie coperta, misurata in metri quadrati, è quella risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale delle parti dell'edificio costruite fuori terra e delimitate dalle strutture perimetrali. Sono esclusi dal computo gli elementi aggettanti a cielo aperto (come balconi, cornici, sporti gronda e scale).

4.10. - Superficie Lorda di piano di un fabbricato (SP)

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, la superficie lorda di un piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi. Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i balconi e le logge o loro porzioni non sporgenti più di 1,20 mt. dai muri perimetrali; le parti eccedenti tale limite sono da computare totalmente.

La superficie lorda di Piano di un fabbricato è la somma delle superfici lorde dogni piano interne ed esterne comunque utilizzabile, con l'esclusione delle aree di sottotetto prive delle caratteristiche richieste per l'abitabilità o l'agibilità.

4.11. - Rapporti di copertura (RC)

Il rapporto di copertura, indicato con un valore percentuale, è il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie contigua asservita alla stessa.

Sono escluse dal computo le aree coperte da tettoie o pensiline a sbalzo od aperte almeno su tre lati, fino al 40% dell'area scoperta asservita. Per altro, ai fini del computo delle distanze tra fabbricati e delle altezze, dette tettoie sono assimilate ai corpi di fabbrica.

4.12. - Terrapieno

Il muro a contenimento di terreno riportato ad alterazione dell'assetto morfologico naturale, per la più conveniente sistemazione della proprietà e nei limiti consentiti dalle presenti norme, deve osservare una distanza dal confine pari all'altezza fuori terra del suo paramento in vista, con una distanza minima di 1,5 ml.

4.12.1. - Distacco

E' la superficie compresa fra il muro perimetrale di un fabbricato ed il muro del fabbricato fronteggiante od il muro di cinta o di contenimento.

4.13. - Opere in sottosuolo, Rapporto di Occupazione (RO)

E' la percentuale rispetto all'edificio principale fuori terra dell'area dei distacchi di ciascun lotto utilizzabile in sottosuolo destinata al servizio dell'edificio principale, quale autorimessa, cantine, centrali termiche, locali macchine ascensori, cabine elettriche serbatoi, etc.

--**4.13.1.** - Le fronti dei corpi di fabbrica in sottosuolo, pur totalmente compresi al di sotto dei profili naturali o comunque di sistemazione di progetto, affacciati su aree poste a quota inferiore, devono adeguarsi alle prescrizioni relative alle distanze dai confini, fabbricati, cigli stradali.

--**4.13.2.** - Fa eccezione il caso in cui fra il volume edilizio in sottosuolo ed il confine e/o margine stradale sia interposto un terrapieno preesistente e naturale dello spessore di almeno 3 mt. (compresi muri ed intercapedine) o, secondo la disciplina delle presenti norme, realizzato in un corretto rimodellamento del terreno sistemato.

--**4.13.3.** - In detti terrapieni ed in quelli risultanti dalla localizzazione arretrata dell'edificio rispetto al ciglio stradale possono essere praticati solo passaggi carrai della luce non superiore a 5 mt., intercalati a distanze non inferiori a 15 mt., e passaggi pedonali di luce non superiore a 1,5 mt., parimenti intercalati a distanza non inferiore a 15 mt..

--**4.13.4.** - Nel caso in cui i passaggi relativi a due lotti contigui siano accoppiati, la distanza da eventuali e successivi accessi è prescritta di 20 mt..

--**4.13.5.** - Le opere in sottosuolo (interrate) non pertinenziali, indipendentemente dalla destinazione d'uso, non costituiscono volume, ma sono assoggettate al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

4.14. - Volume (V)

Il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con eccezione delle pertinenze e delle superfici sottotetto non abitabili e non agibili. Sono escluse dal computo del volume le autorimesse private non pertinenziali, sempre che siano poste al di sotto della quota di riferimento.

4.14.1. - Il volume dei sottotetti si computa in aggiunta misurato geometricamente con i criteri di cui sopra, nella porzione che abbia le caratteristiche per essere o diventare abitabile od agibile, con altezza interna minima non inferiore a 2,10 mt. e la media a 2,70 mt.. Tale comma deve intendersi prevalente rispetto a quanto espresso dall'Art. 38, 2° comma, del Regolamento Edilizio adottato con deliberazione consiliare n° 46 del 18.03.85.

4.14.2. - Nel caso che, prescindere dalla disponibilità di superficie da servire, sia ammesso l'ampliamento del volume esistente, per soddisfare esigenze di risanamento igienico e/o funzionale, questo sarà concesso una sola volta, e sarà realizzato inquadrato nella tipologia preesistente nel rispetto delle distanze preesistenti, con la sola eccezione di pareti cieche che potranno essere realizzate a fronte di pareti cieche fino alla distanza di 1,5 mt. dal confine e di 3 mt. dalle pareti cieche fronteggianti.

4.14.3. - Il Comune dovrà tenere apposito registro ove risultino il nome del proprietario e l'indirizzo dell'edificio a cui è stato concesso (una tantum) l'aumento di volumetria per esigenze igienico - funzionali.

4.15. - Piano di spiccatto (PS) e Quota di Riferimento (QR)

Il piano di spiccatto di un fabbricato è il piano orizzontale che comprende la quota più bassa dell'incontro delle pareti perimetrali con il terreno sistemato in fascia piana della larghezza di almeno m. 1,50.

La sua quota è quella di riferimento inferiore di un corpo di fabbrica.

4.16. - Altezza Massima di un Fabbricato (Hmax)

L'altezza massima di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento e la quota dell'estradosso del solaio del piano di copertura del più alto piano abitabile o agibile.

4.16.1. - Nel caso di copertura a tetto o comunque inclinata, per la determinazione dell'altezza si fa riferimento

all'altezza media lorda delle parti abitabili o agibili.

4.16.2. - Nel caso di edificio impostato su terreno in declivio, è consentita la misurazione separata dell'altezza massima per corpi di fabbrica, purché ciascun corpo sia sfalsato di un piano o porzione dello stesso ed arretrato di almeno 3 mt. rispetto a quello inferiore, purché l'altezza massima complessiva, misurata dalla più bassa quota di riferimento alla quota del più alto piano di gronda della copertura, non superi i 3,20 m. l'altezza massima di zona.

4.16.3. - Negli edifici esistenti, ove gli interventi interessino la copertura inclinata o piana da sostituire, l'altezza del fabbricato può essere aumentata di 8 cm., per l'introduzione dell'isolamento, senza costituire aumento volumetrico

4.17. - Distanze

La distanza reciproca tra fabbricati (DF), dai confini di proprietà (DC), dal ciglio stradale (DS), e da un qualunque elemento esterno è quella misura misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti, fatta eccezione per gli elementi decorativi, le canne fumarie ed i balconi scoperti, il cui aggetto non superi 1,20 mt..

4.17.1. - Nel caso di fabbricato con fronte non parallelo alla linea di confine ovvero al fronte di altro fabbricato, ai fini del rispetto delle disposizioni in materia va considerata la distanza dal punto del fronte più prossimo al confine o fabbricato.

4.17.2. Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, esse vanno maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa del fabbricato.

4.17.3. - Le distanze dei fabbricati e costruzioni in genere, dal confine di proprietà potranno venir derogate, dietro produzione del consenso ritualmente stipulato e trascritto, a condizione che vengano comunque osservate le distanze tra fabbricati pari al doppio della distanza prevista dai confini. Le costruzioni in aderenza sono consentite nel caso di presentazione di un unico progetto, ovvero previo accordo delle parti interessate.

4.17.4. - Dal confine di zona, ancorché non coincidente con il confine di proprietà, devono osservarsi le stesse distanze prescritte per quest'ultimo.

4.17.5. - La distanza tra costruzioni nuove poste in diverse zone omogenee deve risultare uguale alla somma delle distanze dai confini delle rispettive zone.

Tale criterio deve essere applicato anche tra edifici esistenti e nuovi posti sempre in diverse zone omogenee anche se quello esistente non è rispettoso della distanza dal confine o dal confine di zona previsto dalla normativa della stessa.

4.17.6. - Gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti, non ricadenti all'interno della proiezione del fabbricato (motivati da esigenze igienico-sanitarie o funzionali e nella misura consentita dalla disciplina delle singole zone) purché non si configuri aumento di unità immobiliari, sono consentiti con le seguenti deroghe alle distanze:

--a - DS - Fino al limite degli allineamenti degli edifici esistenti con le strade e comunque non inferiori alla minima distanza dell'edificio dal bordo stradale;

--b - DF - 3 mt., purché l'ingombro massimo del volume di ampliamento, proiettato perpendicolarmente alle fronti del fabbricato vicino, sia libero da finestre di vani abitabili, o in aderenza ad altri edifici previo accordo delle parti interessate;

--c - DC - 1,50 mt. purché sia rispettato il punto b, o sul confine, previo accordo delle parti interessate;

--d- con il rispetto del punto b ed il consenso del confinante, si può derogare alla distanza del confine.

4.17.7. - Tutti gli altri ampliamenti volumetrici di edifici esistenti dovranno rispettare le distanze previste dalla disciplina delle zone omogenee, indipendentemente dall'edificio rispetto al quale costituiscono ampliamento.

4.18. - Superficie Minima d'Intervento (lotto minimo) .

E la superficie minima contigua di comparto da asservire, su cui realizzare nuovi interventi edificatori. Non si considerano a tale fine le nuove costruzioni relative ad ampliamenti di edifici esistenti, per le quali non è necessario il lotto minimo.

4.19 Decreto 27 Luglio 2005

Al fine di un uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia all'art. 4 del suddetto Decreto Ministeriale ai comma 3 e 4 si prevedono agevolazioni sull'applicazione dei parametri edilizi al fine di agevolare il risparmio energetico e migliorare la qualità di coibentazione degli edifici nuovi e di quelli esistenti soggetto ad importanti ristrutturazioni.

Si riportano per esteso i suddetti comma 3 e 4 art. 4 :

3. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e sino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

4. I criteri di computo di cui al comma precedente valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale.

4.20. - Pertinenze di un fabbricato

Le pertinenze di un fabbricato non costituiscono volume e sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo delle unità del medesimo. Tale destinazione deve risultare nel Permesso di Costruire o nella D.I.A.

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimessa, a cantina, a ripostiglio gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno. Esse, ove realizzate in soprassuolo dovranno comunque rispettare i parametri edilizi di zona con riferimento alle distanze. I relativi volumi edilizi avranno altezza massima netta interna di 2,40 mt..

Le pertinenze previste fuori del perimetro dell'edificio principale, fuori terra, non potranno superare il 20 % del volume dell'edificio principale, come previsto dall'art.4.14. Il volume pertinenziale da conteggiare è quello fuori terra, applicando l'altezza media ponderale rispetto alla sistemazione prevista dalle fronti fuori terra comprese eventuali fronti in aderenza ad altri fabbricati.

4.20.1. - Nelle nuove costruzioni e nel caso di ristrutturazione urbanistica, sono prescritte le minime dimensioni di superficie destinata a parcheggio:

--a - per destinazione d'uso residenziale 1 mq. di parcheggio ogni 10 mc. di V o 3,30 mq. di SP;

--b - terziario, oltre ad 1 mq. ogni 3,30 mq. di SP (L. 122/89), da definire volta per volta a secondo la natura dell'insediamento e della sua ubicazione, comunque non meno di 1 mq. ogni 8 mq. di SP;

--c - Per destinazioni d'uso alberghiero e simili da definire come sopra, comunque non meno di 1mq. ogni 3,30 mq. di SP;

--d - Per destinazioni commerciali in generale 1 mq. ogni 2,5 mq. di SP, salvo quanto specificato con l'applicazione delle disposizioni contenute nel D.C.R.n° 29 del 27.04.99 "Indirizzi e criteri" attuazione al D.Lg. n° 114 del 31.03.98, ove viene definito il termine SV (Superficie di vendita) con il quale si regolamentano le attività commerciali ed i parcheggi di pertinenza agli stessi.

- ESERCIZI ALIMENTARI:

* Zona omogenea B; SV <= 600 mq.

(posti auto) $PA = 0,03 \times SV$

(sup. Parcheggio) $SP = 0,75 \times SV$

* Zona omogenea B; $600 < SV \leq 1.500$ mq.

$PA = 0,114 \times SV - 36$

$SP = 2,85 \times SV - 900$

* Zona omogenea C e D; $600 < SV \leq 1.500$ mq.

$PA = 0,1267 \times SV - 40$

$SP = 3,167 \times SV - 1.000$

- ESERCIZI NON ALIMENTARI:

* Zona omogenea B, C, D; per qualsiasi SV

$PA = 0,03 \times SV$

$SP = 0,75 \times SV$

Tali disposizioni si applicano alle nuove autorizzazioni, trasferimento di sede od ampliamento della superficie di vendita, considerata nel suo complesso ad eccezione delle attività commerciali con $SV < 150$ mq. per le quali non è richiesto il parcheggio. Per le attività con vendita di generi alimentari e non alimentari il dimensionamento del parcheggio deve essere calcolato secondo il disposto della Cir. Reg. del 28.10.99 Istruzioni per l'applicazione del D.C.R. n° 29/99.

4.20.2. Al fine di un corretto riordino del territorio e dell'ambiente-paesaggio, in tutte le zone sono da considerare compatibili e quindi eseguibili con Permesso di Costruire i manufatti e sistemazioni esterne accessorie alla residenza quali : piccola serra da giardino, forno, pollaio, conigliera, scala esterna anche totalmente appoggiata al suolo, tettoia o pensilina limitata all'ingresso o veranda per gli edifici esistenti, piccola piscina e opere di sistemazione per attività sportive connesse alla residenza.

Tali opere accessorie non costituiscono volume ma devono essere contenute entro una superficie o proiezione a terra di 6 mq. con eccezione delle piscine e sistemazioni sportive da valutare in rapporto all'estensione dell'ambito su cui insiste residenza. I parametri previsti sono:

- DC = 6 mt.;
- DF esterni al lotto = 12 mt.;
- DS carrabili pubbliche o di uso pubblico = 5 mt..

4.20.3. I depositi di gas per uso domestico G.P.L. potranno essere ubicati a condizione che siano totalmente interrati

Art. 5 - Modalità d'intervento edilizio ed urbanistico

5.1. - Si considerano interventi tutte le trasformazioni dell'ambiente fisico, che implicano, ai sensi di Legge e delle norme presenti, l'adozione di uno Strumento Urbanistico Attuativo del P.R.G. e/o il rilascio di Permesso di Costruire o D.I.A., sempre che non si tratti di interventi, quali di manutenzione ordinaria e le opere di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 che ai sensi della vigente legislazione sono esenti da qualunque titolo abilitativo.

5.2. - Gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, si classificano come segue:

- a - Interventi di manutenzione ordinaria;
- b - Interventi di manutenzione straordinaria;
- e - Interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d - Interventi di ristrutturazione edilizia;
- e - Interventi di ristrutturazione urbanistica;
- f Interventi di nuova costruzione.

