

COMUNE DI  
**SESTRI LEVANTE**  
PROVINCIA DI GENOVA

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**NORME DI ATTUAZIONE**

Documento emendato, ri-adottato, per le parti modificate, con deliberazione di C.C. n.  
112 del 31.07.1998

# I N D I C E

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I - GENERALITA'**

<i>ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.</i>	Pag.	6
<i>ART. 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.</i>	Pag.	7
<i>ART. 3 - DEFINIZIONI E LIMITI GENERALI</i>	Pag.	7

#### **CAPO II - ATTUAZIONE DEL PIANO**

<i>ART. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.</i>	Pag.	14
<i>ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI</i>	Pag.	15
<i>ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Pag.	15
<i>ART. 7 - RAPPORTI PER SPAZI DI PARCHEGGIO</i>	Pag.	16
<i>ART. 8 - DESTINAZIONI D'USO</i>	Pag.	17
<i>ART. 9 - TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI</i>	Pag.	18

## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA DELLE ZONE**

#### **CAPO I - CRITERI GENERALI**

<i>ART. 10 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE</i>	Pag.	20
---	------	----

#### **CAPO II - SPAZI DESTINATI ALLA CIRCOLAZIONE**

<i>ART. 11 - ZONE DESTINATE AL SERVIZIO FERROVIARIO</i>	Pag.	22
<i>ART. 12 - ZONE DESTINATE ALLA RETE DELLE VIE DI COMUNICAZIONE</i>	Pag.	22
<i>ART. 13 - SPAZI PRIVATI DESTINATI ALLA VIABILITA' E AI PARCHEGGI</i>	Pag.	25

#### **CAPO III - SPAZI DESTINATI A SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE**

<i>ART. 14 - ZONE D'ACQUA O AD ESSE CONNESSE</i>	Pag.	28
<i>ART. 15 - ZONA A VINCOLO CIMITERIALE</i>	Pag.	29
<i>ART. 16 - ZONE PER IMPIANTI TECNOLOGICI</i>	Pag.	30
<i>ART. 17 - ZONE A VERDE E SPORT</i>	Pag.	31
<i>ART. 18 - ZONE PER LE ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE E COMUNITARIE</i>	Pag.	32

<i>ART. 19</i> - ZONE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI A CARATTERE TURISTICO	Pag.	33
<i>ART. 20</i> - ZONE COSTIERE PER LA FRUIZIONE NATURALE E PER ATTREZZATURE CONNESSE ALLA BALNEAZIONE E