5.2.1. - Manutenzione Ordinaria (MO)

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

- La coloritura esterna quando si tratti di edifici semplici o privi di decorazioni con la ripresa della tinta preesistente;
- Le tinteggiature a riparazione d'infissi esterni, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne ed interne, a condizione che non vi sia cambiamento di dimensioni e disegno;
- La riparazione e la sostituzione d'infissi, pavimentazioni, intonaci e rivestimenti interni, senza alterazione dei caratteri tradizionali degli spazi interni contenuti in costruzioni a vario titolo soggette a tutela;
- La riparazione e l'integrazione d'impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e impianti tecnologici.

5.2.2. - Manutenzione Straordinaria (MS)

Sono definiti di "manutenzione straordinaria" gli interventi per il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché volti a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici di piano e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare vengono considerati tali:

- La tinteggiatura esterna di facciate decorate e il rifacimento d'intonaci od altri rivestimenti esterni, purché senza alterazione dei materiali e con la conservazione degli arredi fissi (camini, portali, soffitti e simili) e delle decorazioni già in opera nelle costruzioni a vario titolo soggette a tutela;
- Parziali interventi di consolidamento e rifacimento delle strutture verticali esterne ed interne;
- Parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali (archi-travi, solai e coperture), senza che ciò comporti variazioni nella superficie di piano e del volume;
- Il rifacimento del manto di copertura di qualsiasi tipo e della pavimentazione ed impermeabilizzazione delle coperture piane;
- La destinazione ed il rifacimento di locali interni esistenti o definiti da interventi di cui ai comma precedenti a servizi igienici od a sede d'impianti tecnici;
- Il rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, iscrizioni, etc.) con le attenzioni del caso, quando si operi su edifici a vario titolo soggetti a tutela e comunque ricadenti in aree omogenee classificate TA;
- L'eliminazione di fenomeni di umidità o inconvenienti causati da insufficiente coibenza termica e acustica o ventilazione, attraverso il cauto inserimento doppiamente opportuni materiali ed impianti;

-- E' comunque esclusa dagli interventi di "manutenzione straordinaria" la modifica della forma e della posizione delle opere esterne, con l'eccezione di modesti spostamenti ed adeguamenti nell'ambito della tipologia in atto; ed ancora della posizione, dimensione e pendenza delle scale o delle rampe; del tipo e delle pendenze delle coperture; delle destinazioni d'uso;

-- Nel caso di più lavorazioni appartenenti a categorie distinte, l'intervento sinquadrerà nel suo complesso nella categoria superiore.

5.2.3. - Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)

Sono definiti di "restauro e risanamento conservativo" gli interventi rivolti a conservare o ripristinare costruzioni e particolarmente organismi edilizi consentendo destinazioni d'uso diverse da quelle in atto ma compatibili con quella dell'organismo edilizio, attraverso un insieme sistematico opere guidate dal metodo del restauro.

Tali interventi devono essere condotti nel rispetto degli elementi tipologici, dei criteri distributivi, del linguaggio architettonico, della struttura della costruzione e, se il caso, sono da estendere alla ricomposizione di parti eventualmente manomesse, alla demolizione di superfetazioni che non siano rilevanti per la storia dell'edificio, al ripristino di elementi architettonici ed alla coerente sistemazione dell'area asservita o storicamente integrata alla costruzione. In termini generali tali interventi possono comportare:

- Il consolidamento ed il risanamento (anche a mezzo di parziali demolizioni e coerenti ricostruzioni) delle strutture portanti, verticali ed orizzontali quando queste appaiono fatiscenti o instabili, senza alcuna alterazione delle quote e delle dimensioni originarie: soltanto nel caso di provata necessità sarà permesso, entro i limiti, il ricorso ad elementi di rinforzo, costituiti da materiali diversi;
- Il consolidamento ed il risanamento come sopra di scale e rampe senza alterazioni sostanziali delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e dei sottogradini: soltanto nel caso di provata necessità è ammesso, entro tali limiti, il ricorso ad elementi di rinforzo costituiti da materiali diversi;
- Lavori di sottofondazione, iniezioni nelle murature, rifacimenti di tetti e coperture con quote e materiali, visibili all'esterno, identici a quelli originari e comunque tali da non alterare l'assetto statico dell'edificio;
- La demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- Il ripristino e l'eventuale rinnovo di elementi decorativi architettonici o scultorei esterni ed interni;
- La demolizione e la costruzione di tramezzi divisorii non portanti, interni all'unità immobiliare, o tali, comunque, da non costituire riferimenti essenziali per elementi architettonici eventualmente di pregio (camini, portali, soffitti ed altri arredi fissi);
- L'allestimento o l'adeguamento di servizi igienici e simili, impianti tecnici richiesti dalle esigenze dell'uso, di parziali modifiche distributive interne che non alterino i riferimenti essenziali di cui al paragrafo precedente o che ripristinano l'organizzazione tipologica originaria;
- L'eliminazione di umidità o inconvenienti causati da insufficiente coibenza termica, acustica o ventilazione anche attraverso il cauto inserimento di opportuni materiali ed impianti;
- Sono definiti interventi di restauro e di risanamento conservativo e, in quanto tali, da condurre con il metodo del restauro, quelli riguardanti la sistemazione di parchi, giardini e spazi liberi comunque facenti parte integrante della costruzione sulla quale si va ad intervenire, al fine di conservare gli elementi formali, tipologici e strutturali delle medesime.

5.2.4. - Ristrutturazione Edilizia (RE)

Sono definiti di "ristrutturazione edilizia" gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente:

-- Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono conservare l'involucro della costruzione sulla quale agiscono segnatamente per i corpi di esso organici al quadro urbano e, più generalmente, al paesaggio, ferma restando la possibilità di demolizione di parti interne o prodotti di superfetazioni e, comunque, turbatori rispetto ad entrambi, nonché di parti esterne per esigenze di stabilità del complesso, con la fedele ricostruzione sulle preesistenti volumetrie e sagome;

-- Previo parere favorevole della C.E. sono concessi compensi volumetrici sia all'interno che fuori perimetro del fabbricato purché non snaturino l'organismo nel suo insieme, nel rispetto dei parametri di zona.

Le altezze interne dei locali abitabili dovranno di norma essere regolamentari. Quando motivi architettonici-ambientali o normativi non ammettono l'adeguamento delle altezze interne, sono da considerarsi validi per l'ottenimento Permesso di Costruire quelle esistenti o miglioramenti anche parziali tendenti alla norma di legge.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione (Sostituzione Edilizia SE) con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

L'assentimento sarà in ogni caso subordinato alla presentazione di un accurato rilievo della preesistenza che ne definisca, con il supporto dei necessari elementi grafico-descrittivi e fotografici tutte le caratteristiche, le quote ed i dati dimensionali, anche in riferimento al piano di imposta ed alle distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici vicini.

In assenza di valori ambientali da salvaguardare, per un adeguamento, anche parziale alle distanze previste dalla zona, o per motivi di ordine geologico, è ammessa la sostituzione edilizia anche con modifiche del sito di giacitura del fabbricato, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

5.2.5. - Ristrutturazione Urbanistica (RU)

Sono definiti di "ristrutturazione urbanistica" gli interventi in un'area edificata tendenti a razionalizzare il tessuto urbano nel suo insieme: sia per quanto concerne la componente edilizia, ricostruendo fabbricati non tutelati da leggi o regolamenti vigenti, o utilizzandovi le aree ancora libere; sia per quanto concerne le attrezzature collettive e/o delle infrastrutture, anche attraverso la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e delle aree di pubblica circolazione.

5.3. - Nuova costruzione (NC)

Gli interventi di "nuova costruzione" comprendono ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e che non costituisca intervento sull'esistente, quali:

-- La realizzazione di opere di preparazione, sistemazione ed urbanizzazione primaria e secondaria, realizzati da soggetti diversi dal Comune.

-- La realizzazione di manufatti in soprassuolo e sottosuolo.

-- L'ampliamento dei fabbricati esistenti con l'esecuzione di volumi, tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

-- L'accorpamento di volumi esistenti (in assenza di valori tipologici, storici, ambientali) compresi in un raggio di 50 m. dal baricentro del sedime del nuovo fabbricato, mediante demolizione e ricostruzione degli stessi, trasposizione, compensi di volume e modifica delle sagome degli edifici originari nel rispetto delle Norme di Disciplina Paesistica. Essendo nuove costruzioni devono rispettare i parametri di zona per quanto riguarda l'altezza massima nonché le disposizioni di cui all'art. 9 D.M. n. 1444 del 02.04.68. Le distanze dalle strade e dai confini non potranno essere inferiori a quelle esistenti, sempre nel rispetto dei minimi previsti dal Codice Civile.

I suddetti interventi con la mancanza dei valori di cui sopra sono soggetti al parere favorevole della Commissione Edilizia.

- La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.
- L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.
- L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.
- La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- La ricostruzione degli edifici già esistenti o di parte di essi.

Sotto la voce Nuove Costruzioni (NC) si annovera la ricostruzione degli edifici esistenti diruti, o parti di essi indipendentemente dalla presenza di ruderi. Per la ricostruzione di tali edifici necessita la presentazione di atti pubblici ed adeguata documentazione probante la preesistenza e la consistenza.

Alle nuove costruzioni derivanti dalla ricostruzione di una preesistente si applicano le prescrizioni previste al punto 5.2.4. (sostituzione edilizia).

5.4. - Denuncia di Inizio Attività (DIA) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività.

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 5.3. (Nuova Costruzione), che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché per il rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 5.2.4. come previsto dalla L.R. 29/2002;
- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21.12.2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione primaria

6.1. - Sono definite "opere di urbanizzazione primaria" quelle previste dalla Legge 847/1964 e,

segnatamente, le seguenti opere:

- 6.1.1. - Sedi viarie (strade di viabilità principale, al servizio di qualsiasi tipo d'insediamento ed, in particolare dallacciamento dei lotti edificabili alla viabilità principale);
- 6.1.2. - Spazi di sosta o di parcheggio (spazi collettivi eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio, anche in sottosuolo, degli autoveicoli, al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie);
- 6.1.3. - Fognatura, condotti o, nel caso di edifici isolati, equivalenti sistemi idonei alla raccolta e allo scarico delle acque nere ed eventualmente meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti principali e secondari e gli eventuali impianti di trattamento e depurazione integrale;
- 6.1.4. - Acquedotto, condotti per l'erogazione mediante acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento autonomo dell'acqua potabile, relative opere per la captazione e sollevamento;
- 6.1.5. - Infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica ed eventualmente del gas: reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica e del gas per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine primarie o secondarie, nonché condotti dallacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana;
- 6.1.6. - Pubblica illuminazione, reti ed impianti per l'illuminazione delle aree, delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- 6.1.7. - Telefono, rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o di gruppi di fabbricati;
- 6.1.8. - Spazi di verde attrezzato, aree private o d'uso collettivo, in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, da mantenere a verde con alberature ed eventuali attrezzature, a cura delle singole proprietà.

Art. 7 - Opere di urbanizzazione secondaria

7.1. - Sono definite "opere di urbanizzazione secondaria" gli interventi inerenti l'attrezzatura collettiva degli insediamenti e le aree atte ad ospitarla, come previsto dalla legislazione vigente in materia.

7.2. - Ai sensi della Legge 847/1964 e successive integrazioni, tali opere a scala urbana sono:

- 7.2.1. - Asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, comprese le attrezzature accessorie e scoperte;
- 7.2.2. - Attrezzature d'interesse comune (mercati, centri commerciali, uffici e servizi d'uso pubblico e paripubblici aperti al pubblico, sedi d'uso pubblico ed associazioni pubbliche, centri sociali e centri culturali, unità sanitarie ed assistenziali, parrocchie, servizi parrocchiali ed affini, altri edifici per il culto, impianti tecnologici di limitate dimensioni);
- 7.2.3. - Attrezzature per il tempo libero di quartiere, parchi urbani e di quartiere, impianti sportivi;
- 7.2.4. - Parcheggi pubblici da realizzare sulle aree di pubblica circolazione, per quote da attribuire alle attrezzature collettive, attraverso appositi impianti.

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

7.4. - Sempre ai sensi della Legge 847/1964 e successive integrazioni, le opere di urbanizzazione secondaria a scala territoriale risultano essere:

- 7.4.1. - Impianti per l'istruzione superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;

--7.4.2. - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere;

--7.4.3. - Attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano e territoriale, parchi territoriali, impianti sportivi pubblici d'interesse urbano e territoriale.

7.5. - L'allestimento di piccole attrezzature (come asilo nido, biblioteche, parcheggi pubblici, cappelle, etc.) all'interno di costruzioni adibite ad uso privato, consente lo stralcio, ai fini del calcolo di If come definito dalle presenti norme degli spazi impiegati dalle stesse a condizione che:

--7.5.1. - Restino conformi alle presenti norme tecniche dattuazione gli altri parametri da queste ultime stabiliti;

--7.5.2. - Il vincolo d'uso pubblico dei suddetti spazi sia legalmente trascritto.

C A P I T O L O 2

La Zonizzazione

Art. 8 - Zone omogenee

8.1. - Il territorio del Comune è articolato nelle seguenti zone omogenee classificate secondo la loro destinazione d'uso:

--8.1.1. - Zona TA: zona di tutela ambientale comprendente gli insediamenti d'interesse ambientale-paesistico;

--8.1.2. - Zona B: comprende le aree parzialmente o totalmente edificate;

--8.1.3. - Zona BR: comprende le aree di completamente o ristrutturazione urbanistica;

--8.1.4. - Zona C: comprende le aree per insediamenti di nuovo impianto;

--8.1.5. - Zona CE: comprende le aree agricole;

--8.1.6. - Zona D, D1, DE, DC, DZ: comprende le aree nelle quali sono insediate o possono insediarsi attività produttive;

--8.1.7. - Zona EPB: prativa-boschiva ed agricola di tutela ambientale;

--8.1.8. - Zona Parco.

8.2. - All'interno delle singole zone, il P.R.G. individua aree per la viabilità e per spazi e servizi pubblici, con previsioni vincolanti nei riguardi dei singoli strumenti attuativi di cui al precedente articolo 2.

Art. 9 - Zona TA - Zona residenziale di tutela ambientale

9.1. - Caratteri generali

La Zona TA comprende gli ambiti caratterizzati dagli insediamenti formati da aggregazione spontanea di edifici con tipologie tipiche dell'edilizia ligure dell'entroterra.

Per le loro caratteristiche e per esigenze di riqualificazione funzionale, detti ambiti sono riconosciuti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/1978, come "Zone di Recupero", e dell'Art. 3 della L.R. 25/1993 "Perimetrazione zone di recupero patrimonio edilizio esistente".

9.2. - Destinazioni d'uso

Vi sono ammesse le destinazioni d'uso di cui G.F. I (con Sup. di vendita SV \leq 150 mq. alimentari e SV \leq 1.000 non alimentari), II (fino ad un massimo di 1.000 mq., fermo restando che per il settore alimentare non si possono superare i 150 mq. di SV), IV (a÷f), VI, IX.

9.3. - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Entro il perimetro della zona TA è vietata ogni nuova costruzione, ne sono consentiti interventi che compromettano l'assetto esistente quale testimonianza di quello storico-ambientale. Gli interventi ammessi devono rispettare le norme sulla Salvaguardia Ambientale.

9.3.1. - Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono: opere interne, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nei modi previsti dalla vigente legislazione, nonché l'accorpamento di volumi esistenti e la ricostruzione di edifici esistenti diruti, secondo il disposto di cui all'art. 5.3

9.3.2. - Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

Quando questi sono estesi ad un intero fabbricato, anche se composti da più corpi di fabbrica uniti tra loro comprendente una o più unità residenziali e/o con altra destinazione ammessa nella zona, è consentito procedere alla razionalizzazione dell'aggregato con una serie sistematica di interventi così disciplinati:

a) - Non deve essere incrementato il volume edilizio preesistente, salve le eccezioni di cui in appresso.

È consentito l'ampliamento degli edifici residenziali fino ad un massimo del 10% del volume esistente con limiti per singola unità immobiliare residenziale di 20 mc. minimo sempre concedibili indipendentemente dal volume dell'edificio e 30 mc. massimo per motivate esigenze igienico-sanitarie e funzionali, purché non si configuri aumento del numero delle unità immobiliari residenziali.

È consentito l'ampliamento volumetrico degli edifici a prevalente attività artigianale e commerciale fino ad un massimo del 20% e con un limite massimo di 300 mc., per motivate esigenze funzionali inerenti l'attività svolta, sempre che per il commerciale siano rispettate le Superfici di Vendita (SV) predisposte al punto 9.2.;

b) - All'interno del volume edilizio può essere maggiorata la superficie lorda di piano per la riduzione di eventuali altezze interne sovrabbondanti, quando la maggiorazione di SP sia contenuta nel 20% di quella esistente.

È ammesso inoltre il contenimento delle stesse altezze interne a mezzo di sopralcature praticabili, nel rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio;

c) - Per conservare le caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti, può essere consentito su parere favorevole della Commissione Edilizia il mantenimento delle altezze interne o del rapporto fra la superficie di pavimento e quello delle finestre esistenti, anche se inferiori ai minimi di legge previste per le nuove costruzioni;

d) - L'eventuale disordine dei prospetti potrà essere ricomposto anche con estesa demolizione dei perimetri.

Nella ricomposizione libera di dette fronti debbono essere osservate distanze dalle esistenti costruzioni, dai confini di proprietà e/o comparto d'intervento non inferiori a quelle minime preesistenti, comunque non inferiori a quella del C.C.;

e) - l'utilizzo del sottotetto nei casi sopra definiti è subordinato ai requisiti che seguono:

- altezza interna non inferiore a 1,80 mt. nel punto minimo;

- adeguata coibentazione della copertura;

- volume di ogni vano abitabile non inferiore a 20 mc.;

- aerazione ed illuminazione regolamentare ottenute anche con l'apertura di abbaini nella forma prescritta dalle norme paesistiche.

9.4. - Parametri edilizi per ampliamenti

--DC = a quanto previsto dall'Art. 4.17.6.;

--DF = a quanto previsto dall'Art. 4.17.6.;

--DS = a quanto previsto dall'Art. 4.17.6.;

--RO = 100% SC, edificio principale.

9.5. - Salvaguardia edifici storici

Negli edifici e nei manufatti d'interesse storico-ambientale individuati negli elaborati grafici del Piano con l'asterisco nonché nelle aree libere funzionalmente connesse, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Di tali edifici sono da conservare le tipologie edilizie, i collegamenti verticali, i prospetti ed i dettagli architettonici e decorativi.

Art. 10 - Zona B - Zona residenziale totalmente edificata

10.1. - Caratteri generali

Le aree comprese nella zona B sono individuate negli elaborati grafici del Piano e comprendono gli insediamenti che hanno le caratteristiche di cui all'art. 2 del DM 1444/1968.

10.2. - Destinazioni d'uso

Vi sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai G.F. I (con SV \leq 150 mq. alimentari e SV \leq 1.000 mq. non alimentari), II (fino ad un massimo di 1.000 Mq. di superficie di vendita e 150 mq. per il settore alimentare), IV (a-f), VI, IX.

10.3. - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente possono essere realizzati: opere interne, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi entro i limiti che seguono:

a) - Non deve essere incrementato il volume edilizio preesistente, salve le eccezioni di cui in appresso.

E' consentito l'ampliamento degli edifici residenziali fino ad un massimo del 10% del volume esistente con limiti per singola unità immobiliare residenziale di 20 mc. minimo sempre concedibili indipendentemente dal volume dell'edificio e 30 mc. massimo per motivate esigenze igienico-sanitarie, purché non si configuri aumento del numero delle unità immobiliari residenziali;

b) - Si deve operare entro il volume edilizio preesistente, fatta salva la possibilità di contenute aggiunte relative a volumi tecnici, quando la loro realizzazione non sia in contrasto con le distanze dai confini o dalle costruzioni esistenti prescritte dai parametri edilizi di zona;

c) - La demolizione di porzioni delle strutture murarie perimetrali è ammessa quando è motivata da esigenze di sicurezza statica, o risanamento igienico, in tal caso la ricostruzione delle parti demolite dovrà essere conforme all'impostazione, posizione e forma della preesistenza ;

d) - Si possono realizzare parcheggi interrati nel sottosuolo delle aree private coperte o scoperte, purché non vincolate a verde privato, come pertinenze degli immobili esistenti, con sistemazione a verde delle coperture.

10.4. - Interventi di sostituzione

E' ammessa la demolizione delle strutture edilizie esistenti nell'ambito delle Zone B mediante Permesso di Costruire Convenzionato e la loro libera ricostruzione nei limiti di volume e di superficie di piano (SP) preesistenti. Le aree da ristrutturare dovranno prevedere:

-- Mediante opportuno convenzionamento, la realizzazione di un sistema di servizi per gli standards di legge risolvendo altresì l'eventuale problema della viabilità, o di altre infrastrutture di particolare interesse pubblico;

-- Accessibilità dalla rete viaria pubblica o privata esistente, con l'ausilio di allacci tecnicamente corretti siano parimenti dotate delle altre opere di urbanizzazione primaria, a norma dell'art. 31 della Legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero allacciabili alle stesse;

-- I seguenti parametri edilizi:

o Hmax = 12,50 mt. nei limiti del rispetto delle altezze degli edifici preesistenti e circostanti;

o DC: non minore di 5 mt.;

o DF = 10 mt. e per fronti finestrate pari alla più alta delle due contrapposte;

o DS: come da art. 18;

o RO = senza limitazioni.

Le aree di distacco, o comunque ancora scoperte, non possono essere utilizzate per deposito o tenute in assetto non decoroso. Le aree di distacco debbono essere sistemate per l'utilizzo a verde privato con adeguate piantumazioni, od a parcheggio privato.

Art. 11 - Zona BR - Zona di completamento e riqualificazione urbana

11.1. - Caratteri generali

Le Zone BR comprendono le parti del territorio facenti parte dell'aggregato urbano di Manesseno ove si ha la contemporanea presenza di edifici industriali, residenziali ed aree libere, la cui riqualificazione permette-rebbe una sufficiente organizzazione del tessuto dell'abitato. Per tale esigenza detta Zona BR è riconosciuta ai sensi ed agli effetti dell'Art. 3 della L.R. 25/1993 come "Perimetrazione zone di recupero patrimonio edilizio esistente".

11.2. - Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai G.F. I (con Sup. di vendita ≤ 150 mq. alimentari e SV < 1.000 mq. non alimentari), II (fino ad un massimo di 1.000 mq. di superficie di vendita e 150 mq. di superficie di vendita per il settore alimentare), IV (a÷f), VI, IX a seconda dei comparti.

11.3. - Interventi di previsione

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica mediante S.U.A. o Permesso di Costruire Convenzionato iniziativa privata a seconda della specifica disciplina dei singoli comparti.

Il Piano definisce nell'abitato di Manesseno n° 6 interventi di ristrutturazione urbanistica comprendenti: completamento, riconversione di volumi industriali a residenziali, commerciali, direzionali ed acquisizione aree per le opere di urbanizzazione, cedute al Comune a norma dell'art. 16 della L.R. 24/87. E' ammessa la demolizione totale o parziale delle volumetrie esistenti nel lotto e ricostruzione fino al tetto massimo volumetrico previsto nei singoli interventi.

11.4. Permesso di Costruire Convenzionato

Gli interventi di recupero dei comparti indicati in cartografia con le lettere B, C, D, E, assentibili tramite "Permesso di Costruire Convenzionato" Art. 4 L.R. 25/1993.

11.4.1. - Comparto B

- St = 3.440 mq. circa;
- Sf = 3.240 mq. circa;
- Vol. costruibile = 4.860 mc.;
- Vol. residenziale = 2.860 mc.;
- Vol. commerciale = 2.000 mc.;
- Abitanti insediabili = 31 (orientativo);
- Aree per spazi pubbl. = 372 mq. (parcheggi pubbl.);
- Hmax = 10 mt. nei limiti del rispetto delle altezze degli edifici preesistenti e circostanti;
- DC = 5 mt.;
- DF = 10 mt.;
- DS = vedi Art. 18;
- Destinazione d'uso come previsto al punto 11.2.;
- RO = senza limitazione.

Si prevede la rettifica della viabilità principale con cessione dell'area necessaria al Comune.

11.4.2. - Comparto C

- St = 1.400 mq. circa;
- Sf = 1.400 mq. circa;
- Volume costruibile = 2.800 mc.;
- Volume residenziale = 1.800 mc.;
- Volume commerciale = 1.000 mc.;
- Abitanti insediabili = 12 (orientativo);
- Aree per spazi pubbl. = 144 mq. (parcheggi pubbl.);
- Hmax = 10 mt. nei limiti del rispetto delle altezze degli edifici preesistenti e circostanti;
- DC = 5 mt.;
- DF = 10 mt.;
- DS = vedi art. 18;
- Destinazioni d'uso come previsto al punto 11.2.;
- RO = senza limitazioni.

11.4.3. - Comparto D

- St = 2.920 mq. circa;
- Sf = 2.920 mq. circa;
- Volume costruibile = 4.380 mc.;
- Volume residenziale = 2.380 mc.;
- Volume commerciale = 2.000 mc.;
- Abitanti insediabili = 26 (orientativo);
- Aree per spazi pubbl. = 312 mq. (parcheggi pubbl.);
- Hmax = 10 mt. nei limiti del rispetto delle altezze degli edifici preesistenti e circostanti;
- DC = 5 mt.;
- DF = 10 mt.;
- DS = vedi art. 18;
- Destinazioni d'uso come previsto al punto 11.2.;
- RO = senza limitazioni.

11.4.4. Comparto E

- St = 2.160 mq. circa;
- Sf = 2.160 mq. circa;
- Volume costruibile = 3.240 mc.;
- Volume residenziale = 2.160 mc.;
- Volume commerciale = 1.080 mc.;
- Abitanti insediabili = 24 (orientativo);
- Aree per spazi pubbl. = 288 mq. (parcheggi pubbl.);
- Hmax = 10 mt. nei limiti del rispetto delle altezze degli edifici preesistenti e circostanti;
- DC = 5 mt.;
- DF = 18 mt.;
- DS = vedi art. 18;
- Destinazioni d'uso come previsto al punto 11.2.;
- RO = senza limitazioni.

11.5. - Strumenti Urbanistici Attuativi

Gli interventi di recupero dei comparti indicati in cartografia con le lettere F e G sono assoggettati a S.U.A. ai sensi della L.R.n° 24/87.

11.5.1. - Comparto F

Prevede la riconversione volumetrica industriale, la realizzazione parziale del tronco stradale di arroccamento.

- St = 23.320 mq.;
- Sf = 12.520 mq.;
- Volume costruibile = 18.780 mc.;
- Volume residenziale = 10.780 mc.;
- -Volume commerciale =8.000 mc.;
- Abitanti insediabili = 119 (orientativo);
- Aree per spazi Pubbl. = 4.240 mq. (istruzione);
- Hmax = 13 mt. nei limiti del rispetto delle altezze degli edifici preesistenti e circostanti;
- DC = 6 mt.;
- DF = 12 mt.;
- DS = vedi art. 18;
- Destinazioni d'uso come previsto al punto 11.2.;
- RO = senza limitazioni;

Il tracciato della strada pubblica all'interno del Piano può variare nell'ambito del Comparto con il ri-rispetto delle norme dell'art. 17, con cessione dell'area al Comune.

Si prevede la rettifica della viabilità principale posta in sponda al Sardorella con cessione dell'area ne-cessaria al Comune.

11.5.2. - Comparto G

Prevede il completamente dell'area B e la cessione delle aree per servizi al Comune.

- St = 10.640 mq. circa;
- Sf = 3.000 mq. circa;
- Volume costruibile = 4.500 mc.;
- il residenziale = 4.500 mc.;
- Abitanti insediabili = 50 (orientativo);
- Aree per spazi pubbl. = 7.640 mq. (istruzione);
- Hmax = 10 mt. nei limiti del rispetto delle altezze degli edifici preesistenti e circostanti;
- DC = 5 mt.;
- DF = 10 mt.;
- DS = vedi art. 18;

-- Destinazioni d'uso G.F. I;

-- RO = senza limitazioni.

11.5.3. ex Comparto H ora sostituito da zona C23

11.5.4. Comparto I

-- St = 2.915 mq. circa;

-- Sf = 2.567 mq. circa;

-- Volume costruibile (ristrutturazione e ampliamento) = 12.726,65 mc. di cui :

-- Volume residenziale = 8.376,55 mc;

-- Volume per autorimesse non pertinenziali collocate al piano terreno = 3.354,82 mc;

-- Volume per autorimesse pertinenziali collocate al piano terreno = 995,28 mc;

-- Abitanti insediabili = 93 (orientativo);

-- Aree per spazi pubblici così ripartiti:

-- parcheggi pubblici in fregio alla via Arvigo, pari a 113 mq;

-- parcheggi pubblici in fregio alla via Isola, pari a 130 mq;

-- marciapiede ad uso pubblico sotto il porticato lungo via Arvigo, pari a 105,68 mq;

-- marciapiede pubblico lungo via Arvigo, pari a 120 mq.

-- H max = 15 m dal piano strada pubblica nel rispetto delle altezze dell'edificio preesistente e di quelli circostanti;

-- DC = non oltre la sagoma dell'edificio preesistente;

-- DF = non oltre la sagoma dell'edificio preesistente per la parte oggetto di ristrutturazione e 10 m dalle pareti finestrate degli edifici frontistanti;

-- DS = non oltre la sagoma dell'edificio preesistente per la parte oggetto di ristrutturazione e 3 m per la parte di nuova costruzione (ampliamento);

-- Destinazione d'uso = residenziale e autorimesse al piano terreno, fermo restando il rispetto e l'applicabilità di quanto stabilito all'art.11, punto 11.2 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

11.6. - Ripartizione Volumetrica dei Comparti

La ripartizione della volumetria costruibile nei suddetti Comparti tra residenziale e commerciale può variare fino ad un massimo del 10% in più o meno del totale volumetrico. Fermo restando il rispetto dei limiti all'art. 11.2. per quanto concerne la destinazione commerciale.

Fermo restando l'entità percentuale di residenziale e commerciale che non potranno superare quanto previsto per i singoli Comparti, le altre destinazioni d'uso previste non hanno limiti quantitativi e potranno interessare parzialmente o totalmente le volumetrie previste dai Piani.

11.7. - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per gli edifici ricadenti nei comparti assoggettati a programmi di riqualificazione mediante S.U.A. o Per-messo do

Costruire Convenzionato, in attesa degli interventi di ristrutturazione urbanistica e del mutamento di destinazione, si prevedono i seguenti interventi:

- Edifici residenziali: come previsto all'art. 10.3 e per motivate esigenze igienico-sanitarie è consentito un aumento del volume come previsto all'art. 9.3.2. a);
- Edifici produttivi: come previsto all'art. 14.3.1.

Art. 12 - Zona C - Zona residenziale di nuovo impianto

12.1. - Caratteri generali

Nella Zona C sono comprese le aree che hanno caratteristiche di cui al punto "c" dell'art. 2 del DM 1444/1968 e sono destinate dal presente P.R.G. all'espansione residenziale, nel rispetto dei valori e caratteri ambientali del territorio comunale.

12.2. - Destinazioni d'uso

Vi sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai G.F. I (con SV \leq 1.500 mq. alimentari e non alimentari), II (con limitazione a 1.500 mq. di vendita per attività non alimentari), IV (a÷f), VI, IX.

12.3. - Interventi per nuovo impianto

Le Zone C despansione si articolano in trenta sottozone, per le quali la disciplina si differenzia in ragione delle finalità da perseguire e della loro localizzazione:

- C1 despansione ubicata in località Comago;
- C2 despansione pubblica in località Piccarello;
- C3 despansione ubicata in località Torrazza;
- C4 despansione ubicata in località S.Bernardo;
- C5 despansione ubicata in località Pinasco- Piccarello;
- C6 despansione ubicata in località Fregara -Piccarello;
- C7 despansione ubicata in località Fregara- Piccarello;
- C8 despansione ubicata in località Amarena-S.Olcese Chiesa;
- C9 despansione ubicata in località Ronco;
- C10 despansione ubicata in località Busalletta;
- C11 despansione ubicata in località Vicomorasso;
- C12 despansione ubicata in località Vicomorasso;
- C13 despansione ubicata in località Pinasco-Piccarello;
- C14 despansione ubicata in località Caega-Torrazza;
- C15 despansione ubicata in località Pozzo-Torrazza;
- C16 despansione ubicata in località Le Cascine-Torrazza;

- C17 despansione ubicata in località Trensasco;
- C18 despansione ubicata in località Trensasco;
- C19 despansione ubicata in località Carruggio-Casanova;
- C20 despansione ubicata in località Comago;
- C21 despansione ubicata in località Comago;
- C22 despansione ubicata in località Comago;
- C23 despansione ubicata in località Zanandrin-Manesseno;
- C24 despansione in località Cuppe-Manesseno;
- C25 despansione ubicata in località C.Costa-Manesseno;
- C26 despansione ubicata in località C.Caneva-Manesseno;
- C27 despansione in località Beleno;
- C28 despansione ubicata in località Arvigo;
- C29 despansione ubicata in località S.Bernardo.
- C30 despansione ubicata in località Manesseno.

12.3.1. - La Zona CI comprende parte del territorio comunale posto tra Comago ed il torrente Secca. Gli interventi attuativi nella zona, sono subordinati alla redazione di uno S.U.A. d'iniziativa privata.

Il piano dovrà prevedere aree pubbliche (parcheggi e verde attrezzato) da cedere al Comune.

I parametri edilizi a cui deve attenersi il S.U.A. sono:

- It = 0,2 mc./mq.;
- H= 10,00 mt. con tre piani fuori terra per edifici posti sotto alla quota altimetrica 125 C.T.R.;
- H= 8,50 mt. con due piani fuori terra per la funzione caratterizzante ed un piano sottotetto e/o un piano interrato, per le destinazioni d'uso consentite per gli edifici posti sopra alla quota altimetrica 125 C.T.R.;
- DF = 10 mt;
- DC = 5 mt.;
- DS: vedi art. 18;
- RO = RO con superficie al 9% della superficie territoriale complessiva.

Lo S.U.A. dovrà farsi carico delle seguenti prescrizioni:

1) Garantire, tramite apposito atto convenzionale il contributo del soggetto attuatore alla realizzazione :

- dei servizi (parcheggi e verde) volti a costituire un polo di interesse per gli insediamenti di contesto (Villa Serra, Zona Produttiva, Centro Abitato), alla soluzione delle carenze viarie relative all'attuale collegamento tra il fondovalle e la località Comago, nei limiti dell'onerosità ammissibile ai sensi della L.R. 25/95 e s.m.;
- degli spazi pubblici per il parcheggio ed il verde, non inferiori a 4.000 mq, da localizzare prevalentemente nella parte bassa della proprietà in prossimità della strada per Comago ed a margine della viabilità pubblica esistente : in

particolare gli spazi per il parcheggio dovranno avere le caratteristiche tecniche e funzionali di spazi di relazione nei confronti del parco pubblico di Villa Serra di Comago;

2) Nell'ambito del perimetro dello Strumento Urbanistico Attuativo in argomento le realizzazioni degli interventi consentiti di nuova edificazione è condizionata al rispetto delle esigenze urbanistiche e paesistico ambientali nonché alle seguenti disposizioni:

A. le tipologie costruttive devono risultare coerenti con il contesto territoriale di riferimento;

B. gli schemi aggregativi planovolumetrici e gli schemi dei tipi edilizi sviluppati a livello architettonico, sono vincolanti: la definizione a livello edilizio ed esecutivo non deve in alcun caso stravolgere né alterare in maniera sostanziale le indicazioni contenute negli elaborati grafici allegati alle presenti norme;

C. l'impiego di materiali e di soluzioni cromatiche deve concorrere alla complessiva qualificazione dell'ambito territoriale in questione;

D. i nuovi volumi dovranno essere realizzati adottando tecniche costruttive e materiali omogenei a quelli dei fabbricati esistenti nell'ambito, così come indicato dalle norme di disciplina paesistica dello Strumento Urbanistico Vigente.

3) La viabilità di servizio al nuovo insediamento residenziale in argomento dovrà avere un assetto coerente ed armonico, con particolare riferimento all'inserimento paesistico-ambientale nel contesto d'ambito, e dovrà prevedere:

-- Sviluppi planimetrici contenuti per gli allacci ai nuovi manufatti a progetto;

-- Tracciati adeguati alle curve di livello oltre ad un corretto collegamento con la viabilità carrabile pubblica esistente, con soluzione che garantisca altresì un miglioramento funzionale ed alla fluidità del traffico per la località Comago a partire dall'innesto con la viabilità in sponda sinistra del Torrente Secca;

-- La ristrutturazione della viabilità di collegamento con la località Comago, mediante realizzazione di allargamenti e slarghi che consentano l'incrocio delle auto nei due sensi di marcia opposti;

-- Caratteristiche tecniche:

1. larghezza della carreggiata a doppio senso di marcia, escluse le cunette di raccolta e smaltimento delle acque, massima 5,00 m, minima 3,00 m;

2. pendenza sull'asse non superiore al 14%;

3. raggio di curvatura sull'asse non inferiore a 12,00 metri.

Saranno possibili variazioni localizzate ai punti 2 e 3 del presente articolo garantendo comunque la buona funzionalità dell'opera.

12.3.2. - La Zona C2 comprende la parte di territorio posto a monte della località Piccarello. Gli interventi nella zona saranno subordinati ad uno S.U.A. di iniziativa pubblica.

Il piano dovrà prevedere di insediare 100 abitanti e riservare 1.800 mq. per attività collettive e/o verde pubblico attrezzato e parcheggi.

I parametri edilizi a cui deve attenersi lo S.U.A. sono:

-- $I_t = 0,2 \text{ mc./mq.}$;

-- $H_{\text{max.}} = 10 \text{ mt.}$ con 3 piani fuori terra;

-- $DF = 10 \text{ mt.}$;

-- $DC = 5 \text{ mt.}$;

-- DS = 5 mt.;

-- RO = 100% SC edificio principale

12.3.3. - La Zona C3 comprende la parte di territorio posta in prossimità dell'abitato di Torrazza, come peri-metrata nella zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2.000 e 1:5.000

12.3.4. - Gli interventi di nuovo impianto nella zona C3 sono subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), estesi ad una superficie territoriale pari ad almeno il 51% dell'intera zona, in essa comprese le aree destinate a servizi pubblici, per i parcheggi ed il verde attrezzato indicati nella zonizzazione in corrispondenza della strada per la Stazione di Torrazza della Ferrovia Ge-Casella, e con indicazione a carattere propositivo dell'assetto complessivo della medesima zona C3.

12.3.5. - Gli S.U.A. della zona C3 sono predisposti in applicazioni delle disposizioni della L.R. 24/1987 e s.m. corredati dall'Atto Unilaterale d'Obbligo alla stipula della relativa Convenzione Attuativa avente i contenuti dell'art. 16 della medesima L.R. 24/1987 come modificato con L.R. 25/1995 ed approvati mediante ricorso alla Conferenza di Servizi di cui all'art. 14 della L. 241/1990 e s.m. con il procedimento di cui all'art. 59, comma 2, della L.R. 36/1997 e s.m..

12.3.6. - Per l'attuazione della residua parte della zona C3 possono essere predisposti ulteriori Strumenti Urbanistici Attuativi corredati dai prescritti Atti Unilaterali d'Obbligo alla stipula della Convenzione Attuativa di cui all'art. 16 della L.R. 24/1987 e s.m., estesi a singole porzioni di zona, a condizione che gli stessi risultino corrispondenti all'assetto insediativo di massima delineato con il primo S.U.A.; in caso contrario è ammessa, in alternativa, la formazione di un unico S.U.A., esteso alla residua parte della zona C3 non compresa nel primo S.U.A., con possibilità, quindi, di stabilire un assetto insediativo diverso da quello complessivo rappresentato nel primo S.U.A. ma tale da collegarsi organicamente con l'assetto della parte approvata con il ridetto primo S.U.A..

12.3.7. - Gli interventi per nuovo impianto relativi alla zona C3 dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- It = 0,3 mc./mq.;

- Hmax. = 10 mt. con 3 piani fuori terra;

- DF = 10 mt.;

- DC = 5 mt.;

- DS = 5 mt.;

- RO = 30% della superficie territoriale complessiva.

- RO = 100% SC edificio principale

12.3.8. - La Convenzione attuativa al primo S.U.A. e quella relativa al secondo S.U.A. o agli ulteriori S.U.A., di cui ai precedenti art. 12.3.5. e 12.3.7., devono prevedere la realizzazione a cura e spese dei soggetti attuatori, delle seguenti opere di urbanizzazione:

A. Realizzazione di parcheggi pubblici di superficie pari a 360 mq;

B. Realizzazione di un collegamento viario fra la Strada Provinciale n. 80 e la strada Comunale interna all'abitato della Torrazza;

C. Cessione e sistemazione di un'area a verde pubblico di superficie pari a 1.400 mq, in posizione adiacente al tramite viario esistente, che dalla Strada Provinciale dà accesso alla stazione Ferrovia Genova Casella;

D. Cessione e realizzazione di un'area da adibire a parcheggio pubblico, di superficie pari a 640 mq, in posizione adiacente al tramite viario esistente, che dalla Strada Provinciale conduce alla stazione della Ferrovia Genova Casella.

12.3.9. La zona C4 comprende la parte di territorio posta in prossimità dell'abitato di S. Bernardo, come perimetrata nella zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2.000 e 1:5.000.

12.3.10. Gli interventi di nuovo impianto nella zona C4 sono subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), estesi ad una superficie territoriale pari almeno al 51% dell'intera zona, in essa comprese le aree destinate a servizi pubblici, per i parcheggi e la viabilità comunale indicati nella zonizzazione del P.R.G., e con l'indicazione a carattere propositivo dell'assetto complessivo della medesima zona C4.

12.3.11. - Gli S.U.A. della zona C4 sono predisposti in applicazioni delle disposizioni della L.R. 24/1987 e s.m. corredati dall'Atto Unilaterale d'Obbligo alla stipula della relativa Convenzione Attuativa avente i contenuti dell'art. 16 della medesima L.R. 24/1987 come modificato con L.R. 25/1995 ed approvati mediante ricorso alla Conferenza di Servizi di cui all'art. 14 della L. 241/1990 e s.m. con il procedimento di cui all'art. 59, comma 2, della L.R. 36/1997 e s.m..

12.3.12. - Per l'attuazione della residua parte della zona C4 possono essere predisposti ulteriori Strumenti Urbanistici Attuativi corredati dai prescritti Atti Unilaterali d'Obbligo alla stipula della Convenzione Attuativa di cui all'art. 16 della L.R. 24/1987 e s.m., estesi a singole porzioni di zona, a condizione che gli stessi risultino corrispondenti all'assetto insediativo di massima delineato con il primo S.U.A.; in caso contrario è ammessa, in alternativa, la formazione di un unico S.U.A., esteso alla residua parte della zona C4 non compresa nel primo S.U.A., con possibilità, quindi, di stabilire un assetto insediativo diverso da quello complessivo rappresentato nel primo ma tale da collegarsi organicamente con l'assetto della parte approvata con il ridetto primo S.U.A..

12.3.13. - Gli interventi per nuovo impianto relativi alla zona C4 dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- It = 0,3 mc./mq.;

- Hmax. = 10 mt. con 3 piani fuori terra;

- DF = 10 mt.;

- DC = 5 mt.;

- DS = 5 mt.;

- RO = 100% SC edificio principale.

12.3.14. La Convenzione attuativa al primo S.U.A. e quella relativa al secondo S.U.A. o agli ulteriori S.U.A., di cui ai precedenti art. 12.3.12. e 12.3.13., devono prevedere la realizzazione a cura e spese dei soggetti attuatori, delle seguenti opere di urbanizzazione:

a. nuova viabilità dalla Strada Provinciale verso l'abitato di San Bernardo, con le caratteristiche di tracciato indicate nella cartografia di variante e con le caratteristiche geometriche stabilite dalle presenti Norme;

b. realizzazione di due parcheggi pubblici adiacenti alla nuova viabilità, di cui uno ubicato in prossimità dell'innesto della citata viabilità con la Strada provinciale ed il secondo al termine della nuova viabilità stessa, come indicato nella cartografia di variante;

c. reti idriche e fognarie e quant'altro necessario alla perfetta funzionalità del nuovo insediamento.

12.3.15. Le zone C5 ÷ C30 comprendono le parti di territorio come perimetrato nella zonizzazione del P.R.G. sc. 1:5.000.

12.3.16. - Gli interventi di nuovo impianto nelle zone C5, C6, C7, C9, C11, C12, C13, C14, C15, C17, C18, C19, C26, C27 sono subordinati al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, con l'indicazione a carattere propositivo dell'assetto complessivo della medesima zona.

Nelle zone C8, C10, C16, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C28 sono subordinati alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Attuativo, estesi ad una superficie territoriale pari almeno al 51% dell'intera zona, in essa

comprese le aree destinate a servizi pubblici e con indicazione a carattere propositivo dell'assetto complessivo della medesima zona .

Nelle zone C29 e C30 è obbligatoria la formazione di S.U.A. comprendente l'intera superficie della zona.

12.3.17. - Per attuazione della residua parte delle zone C8, C10, C16, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C28 possono essere predisposti ulteriori Strumenti Urbanistici Attuativi corredati dai prescritti Atti Unilaterali d'Obbligo e soggetti alla stipula della Convenzione Attuativa a norma di legge, estesi a singole porzioni di zona, a condizione che gli stessi risultino corrispondenti all'assetto insediativo di massima delineato con il primo S.U.A.; in caso contrario è ammessa in alternativa, la formazione di un unico S.U.A. esteso alla residua parte delle zone C8, C10, C16, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C28 non compresa nel primo S.U.A., con possibilità, quindi, di stabilire un assetto insediativo diverso da quello complessivo rappresentato nel primo ma tale da collegarsi organicamente con l'assetto della parte approvata con il ridetto primo S.U.A.

12.3.18. - Gli interventi per nuovo impianto relativi alle zone C5, C8, C9, C10, C13, C27, C28, dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- It = 0,12 mc./mq.; ad eccezione zona C28 con - It = 0,08 mc./mq.

- Hmax. = 7 mt. con 2 piani fuori terra;

- DF = 10 mt.;

- DC = 5 mt.;

- DS = 5 mt.;

- RO = 100% SC edificio principale

12.3.19. - Gli interventi per nuovo impianto relativi alle zone C6, C7, C11, C12, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- It = 0,20 mc./mq.;

- Hmax. = 10 mt. con 3 piani fuori terra;

- DF = 10 mt.;

- DC = 5 mt.;

- DS = 5 mt.;

- RO = 100% SC edificio principale.

12.3.20. - Intervento nuovo impianto Zona C29.

La zona comprende la porzione destinata alla nuova edificazione e le aree destinate alla realizzazione della zona sportiva da cedere al Comune di S. Olcese, unitamente alla viabilità pubblica di urbanizzazione dell'ambito per il collegamento con la soprastante viabilità per S. Bernardo.

È prescritta la formazione di uno S.U.A. unico esteso alla totalità della zona, con il quale è definito l'assetto complessivo dell'edificazione, è determinato l'assetto, con progetto preliminare, della zona per l'impianto sportivo comunale e l'assetto della viabilità pubblica.

L'edificazione è ammessa con i seguenti parametri e prescrizioni:

It= 0,20 mc/mq;

Hmax = 7 mt con due piani fuori terra;

DF = 10 mt;

DC = 5 mt;

DS = 5 mt;

RO = 100% SC edificio principale

Superficie coperta massima degli edifici = non superiore a 650 mq;

Numero massimo di edifici realizzabili = 5;

Disposizione degli edifici sul terreno = 2 edifici allineati lungo la viabilità pubblica prevista, con accesso al piano interrato per box direttamente dalla strada e 3 edifici allineati con il confine della sotto-stante zona per il verde sportivo con interposta viabilità privata per l'accesso diretto al livello interrato dei box;

Per la realizzazione del progetto per il nuovo impianto sportivo comunale, trattandosi di opera di urbanizzazione secondaria della quale, ai sensi dell'art. 32, comma 1 lett. G), del D.Lgs. 163/2006, non ne è ammessa la diretta esecuzione da parte del soggetto attuatore dello S.U.A. ove detta opera sia posta a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione delle nuove edificazioni residenziali, il Comune procede all'applicazione delle disposizioni di cui alla norma dinanzi richiamata.

12.3.21. - Interventi nella zona C30.

La zona C30 comprende parte del territorio comunale posto in fregio alla strada Comunale carrabile denominata Via E. Cassisa. Gli interventi attuativi nella zona, sono subordinati all'attuazione di un S.U.A di iniziativa privata, il Piano prevede aree pubbliche (parcheggi), da cedere al Comune.

Il Piano prevede di insediare n° 17 abitanti e riservare mq. 1581 per parcheggi pubblici;

Interventi per nuovo impianto relativo alla zona C30.

I parametri a cui deve attenersi lo S.U.A. sono :

- It = 0,30 mc./mq.;

- Hmax. = 10 mt. con 2 piani abitabili fuori terra oltre al piano pertinenziale;

- DF = 10 mt.;

- DC = 5 mt.;

- DS = 5 mt.;

- RO = 100% SC edificio principale

Interventi di sostituzione (zona B).

In zona B è ammessa la demolizione delle strutture edilizie esistenti nell'ambito della zona B mediante concessione convenzionata e la loro libera ricostruzione nei limiti di volume e di superficie di Piano (Sp) preesistenti.

Le aree da ristrutturare dovranno prevedere:

- mediante opportuno convenzionamento, la realizzazione di un sistema di servizi per gli standard di Legge risolvendo altresì il problema della viabilità;

- accessibilità dalla rete viaria pubblica esistente o privata esistente, con ausilio di allacci tecnicamente corretti siano perimetrali dotati di altre opere di urbanizzazione primaria, a norma dell'art. 31 della Legge 1150/1942 s.m.i., o allacciabili alle stesse;

- i seguenti parametri edilizi:
- Hmax. = 12,50 mt. nei limiti del rispetto delle altezze degli edifici preesistenti e circostanti;
- DF = 10 mt.;
- DC = non minore di 5 mt.;
- E per fronti finestrate pari alla più alta delle due contrapposte;
- Distanze dalle strade come da art. 18;

le aree del distacco o comunque ancora scoperte non possono essere utilizzate per deposito o tenute in assetto non decoroso. Le aree di distacco debbono essere sistemate per l'utilizzo a verde privato con adeguate piantumazioni e a parcheggio pubblico.

12.3.22. - Le Convenzioni attuative ai S.U.A. suddetti, di cui ai precedenti artt. 12.3.16., 12.3.17. , devono prevedere eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a cura e spese dei soggetti attuatori, da scomputare in tutto o in parte dagli oneri determinati ai sensi di legge, inerenti gli interventi edificatori proposti. Per le aree interessate dalle opere e per le opere stesse sarà richiesto il vincolo di destinazione d'uso pubblico in alternativa alla cessione delle aree e delle opere, con manutenzione delle opere a carico dei privati; con eccezione per gli interventi eseguiti su aree pubbliche, la cui manutenzione sarà a carico del Comune.

Per le aree da C5 a C29 si prevedono le seguenti opere di urbanizzazione in generale:

- reti idriche, fognarie, di accesso viario dalla pubblica via e quant'altro necessario alla perfetta funzionalità del nuovo insediamento;

in particolare, per ogni singola area:

- C5 parcheggi pubblici in fregio alla strada pubblica Provinciale da 100 mq;
- C6 parcheggi pubblici in fregio alla strada pubblica Provinciale da 100 mq;
- C7 parcheggi pubblici in fregio alla strada pubblica Provinciale da 100 mq;
- C8 potenziamento della viabilità pubblica con al termine slargo da 100 mq;
- C9 parcheggi pubblici in fregio alla strada pubblica Comunale da 200 mq;
- C10 parcheggi pubblici in fregio alla strada pubblica Comunale da 200 mq;
- C11 miglioramento alla viabilità pubblica con allargamento della stessa nell'ambito dell'area;
- C12 parcheggi pubblici in fregio alla strada pubblica Comunale da 200 mq;
- C13 parcheggi pubblici all'interno del lotto edificabile da 100 mq;
- C14 piazzetta e parcheg. pubbl. sul termine della strada di penetrazione, parcheg. da 150 mq;
- C15 parcheggi pubblici in fregio alla strada pubblica Comunale da 150 mq;
- C16 opere per realizzare impianto di illuminazione o fognario pubblico come da indicazione del Comune;
- C17 parcheggi pubblici in fregio alla strada pubblica Provinciale da 200 mq;
- C18 accesso e tracciato strada pubblica pedonale interna al lotto da razionalizzare e migliorare;
- C19 opere per realizzare impianto di illuminazione o fognario pubblico come da indicazione del Comune;

- C20-C21-C22 opere sulla strada pubblica di Comago di razionalizzazione alla sede viaria con particolare riferimento alla eliminazione della strozzatura di Via Brodolini ove è presente un edificio residenziale, mediante programma predisposto dalla Amministrazione Comunale;
- C23 tramite viario a partire dalla via pubblica Manesseno-Beleno, di competenza lotto, come risulta dagli elaborati di P.R.G., tale infrastruttura, di interesse Comunale, dovrà essere realizzata con le caratteristiche previste dalle N.T.A. di Piano e sarà ceduta al Comune di S.Olcese. Ferme restando le destinazioni d'uso delle aree attraversate dalla viabilità di P.R.G., il tracciato stradale potrà subire modificazioni, restando fermi i punti estremi del segmento viario;
- C24-C25-C26-C27 opere di miglioramento strada pubblica Comunale, ove gravitano i lotti edificabili riguardanti le sedi viarie; raccolta acque piovane, illuminazione, etc., da definire con il Comune in ragione della effettiva necessità;
- C28 collettori fognari per la raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere rispettivamente sino al rivo Busso ed al collettore comunale, nonché opere di difesa del pendio a valle dell'intervento che dovranno essere subordinate alla predisposizione di progetto esecutivo;
- C29 cessione delle aree e realizzazione delle opere per impianto sportivo e raccordo viario tra strada Provinciale e Comunale per accedere all'abitato di S.Bernardo.
- C30 parcheggi pubblici in adiacenza alla strada pubblica per Beleno pari a 1.812,00 mq. e ampliamenti alla viabilità pubblica per 532,00 mq.

Art. 13 - Zona CE - Zona mista agricolo-residenziale

13.1. - Caratteri generali

La zona comprende le parti del territorio comunale, con caratteristiche agricole particolarmente idonee per una tipologia residenziale sparsa ed a piccoli nuclei in equilibrio con l'ambiente.

13.2. - Destinazioni d'uso

Vi sono ammesse destinazioni d'uso di cui ai G.F. I (con SV \leq 1.500 mq. alimentari e non alimentari), IV (a÷f), VI, IX, III.

13.3. - Interventi sulle esistenti

Sul patrimonio edilizio esistente in zone CE sono concessi interventi di straordinaria manutenzione, restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia.

Negli interventi di ristrutturazione è consentita per le zone CE una maggiorazione della SP e/o Volume preesistente esclusi gli annessi agricoli, al fine di migliorare le condizioni igieniche delle unità abitative ed il loro utilizzo funzionale.

Detta maggiorazione dovrà essere correttamente inquadrata nell'assetto tipologico dell'edificio ed essere contenuta nel 10% della SP o del Volume preesistente; può essere concessa una volta sola con un massimo di 50 mc. per ogni edificio.

Nella zona agricola residenziale è ammessa la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti con spostamento di sedime e ricomposizione volumetrica secondo i parametri di cui all'art. 13.4.

13.4. - Nuovo impianto

Per l'edificazione a fini residenziali di nuove costruzioni nella zona CE, si considerano soltanto i terreni compresi in ogni singola zona, senza possibilità di asservire terreni appartenenti a U.U. diverse; analogamente, per la quota parte di asservimento ammessa nelle zone EPB, non possono essere asserviti terreni ricadenti in zone EPB

appartenenti a U.U. diverse da quella in cui si colloca l'intervento.

In rapporto alle indicazioni relative all'Assetto Insediativi del Livello Locale del P.T.C.P., l'edificazione a fini residenziale in porzioni di zona CE ricadenti in ambito di tipo ANI-MA è ammessa alle condizioni stabilite dall'art. 52 delle relative Norme di Attuazione, come specificato nelle Circolari applicative emesse sull'argomento dalla Regione Liguria.

L'edificazione a fini residenziali in deve rispettare i seguenti parametri e condizioni:

If = 0.03 mc/mq;

Hmax = 7 mt;

DC = non inferiore a 10 mt;

DF = non inferiore a 20mt tra edifici ad uso residenziale;

DS = vedi art. 18;

RO = 100% SC edificio principale;

Lotto minimo di concentrazione della volumetria edificabile = non inferiore a 2.000 mq, costituito da una particella o da più particelle catastali contigue tra loro e senza interruzioni per strade, fossi e percorsi pedonali, e integralmente collocate nelle zone CE;

Lotto complessivo di asservimento, compreso il lotto minimo di concentrazione = non inferiore a 7.500 mq, di cui l'80% formato da terreni compresi nella zona CE di cui al primo comma, entro un raggio massimo di 500 m dal baricentro della nuova costruzione e non più del 20% formato da terreni compresi anche nella zona EPB, nei limiti di cui al comma 1, entro un raggio massimo di 1.000 m dal baricentro della nuova costruzione ed asservibili con indice ridotto di 0.01 mc/mq.

Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) Le caratteristiche tipologiche degli edifici devono essere conformi alle prescrizioni della Disciplina Paesistica del P.R.G. relative alla zona omogenea TA, fatta eccezione per le tipologie edilizie da limitarsi ai seguenti tipi: E1, E1.2, E1.3, E1.4, E2, E3, E7;
- b) Le defluenze nere siano convogliate nel sistema fognario esistente e nei casi ove non sia possibile l'allacciamento alla pubblica fognatura, siano realizzati impianti di depurazione autonomi;
- c) Le defluenze bianche siano conformi alla normativa vigente in materia di allacci agli impluvi naturali;
- d) Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle nuove costruzioni è subordinato alla stipula dell'apposita convenzione avente i contenuti di cui all'art. 36, comma 4, della L.R. 36/1997.

13.5. - Nuovo impianto (Serre)

Nelle zone CE possono essere realizzate serre artigianali o serre di carattere industriale.

13.5.1. Serre con carattere artigianale

Le serre con carattere artigianale hanno dimensione contenuta e la loro realizzazione è soggetta alla disciplina seguente:

- Hmax al colmo = 2,50 mt.;
- DC (dai confini di lotto) = 2,50 mt.;
- DF (da edifici residenziali) = 5 mt.;

- DS : vedi art. 18;

- RC (rapporto di copertura nei confronti della superficie d'intervento) = 20% con max di superficie coperta di 30 mq..

13.5.2. Serre con carattere industriale

Le serre con carattere industriale possono essere realizzate in lotti liberi da alberature della superficie minima di 1.000 mq..

La loro realizzazione è soggetta alla disciplina seguente:

- Hmax al colmo = 6 mt.;

- DC (dai confini di lotto) = 4 mt.;

- DF (da edifici residenziali) = 8 mt.;

- DS : vedi art. 18;

- RC (rapporto di copertura nei confronti della superficie d'intervento) = 60% .

13.5.3. - Le serre in generale, con struttura in metallo, legno o edilizia, devono risultare vetrate per almeno il 95% delle superfici che le definiscono, verticali, orizzontali, inclinate.

I sedimi delle serre, in generale, debbono essere sistemati secondo la disciplina delle presenti norme ed essere accessibili dai normali mezzi agricoli.

Le defluenze naturali, e quelle connesse con le colture agricole praticate, debbono essere organizzate e convogliate al sistema fognario e/o ai rivi naturali opportunamente sistemati.

Le superfici occupate dalle serre possono essere computate ai fini del calcolo della volumetria edilizia assentibile per realizzare fabbricati per annessi per la conduzione dei fondi, comprese le abitazioni ru-rali.

13.6. - Nuovo impianto (Annessi agricoli)

Nella Zona CE, agricola, espansione residenziale rada, i cui interventi sono normati nell'art. 13 per l'uso residenziale, è comunque ammessa un'ulteriore edificabilità per annessi all'attività agricola nella seguente misura:

- If = 0.02 mc./mq.;

- DC = 6 mt.;

- DF = 12 mt tra annessi agricoli e tra annessi agricoli e residenziale;

- DS: vedi art. 18;

- Altezza da definire di volta in volta in rapporto alla funzione.

L'edificabilità per annessi agricoli è di stretta pertinenza del fondo e può essere richiesto l'utilizzo separatamente dalla residenza sia come sito che nel tempo. La zona CE può essere asservita due volte: al residen-ziale ed agli annessi agricoli, in modo distinto e separato.

13.6.1. - In analogia ed in alternativa agli annessi agricoli sono consentiti nella zona CE strutture di ristoro o piccoli servizi di pubblico interesse, con SP fino a 400 mq.; per il tempo libero e commerciali di superficie non superiore a 100 mq; asservendo con atto trascritto un lotto la cui edificabilità degli annessi deve essere utilizzata per le strutture suddette, (ferma restando l'edificabilità residenziale), con i parametri edilizi seguenti:

- If = 0,1 mc./mq.;

- DC = 6 mt.;
- DF = 12 mt.;
- DS: vedi art. 18;

13. 7. Zona E agricola residenziale in Loc. Fregara.

Nella zona agricola residenziale in Loc. Fregara è ammessa la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti con spostamento di sedime e ricomposizione volumetrica finalizzata alla realizzazione di un complesso re-sidenziale con boxes interrati pertinenziali e parcheggi pubblici in fregio alla Strada Provinciale n. 2 di SantOlcese, nei termini indicati nella Convenzione approvata con D.C.C. 40 del 29.11.2007 ed i cui para-metri edilizi, tipologici ed urbanistici sono quelli di progetto approvato nella seduta deliberante della Conferenza dei Servizi in data 14.04.2008.

Art. 14 - Zona D - Zona produttiva: Industriale, Artigianale, Commerciale

14.1. - Caratteri generali

La zona comprende le parti del territorio destinate agli impianti produttivi esistenti, da ristrutturare e/o ampliare e di nuova costruzione.

14.2. - Destinazioni d'uso

Le aree della Zona D sono destinate alle attività del G.F. II e VIII con i limiti che eventuali strutture di vendita al dettaglio devono essere autorizzate tramite Concessione Convenzionata fatta eccezione per lo spazio aziendale degli articoli prodotti.

Comunque per le strutture commerciali sono da osservare i seguenti limiti:

- Strutture di vendita di tipo non alimentare con superfici di vendita non inferiori a 150 mq. fino a 1.500 mq.;
- Strutture di vendita di tipo alimentare con superfici di vendita non inferiori a 600 mq. e non superiori a 1.500 mq. di superficie di vendita;
- Sono esclusi i centri commerciali.

E' ammessa la residenza per guardianaggio di 100 mq. ogni insediamento , di nuovo impianto.

Per il recupero di strutture esistenti è ammessa, mediante ristrutturazione, la conservazione della destinazione residenziale esistente, indipendentemente dal guardianaggio.

14.2.1. - Le attività produttive ammesse non debbono avere scarichi nocivi, maleodoranti o comunque inquinanti né riferirsi a lavorazione di materiali infiammabili o esplosivi, o che ne implicino rilevanti depositi. La richiesta di insediare nuove attività produttive deve pertanto essere corredata da una relazione nella quale siano descritte le lavorazioni programmate, le materie prime trattate, la natura degli scarichi gassosi, liquidi e solidi, gli eventuali loro sistemi di depurazione e/o per il loro allontanamento. Detta relazione deve essere controfirmata da professionista specialista o dal responsabile d'Istituto competente in materia.

14.2.2. - La zona destinata alle attività produttive si articola in sottozona: D, DI, DE, DC e DZ che contraddistinguono aree ove sono possibili interventi di nuovi insediamenti D e DI, e di recupero e/o ampliamento di quelli esistenti DE, DC e DZ.

14.3. - Interventi sull'esistente

La sottozona DE comprendente le parti di territorio ove esistono impianti produttivi e per i quali sono possibili interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e sostituzione.

14.3.1. - Nel recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di modifica interna mediante presentazione di D.I.A.

14.3.2. - Nella ristrutturazione sono ammessi interventi che, tendendo alla riqualificazione funzionale del contenitore dell'attività, possano giungere alla sostituzione dell'intera struttura con ripristino del Volume edilizio nella giacitura della preesistenza, anche se in forma e dimensioni diverse. Fermo restando le altezze massime esterne dell'edificio possono essere assentiti arretramenti degli edifici da ricostruire, migliorativi rispetto alle strade o a fabbricati residenziali, o modifiche sostanziali del sedime del fabbricato rispondendo ai seguenti parametri edilizi:

- Hmax = 9 mt.;
- DC dal limite di zona = 6 mt.;
- DF dagli edifici esterni alla zona = 12 mt.;
- DS, vedi art. 18;
- RO, senza limitazioni.

E' ammessa la modifica delle quote della copertura in funzione della forma della nuova struttura adottata, fermo restando il ripristino dell'ordinaria sua quota media.

14.3.3. - Gli ampliamenti con nuovi corpi di fabbrica di attività esistenti, devono rispettare i parametri edilizi previsti per i nuovi interventi, limitatamente al nuovo lotto se non è già asservito a quello esistente, o riconsiderando il lotto già asservito e l'edificio esistente alla luce dei parametri suddetti.

In alternativa sono ammessi, altresì, contenuti incrementi di superficie coperta per realizzare passaggi coperti da corpi di fabbrica distaccati, nonché incrementi della SP fino al 10% della preesistente, realizzando sopralcature all'interno del volume esistente.

Gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento sono subordinati alla verifica di adeguatezza dell'accessibilità della zona ed alla disponibilità dei parcheggi, pertanto tali interventi sono assoggettati al Permesso di Costruire Convenzionato.

14.3.4. - Gli interventi di ristrutturazione, ricostruzione ed ampliamento devono prevedere un riassetto dell'area libera con la ricomposizione delle sistemazioni ed il relativo completamento del verde, come prescritto nell'ultimo comma del punto 14.4..

14.4. - Nuovo impianto

I nuovi interventi edilizi possono essere richiesti indipendentemente dalla presentazione della domanda di insediamento delle specifiche attività, mentre il rilascio dell'agibilità dei manufatti edilizi edificati sarà contestuale con l'autorizzazione all'insediamento delle attività, secondo quanto previsto al punto 14.2.1..

La realizzazione di nuovi insediamento in zona D è ammessa a mezzo di Permesso di Costruire con la disciplina dei seguenti parametri edilizi:

- Df superficaria = 0,5 mq./mq.;
- SC superficie coperta = 50% della superf. del lotto;
- Hmax. = 9 mt.;
- DC distanza dai limiti di lotto = 6 mt.;
- DF distanza degli edifici sia interni che esterni alla zona = 12 mt.;
- DS, vedi art. 18.

Il Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia può autorizzare altezze maggiori connesse con particolari esigenze produttive.

L'insediamento di nuovi manufatti nell'ambiente deve adeguarsi alla morfologia originaria con eventuale struttura a gradoni: non operano in questa zona le limitazioni di scavo a monte per la predisposizione dell'a-rea; la sistemazione dell'area scoperta dovrà essere finalizzata anche ad un'accurata ricomposizione ambientale estesa fino ai confini del lotto. Le superfici verdi di raccordo dovranno essere piantumate. E' consentito il deposito nei distacchi di materiale d'uso e di produzione: deve nel caso essere protetta la visuale dai luoghi pubblici a mezzo di un adeguato schermo formato da siepi con essenza arboree sempreverde. In ogni caso il confine del lotto sarà arricchito di esemplari di essenze arboree caratteristiche dei luoghi.

14.5. - Nuovo impianto con S.U.A.

Nelle zone D che per estensione territoriale richiedono un maggior approfondimento progettuale, connesso alle infrastrutture ed ai servizi, gli interventi sono subordinati all'approvazione di un S.U.A..

14.5.1. - Nella zona denominata Ligge, gli interventi sono subordinati ad uno S.U.A. e disciplinati dai seguenti parametri edilizi:

- Df superficiaria = 0,5 mq./mq.;
- Sc = 50 %;
- Hmax. = 9 mt.;
- DC dal limite di zona = 6 mt.;
- DF dagli edifici esterni alla zona = 12 mt.;
- DS, vedi art. 18.

14.6. - Parcheggi

Nella zona D ove sono previsti nuovi insediamenti produttivi sono da prevedere spazi da destinare al verde, parcheggio, attività collettive nella misura come di seguito elencata.

I suddetti spazi potranno assolvere anche alla funzione di Standard se sarà prevista in sede di Convenzione una gestione pubblica di una quota parte.

14.6.1. - In regime di Permesso di Costruire o D.I.A. :

- a) - una superficie pari al 10% della superficie del comparto da destinare al parcheggio privato oltre a quella prevista dalla L. 122/89, a stazionamento autotreni, od a verde privato attrezzato per il tempo libero;
- b) - a servizio degli insediamenti per deposito e commercio di distribuzione all'ingrosso le relative pertinenze, da destinare a parcheggio privato o a sosta per automezzi commerciali, oltre a quella prevista dalla L. 122/89, sono stabilite all' art. 4.20.1..

14.6.2. In regime S.U.A.: quanto previsto dal D.M. 2/04/68, n° 1444 e dall'art. 4.20.1. per le attività commerciali.

14.7. - Attività produttive

Nella Zona D1 è ammesso il rimessaggio di materiali e mezzi di lavoro all'aperto, con esclusione dei containers e previa sistemazione della fascia arborea sulla viabilità realizzata con siepi e alberi.

14.8. - Sistemazioni dell'area

Considerando la morfologia del territorio del Comune è opportuno, per le zone D, DI e DE, prevedere un adeguamento di quanto previsto per l'altezza dei muri di sistemazione aree fissata in 3 mt. come massimo.

E' consentito realizzare muri oltre i 3 mt. in altezza, gradonati, con gradoni di 3 mt. in altezza e 3 mt. di ri-piano. Tali muri di sistemazione o preparazione aree, connesse con gli interventi ammessi, non potranno superare il n° di 3 gradoni, pari a 9 mt., con possibilità di scarpate naturali sia alla base che in testa al muro. I ripiani del muro e le scarpate dovranno essere fortemente piantumate con essenze tipiche della zona d'intervento e che dovranno essere indicate nel tipo e numero nel progetto di Permesso di Costruire.

14.9. - Vincolo commerciale

Nella Zona DC, a destinazione d'uso esclusivamente commerciali del G.F. II (come previsto al punto 14.2.), si prevedono interventi sull'esistente come ai punti precedenti 14.3.1. e 14.3.2..

14.10. - Produttivo Speciale

La zona DZ comprendente la parte di territorio situato in località Assalino ove è presente un'attività produttiva dallevamento zootecnico intensivo. Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di pertinenza del fondo: G.F. III, limitatamente alle lettere a), b) e d).

14.10.1. - Gli interventi ammessi nella zona comprendono: alloggiamenti degli addetti (assimilabile alla residenza);

stalle per il bestiame; magazzini per mangimi e prodotti trasformati; ricovero macchine da trasporto ed agricole; concimaie; tettoie; cantine.

14.10.2. - Per quanto attiene la residenza gli interventi sono regolati dai parametri previsti per la zona CE.

14.10.3. - Gli interventi inerenti l'attività dallevamento, oltre a quanto previsto per la residenza, sono regolati dai seguenti parametri edilizi:

- If = 0,1 mc./mq.;

- DC = 6 mt.;

- DF = 12 mt.;

- DS = 20 mt..

14.10.4. - Per le connessioni con la rete viaria, gli aspetti geologici, le implicazioni sull'inquinamento e sull'impatto ambientale, i nuovi interventi e quelli di profonda modificazione degli impianti esistenti devono essere assoggettati ad un S.U.A., mentre piccole modifiche od integrazioni alle strutture esistenti saranno ammesse tramite Permesso di Costruire o D.I.A..

Art. 15 - Zona E - Zona Agricola e Boschiva

15.1. - Caratteri generali

La zona comprendente le parti del territorio comunale destinate agli usi agricoli e boschivi, suddivise nelle sottozone seguenti:

- CE - Mista agricolo-residenziale normata all'Art. 13;

- EPB - Prativa e boschiva o con caratteristiche ambientali di assimilazione.

- Parco di rispetto ambientale Forte Diamante

15.2. - Destinazioni d'uso

- Nelle Zone EPB e di Parco sono ammesse destinazioni d'uso:
- colture boschive permanenti o cicliche o pascolo;
- fabbricati di pertinenza delle colture boschive;
- attività di supporto all'attività agricole.

15.3. - Interventi sull'esistente

Sul patrimonio edilizio esistente in zone EPB, sono concessi interventi di straordinaria manutenzione, re-stauro conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Nelle Zone EPB è ammesso il cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti da destinare per le funzioni annesse alla zona EPB oltre che alla modifica della destinazione d'uso per attività pubbliche di interesse pubblico .

15.4. - Nuovo impianto EPB

Nella zona EPB prativa e boschiva gli interventi ammessi sono per soddisfare le esigenze dell'attività forestale secondo la disciplina che segue:

- $I_f = 0,01$ mc./mq.;
- $H_{max.} = 6,5$ mt.;
- $DC = 6$ mt.;
- $DF = 12$ mt. tra edifici della stessa destinazione;
- DS : vedi art. 18.

Sono ammesse costruzioni in sottosuolo fino ad una superficie pari a quella dell'edificio principale, con destinazioni d'uso estese al magazzino attrezzature di lavoro.

Come previsto dall'art. 13.4. (Zona CE nuovo impianto) la zona EPB può contribuire alla formazione di volumetrie residenziali ubicate in zona CE.

15.5. - Nuovo impianto EPB (Annessi Agricoli)

Nella zona EPB è ammessa la realizzazione di costruzioni funzionali allo svolgimento delle attività agricole, boschive e forestali alle seguenti condizioni:

$I_f = 0,01$ mc/mq;

$DC = 15$ mt;

$DF = 30$ mt;

$DS =$ vedi art. 18;

$H_{max} = 4$ mt;

Superficie coperta = non superiore a 50 mq;

Numero massimo di edifici per lotto minimo di concentrazione = 1;

Lotto minimo di concentrazione della volumetria edificabile = non inferiore a 5.000 mq costituito da unica particella o da più particelle catastali contigue, mentre l'asservimento dei terreni funzionali alla determinazione della volumetria edificabile può avvenire senza limiti di distanza dalla nuova costruzione prevista a condizione che tutti i terreni ricadano entro zone EPB comprese nella stessa U.U..

L'edificabilità di annessi agricoli per lo svolgimento delle attività consentite nella zona EPB, in quanto non collegata alla realizzazione di nuove costruzioni residenziali, non può essere assentita su terreni che risultino già asserviti a favore di edificazioni di tipo residenziali realizzate o da realizzare nelle zone CE.

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di annessi agricoli per lo svolgimento delle attività consentite nella zona EPB, è subordinato alla stipula della convenzione avente i contenuti di cui all'art. 35, comma 6, della L.R. 36/1997.

15.6. - Comprensori Agricoli dall'allevamento

Comprensori di zona agricola della superficie non inferiore a 5 Ha, comprendenti aree di Zona CE e EPB, possono essere utilizzate per l'impianto di un'attività di allevamento, secondo un programma di sviluppo agricolo ben definito ed approvato dal competente Consorzio Agricolo Provinciale od altro ente competente.

Le strutture edilizie necessarie saranno realizzate nelle aree classificate in Zona CE, ovvero, con esclusione della residenza, negli anfratti prativi della Zona CE con la disciplina che segue:

- a) - Gli insediamenti residenziali saranno dimensionati con riferimento alle densità ammesse nelle aree comprese nelle Zone CE. La volumetria non utilizzata per residenza può essere conglobata con quella inerente le attrezzature connesse.
- b) - Gli insediamenti per le attrezzature connesse con l'attività dell'allevamento e servizi connessi hanno la densità fondiaria di 0,03 mc./mq., sia che si tratti di aree ricadenti in Zona CE che in Zona EPB. I volumi edilizi risultanti saranno ad un piano, con altezza commisurata all'utilizzo specifico di strutture ausiliarie; saranno eventualmente dotati di ammezzati per i depositi di mangime e/o affiancati da silos con analoga funzione. I complessi stalli-devantano devono distare almeno 100 metri dai preesistenti insediamenti abitativi, esterni al complesso produttivo.
- c) - Le aree boscate sistemate a ceduo devono essere gradatamente trasformate in bosco d'alto fusto, secondo un programma concordato.
- d) - Le defluenze bianche devono essere raccolte e convogliate nei rivi (impluvio naturale), opportunamente razionalizzati.
- e) - Le defluenze nere, particolarmente di stalle e devantano, devono essere depurate a mezzo di impianti a vasca settica e/o dissidazione e successiva filtrazione in vasche percolatrici, convogliando poi le risultanze depurate negli impluvi naturali.
- f) - L'attuazione dei comparti suddetti, previa approvazione del Piano Aziendale dalle Autorità competenti, e che costituisce parte integrante del Progetto, avverrà mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

15.7. Parco di rispetto ambientale Forte Diamante

15.7.1. - La zona Parco ricadente in zona ANI-MA di P.T.C.P. costituisce un ambito territoriale di salvaguardia e tutela al Forte Diamante.

Sono ammessi interventi di valorizzazione e fruizione dell'ambiente e dell'edificio storico militare mediante progetti per infrastrutture e servizi pubblici o privati di interesse pubblico da assentire mediante un S.O.I. e Permesso di Costruzione Convenzionato, che oltre a motivare l'intervento vada ad individuare e prescrivere la disciplina di tutela. Comunque non è consentito prevedere nuovi manufatti nel raggio di 300 mt (in linea d'aria) dal Forte Diamante.

15.7.2. - Nella zona Parco, prevalentemente prativa e boschiva, sono ammessi interventi per soddisfare le esigenze dell'attività forestale secondo la seguente disciplina:

- If = 0,01 mc./mq.;
- Hmax. = 4 mt.;
- DC = 6 mt.;
- DF = 12 mt.;
- DS: vedi art. 18.

Sono ammesse costruzioni in sottosuolo fino ad una superficie pari a quella dell'edificio principale per magazzino dell'attrezzatura di lavoro.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, con esclusione del cambio di destinazione d'uso ammissibile solo per attività di interesse pubblico o d'uso pubblico.

CAPITOLO 3°

Servizi ed Infrastrutture

Art. 16 - I Servizi - Aree per servizi pubblici o d'interesse pubblico

16.1. - Caratteri generali

Le aree destinate all'insediamento dei servizi d'interesse pubblico hanno le destinazioni previste dal DM 1444/1968 e cioè:

- a) Aree destinate all'Istruzione;
- b) Aree destinate ad Interesse Comune;
- c) Aree destinate a Verde Pubblico;
- d) Aree destinate a Parcheggio Pubblico;
- e) Aree destinate ad eventuali servizi d'Interesse Generale e Tecnologico.

Non operano nella realizzazione delle strutture dei servizi d'interesse pubblico, qui appresso trattati, le limitazioni quantitative relative a scavi e riporti per la preparazione dell'area e per le sistemazioni esterne; è però prescritto che l'attuazione del complesso degli interventi sia compiuto nell'ambito di una corretta e rigorosa ricomposizione ambientale.

16.2. - Istruzione (I)

Le aree destinate al servizio dell'Istruzione, nella parte non strettamente connessa con la struttura edilizia che ospita l'attività didattica, possono essere utilizzate per impianti sportivi e ricreativi all'aperto, ovvero per servizi sociali connessi con l'utenza in età scolare.

Gli interventi edilizi ammessi sono in rapporto alle necessità.

16.3. - Interesse Comune (ICC, ICR, ICS)

Le aree destinate a Servizi d'Interesse Comune saranno utilizzate per attuarvi le strutture dei servizi d'interesse pubblico (ICC) precisati dalla Legge 847/1964, come richiamati dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Sono comprese inoltre le strutture alberghiere, per anziani e per il tempo libero di quartiere, quali piscine coperte

palestre coperte e simili.

Le aree ICS Interesse Comune Speciale, comprendono cimiteri, forti, strutture sanitarie, etc. di interesse comunale o intercomunale.

Per i servizi religiosi (ICR) viene rispettata la quota % rispetto al totale dello standard per attrezzature d'in-teresse comune stabilite dalla L.R. 24.01.85, n°4.

Il Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia può autorizzare che si realizzino altezze maggio-ri della massima consentita in circoscritte parti dedificio, senza che ciò costituisca deroga, quando queste siano connesse con particolari esigenze del servizio pubblico a cui l'edificio è destinato, costituendo in esso veri e propri volumi tecnici (torre campanaria e simili).

Il complesso Villa Serra ICC+VP potrà realizzare, nel proprio ambito, parcheggi al servizio del complesso fino ad un massimo di 1600 mq di tipo P1 a raso.

16.4. - Verde Pubblico (VP, VPP)

Le aree destinate a Verde Pubblico (VP) o Verde Privato d'interesse Pubblico (VPP) sarticolano in aree destinate a parco attrezzato ed aree destinate ad attrezzature sportive.

Il VPP considerato negli standard è solo quello gestito da religiosi (campi da gioco, oratori, ecc.), e destina-to ad uso pubblico istituzionalmente.

16.4.1. - Le aree destinate a parco attrezzato debbono essere completate nel manto arboreo, sistemate con viali e piazzali per il loro godimento, attrezzate con eventuali spazi gioco ed attrezzature per la sosta e lo svago.

In connessione con questi ultimi è consentito realizzare piccoli edifici per l'indispensabile dotazione di servizi.

16.4.2. - Le aree destinate ad attrezzature sportive, per differenziate attività sportive, saranno sistemate ed at-trezzate secondo le esigenze delle singole destinazioni specifiche.

E' consentito realizzarvi inoltre strutture edilizie adeguate e necessarie per l'esercizio delle singole at-tività sportive come gli spogliatoi, i servizi igienici, le docce, il ricovero degli attrezzi, le tribune, gli uffici amministrativi, le sedi di società sportive ed i connessi locali dincontro e ristoro, nonché even-tuali strutture sportive coperte.

Gli interventi debbono essere contenuti in rapporto alle necessità.

16.5. - Parcheggi Pubblici (P1, P2, P3)

Le aree destinate a Parcheggio Pubblico, possono essere utilizzate a cielo libero con la semplice sistema-zione dell'area o in struttura:

P1 - a raso;

P2 interrati;

P3 - fuori terra.

In tali aree possono essere realizzati esclusivamente interventi pubblici ovvero privati qualora questi siano subordinati ad apposita Convenzione con la C.A., volta a garantire l'uso pubblico.

16.5.1. - L'attuazione con semplice organizzazione dell'area (raso P1) sarà realizzata con le necessarie sistema-zioni in quota e con adeguate pavimentazioni.

Saranno messe in sito, quando possibile, essenze arboree dalto fusto, sul perimetro del parcheggio. In dette aree è ammessa la realizzazione di tramiti viari d'accesso pedonale e carrabili alle aree limitrofe, previa presentazione di schema dassetto urbanistico dell'area, ed è consentito l'utilizzo del sottosuolo per parcheggi privati da parte dei

proprietari attuatori, alle condizioni stabilite dall'art. 16.5.3..

Nelle aree PI destinate a parcheggio delle frazioni di Vicomorasso e Torrazza viene recepito quanto disposto dalle Delibere di C.C. n° 15 del 08.04.88 e n° 40 del 20.03.90 per l'insediamento di presidi di pubblica assistenza sanitaria (autoambulanze).

16.5.2. - La realizzazione di parcheggi in struttura (interrati P2 e fuori terra P3) è disciplinata dalle seguenti norme:

- L'utilizzo in sottosuolo può essere esteso a tutta la superficie del comparto;
- L'altezza del corpo completamente in soprassuolo sarà contenuta in 6,5 mt. a partire dalla quota di copertura del piano interrato;
- I volumi edilizi fuori terra debbono distare dal limite del comparto non meno di 3 mt., dalle costruzioni esistenti, esterne al comparto, non meno di 6 mt..

16.5.3. - Parcheggi interrati o fuori terra pluripiano (P2 e P3) possono essere localizzati nelle aree libere destinate a Servizi Pubblici e d'uso Pubblico purché la copertura del parcheggio sia attrezzata per svolgere la funzione di servizio assegnato all'area, per quelli fuori terra limitatamente all'utilizzo del dislivello del terreno.

16.5.4. - I parcheggi privati pertinenziali e/o commerciali possono essere realizzati nell'ambito di tutte le zone omogenee previa verifica dell'idonea viabilità ed accessibilità come previsto dal Nuovo Codice della Strada D.L. 285/92 e Regolamento d'Attuazione D.P.R. 495/92.

I parcheggi interrati, anche pluripiano con le seguenti distanze:

- DC minimo 1.50 mt.;
- DS pubbliche minimo 3 mt. o applicando l'art. 18.2..

I parcheggi pluripiano fuori terra possono essere previsti solo in ambiti classificati ID-MO-A dal P.T.C.P. e con i seguenti parametri:

- H fuori terra max 6,5 mt. dalla quota del piano interrato;
- DC = 3 mt.;
- DF esterne alla proprietà = 6 mt.;
- DS: quella prevista dalla zona per i nuovi interventi edificatori.

16.6. - Servizi d'Interesse Generale e Tecnologico

I servizi di questo tipo sono di vario genere e non classificati nel D.M. n° 1444/68.

16.6.1. - Nella zona ferroviaria le modificazioni alle installazioni esistenti e di nuova realizzazione, edilizie ed impiantistiche, sono regolate dall'art. 19.2..

16.6.2. - Nella zone cimiteriali le costruzioni inerenti la sepoltura e servizi annessi (sala mortuaria, autopsia, cappella servizi igienici, etc.) non sono soggetti ad alcun parametro edilizio, previo parere della C.E..

16.6.3. - Gli impianti tecnologici per la distribuzione di servizi di pubblico interesse (cabina ENEL, armadi TELECOM, centri di pompaggio), si possono installare in tutte le zone omogenee secondo parametri edilizi previsti all'art. 4.1.9., previo parere favorevole della Commissione Edilizia che dovrà accertare che i manufatti tecnologici proposti siano esteticamente validi e dotati d'accorgimenti atti ad un buon inserimento nel paesaggio.

16.6.4. - Le aree per servizi privati, promosse da privati, nell'ambito delle zone omogenee, che abbiano carattere ed interesse pubblico, possono essere attuate con la disciplina prescritta per gli analoghi servizi pubblici, fermo restando il vincolo inamovibile della destinazione d'uso, a seguito distanza rivolta al Comune che preveda:

--Promessa di stipula d'atto regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari inerente l'asservimento e la destinazione d'uso;

--Studio Organico d'Insieme che dimostri l'utilità del servizio e la sua compatibilità sul territorio anche in rapporto alla viabilità pubblica;

--Documentazione sull'impatto ambientale;

--Relazione tecnico-economica inerente l'impianto e forma di finanziamento;

--Schema d'atto di impegno sull'uso e gestione del servizio ove si dimostri l'interesse pubblico.

A seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'accettazione dell'Istanza da parte del Sindaco, il proponente potrà presentare progetto edilizio che sarà Autorizzato con Permesso di Costruire Convenzionato con allegato i relativi Atti richiesti.

Art. 17 - Viabilità Carrabile e Pedonale

17.1. - Caratteri generali

La realizzazione delle strade pubbliche o private, aperte al pubblico, carrabili, previste e non previste negli elaborati del P.R.G. deve rispondere alle seguenti norme:

--**17.1.1.** -Il progetto dovrà essere corredato di uno Studio Organico d'Insieme esteso all'intero sviluppo del tramite stradale, nei soli casi in cui è imposto dal P.T.C.P. Regionale.

--**17.1.2.** -La rappresentazione generale dello stato di fatto dovrà essere redatta in scala non inferiore ad 1:2.000, con l'indicazione schematica dell'andamento altimetrico dell'area, del suo manto vegetazionale e dei manufatti di qualsiasi tipo.

--**17.1.3.** - Lo schema progettuale dovrà essere elaborato in scala 1:2.000, 1:500, 1:200, e dovrà riportare in numero e scala adeguati a fornire la misura dell'incidenza sulla morfologia del terreno, la forma e le dimensioni dei manufatti, le opere atte a realizzare la miglior ricomposizione ambientale, i manufatti atti a garantire una corretta raccolta e un adeguato smaltimento delle defluenze naturali.

17.2. - Caratteristiche

Le caratteristiche dei tramiti stradali di cui sopra sono qui appresso dettagliate:

17.2.1. - Nelle aree ricadenti nelle Zone B, C, D è ammessa la realizzazione di tramiti carrai con luce netta fino a 6 mt. oltre le sedi delle banchine.

17.2.2. - Nelle aree ricadenti in Zona TA è ammesso realizzare tramiti carrai con luce netta compresa fra 3 e 4 mt. e con la predisposizione di piazzole per l'incrocio di veicoli e/o miglioramenti di quelli esistenti.

Nelle aree ricadenti in Zona E è ammessa la realizzazione di tramiti carrai come previsto al punto 17.2.1. quando trattasi di viabilità pubblica prevista da P.R.G., mentre al fine di garantire una migliore funzionalità d'uso delle aree agricole e dei relativi insediamenti si possono realizzare strade di larghezza di 3 mt., con fondo naturale, con piazzole per l'incrocio dei veicoli, anche mediante adeguamento di percorsi esistenti.

17.2.3. - I nuovi tramiti stradali, con esclusione degli allacci e dei viali privati di cui ai successivi punti avranno le seguenti caratteristiche:

-- pendenza minore-uguale al 13% (in curva fino al 9%);

-- raggi di curvatura in asse non inferiore a 8 mt. quando la pendenza non supera il 6%;

-- raggi di curvatura in asse non inferiore a 12 mt. in corrispondenza di pendenze tra il 6% ed il 9%;

-- quando sia dimostrata l'impossibilità reale a contenere le pendenze al 13% e 9%, ed eccezionalmente su parere della C.E. si possono avere pendenze fino al 15%, (in curva fino al 10%) con raggi di curva-tura in asse non inferiori a 14 mt..

17.3. - Nuove Infrastrutture

Sono quelle previste in cartografia di P.R.G. ovvero comprese in S.U.A. previsti dal P.R.G..

Il P.R.G. prevede la realizzazione di nuove strade pubbliche le cui norme di progettazione ed esecuzione rimangono valide quelle dei punti 17.1. e 17.2., ad eccezione della larghezza della luce netta della strada che supera i 6 mt. per i seguenti tramiti:

-- Variante alla strada Provinciale, dal ponte sul Sardorella sino alle Officine Bellotti, site in sponda sinistra del fiume - Larghezza 8 mt. oltre la sede pedonale;

-- Prolungamento della strada in sponda sinistra sul Secca, di fronte all'abitato di Mainetto, compreso il ponte sul Secca di collegamento tra le due sponde - Larghezza 10 mt. oltre la sede pedonale.

L'attuazione mediante Permesso di Costruire con elaborati previsti all'Art. 17.1..

17.4. - Interventi sulla viabilità esistente

Il Piano prevede razionalizzazioni, miglioramenti ed allargamenti di sedi viarie esistenti. Fermo restando le norme del punto 17.1, per la realizzazione delle modifiche di detti tramiti i progetti potranno interessare una fascia di 10 mt. per parte rispetto all'asse viario esistente, entro la quale si potranno operare alle sedi viarie allargamenti, rettifiche, opere di sostegno, ecc., senza che ciò costituisca variazione al P.R.G..

Larghezza 5,50÷6,00 mt., oltre le sedi delle banchine.

Le sedi stradali non più utilizzate come tali a seguito di rettificazioni e sdemanializzate assumeranno la destinazione delle zone limitrofe, fermo restando il vincolo di rispetto dei precedenti articoli.

17.5. - Viali Privati ed Accessi

Si definiscono viali i tramiti anche aperti al pubblico quando sono al servizio di insediamenti, il volume edilizio dei quali non superi i 3.000 mc. o quando siano a servizio esclusivo d'insediamenti previsti da S.U.A.

Larghezza dei viali compresa tra 3÷5 mt. con predisposizione di slarghi per gli incroci.

Sono attuabili mediante Permesso di Costruire con elaborati previsti all'Art. 17.1..

Può essere consentito a mezzo di Titolo Abilitativo l'allaccio alla rete stradale esistente di edifici isolati e privi di accessibilità carraia, quando la distanza fra i due estremi della sede viaria non sia superiore a 150 mt..

La sezione del tramite non può superare 3 mt. con la predisposizione di slarghi per gli incroci.

17.6. - Pedonali

Tramiti pedonali nuovi possono essere aperti in ogni zona. La loro luce non può superare 1,50 mt..

17.7. - Classificazione

Le strade ed i tramiti non carrabili, come i percorsi con precise caratteristiche pedonali, pubblici, hanno una fascia di rispetto inedificabile di 3 mt. su ogni lato.

17.8. - Rispetto Ambientale

Quando il sostegno dei tramiti stradali non è realizzabile con scarpate naturali piantumate, sarà realizzato con manufatti rivestiti in pietra scagliata o ricoperti con rampicanti sempre verdi.

Nel caso che tecnicamente sia comprovata l'impossibilità di contenere l'emergenza del manufatto in 3 mt. questo limite potrà essere superato nell'ambito duna corretta ricomposizione ambientale, previo parere fa-vorevole della Commissione Edilizia.

C A P I T O L O 4°

Aree di rispetto ed a protezione delle sedi stradali, cimiteriali

ferroviarie e vincoli vari

Art. 18 - Distanze di rispetto stradali

18.1. - Distanze minime

Agli effetti dell'applicazione del D.P.R. 147/93, i centri abitati sono delimitati dalla Delibera Consiliare n° 43 del 04.05.2000 e le distanze di rispetto dal ciglio stradale risultano come di seguito.

Edifici:

18.1.2. - Nelle aree site fuori dai centri abitati come sopra delimitati si debbono osservare le seguenti distanze di rispetto:

-- da strade provinciali 30 mt.;

-- da strade locali 20 mt.;

-- da strade vicinali 10 mt..

18.1.3. - Nelle aree fuori dei centri abitati, ma in zone (B, C, D e Servizi), di espansione secondo il P.R.G.:

- da strade provinciali 10 mt.;

- da altre strade: a) - 5 mt. per lato quando la strada abbia larghezza media fino a 7 mt.;

b) - 7,50 mt. per lato quando la strada abbia larghezza compresa fra 7 mt. e 15 mt.. **18.1.4. -** Dentro i centri abitati le distanze di protezione sono prescritte nei termini seguenti:

a) - 5 mt. per lato quando la strada abbia larghezza media fino a 7 mt.;

b) - 7,50 mt. per lato quando la strada abbia larghezza compresa fra 7 mt. e 15 mt..

Muri di cinta:

18.1.5. - Nelle aree site fuori dai centri abitati le distanze sono :

- da strada provinciale 3 mt..

18.1.6. - Nelle aree fuori dai centri abitati ma in zone di P.R.G. (TA, B, C, D, Servizi) le distanze sono:

- da strada provinciale 3 mt..

18.1.7. - Nelle aree dentro i centri abitati non esistono limitazioni nelle distanze.

18.2. - Fasce di rispetto

Le fasce, come identificate nei precedenti commi sono inedificabili in soprassuolo con eccezione di contenute strutture edilizie relative ad impianti erogatori di pubblici servizi, (G.F. IX), nonché di manufatti relativi a strade al servizio di costruzioni esistenti al di fuori di dette fasce di protezione.

Nel sottosuolo delle fasce di cui ai precedenti punti 18.1.3. e 18.1.4. possono essere ricavati parcheggi a condizione che:

--**18.2.1.** - I posti auto siano limitati a quelli prescritti dalle presenti norme ed abbiano carattere pertinenziale.

--**18.2.2.** - I solai di copertura delle autorimesse abbiano la quota del proprio estradosso a livello stradale e siano verificati per un sovraccarico di kq./mq. 2.000.

--**18.2.3.** - Le strutture fisse in elevazione realizzate a servizio dei distributori di carburante debbono distare almeno 3 mt. dal ciglio stradale, 6mt. dai confini e 12 mt. dalle costruzioni esterne al lotto d'intervento.

18.3. - Norma generale

Sono esclusi dalla disciplina prescritta nel presente articolo i viali ed i collegamenti con case singole di cui all'art. 17.5., nonché i tramiti pedonali o mulattiere, riconoscibili come tali sia per la larghezza, uguale o inferiore a 1,5 mt., sia per la loro sistemazione a gradoni o scalinata.

Art. 19 - Aree di rispetto cimiteriale e ferroviario

19.1. - Cimiteri

Nelle zone di rispetto cimiteriale sono applicate le norme del T.U. delle Leggi sanitarie n° 1265/1934 e sue modifiche, per ledificazione occorre l'autorizzazione in deroga del C.C.

Gli elaborati grafici del P.R.G. riportano i confini dell'area vincolata di raggio 50 mt. che attualmente rappresentano il limite minimo di zona inderogabile.

19.2. - Ferrovia Genova - Casella

Rispetto alla linea ferroviaria s'applica il D.P.R. del 11.07.80, n° 753.

A seguito di deroga rilasciata dall'Ente Ferroviario di gestione le distanze di rispetto dalla sede ferroviaria non potranno essere inferiori a quelle previste come fascia di rispetto riportate in cartografia, (7 mt. mini-mo, dalla rotaia più vicina).

Nelle aree di proprietà della Ferrovia Genova-Casella, indipendentemente dalla zonizzazione cartografica, sono possibili modifiche al tracciato ferroviario e nuove costruzioni di servizio secondo le necessità funzionali richieste dall'Ente Gestore della ferrovia, soggette alla seguente disciplina:

--Hmax = 6 mt.;

--DC = 3 mt.;

--DF esterne all'area di proprietà della ferrovia = 12 mt..

Il tracciato ferroviario ricadente nella zona prativa-boschiva può essere variato sia planimetricamente che altimetricamente, anche con viadotti senza che costituisca variante al P.R.G. purché le aree non più utilizzate siano rimboscate e di proprietà della Ferrovia Genova-Casella.

I progetti di modifica ed integrazione sia della linea ferroviaria che degli edifici in genere saranno oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato e dovranno prevedere le sistemazioni delle aree di proprietà interessate costituenti una parte importante del paesaggio.

Art. 20 - Aree inedificabili

20.1. - Disciplina generale

A seguito verifiche dei Piani di Bacino , nelle aree inedificabili per vincolo di Legge o di P.R.G. non è ammessa la costruzione di fabbricati, né l'ampliamento dei fabbricati esistenti. Sono pure vietati gli interventi modificativi dello stato dei luoghi incompatibili con le finalità dei vincoli. Sono aree inedificabili le zone a Verde Privato.

Sono da considerarsi non insediabili ma comunque asservibili le aree delle zone C5, C7, C11, C13, C16, C25 ricadenti in zona di frana attiva del Piano di Bacino, nonché l'area della zona C10 ricadente in zona ANI-MA del P.T.C.P. e l'area della zona C16 ricadente in zona di demanio fluviale.

20.2. - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sui fabbricati esistenti all'interno delle zone inedificabili sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nei limiti di cui all'art. 2, comma 2°, della L.R. 01.06.93, n° 25.

20.3. - Aree percorse dal fuoco

Nelle zone EPB, prativa e boschiva, i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco, non si possono avere destinazioni d'uso diverse da quelle preesistenti all'incendio per almeno 15 anni. Comunque divieti e prescrizioni sono regolamentati dall'art. 10 della Legge 21 Novembre 2000, n. 353 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 21 - Vincoli di elettrodotti e metanodotti

21.1. - Norma Generale

La disciplina che regola i rapporti degli interventi edilizi e linee elettriche aeree non regolate dalla Legge 339/86 e dal successivo regolamento esecuzione D.M. del 16.01.91 e D.P.C.M. del 23.04.92.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti le colture arboree ad alto fusto sono precluse e le innovazioni, costruzioni ed impianti non devono ostacolare o limitare il regolare esercizio dell'elettrodotto e devono altresì rispettare le distanze minime prescritte negli artt. 2.1.06. e 2.1.08. delle norme approvate con il Decreto Interministeriale del 21.03.88 e successive modificazioni.

Inoltre, devono comunque essere rispettate le condizioni previste dai titoli che disciplinano le servitù dell'elettrodotto.

Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento della tensione della linea presso i competenti Uffici ENEL S.p.A. e, conseguentemente, la richiesta alla predetta Società delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo, prescrizioni che l'ENEL S.p.A. fornirà solo ed esclusivamente come migliore precisazione tecnica delle norme del precitato regolamento di esecuzione.

21.1.1. - Nella documentazione allegata ai progetti per nuove costruzioni (Permesso di Costruire Convenzionato, S.U.A., ecc.) sia inclusa la dichiarazione dell'ENEL S.p.A. relativa alla necessità o meno di costruire nuove cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

21.2. - Oleodotti e metanodotti

L'analoga disciplina relativa agli oleodotti e metanodotti è regolata dalle disposizioni del dispositivo di impostazione delle relative servitù.

Art. 22 - Protezione dei corsi d'acqua pubblici

22.1. - Norme di Riferimento

Le opere da eseguire nel territorio comunale sono soggette al rispetto delle prescrizioni cartografiche e normative dei seguenti strumenti urbanistici :

- Piano di Bacino Stralcio Torrente Polcevera approvato con D.C.P. n. 38 del 30.09.2004

- Piano di Bacino Torrente Bisagno approvato con D.G.P. n. 490 del 29.10.2004

Art. 23 - Vincolo Idrogeologico

23.1. - Perimetrazione

Il territorio è interessato dal vincolo Idrogeologico come risulta dalle Norme di Attuazione che regolano i Piani di Bacino dei Torrenti Polcevera e Bisagno .

Art. 24 - Vincolo Abitati da Consolidare

24.1. - Perimetrazione

Alcune frazioni sono interessate dal vincolo inerente gli Abitati da Consolidare, come risulta dalle tavole allegate al P.R.G..

Art. 25 - Cartografia di Piano

25.1. Zonizzazione

In merito alla zonizzazione del P.R.G. si precisa che la cartografia su Carta Tecnica Regionale ha la preva-lenza su quella Catastale.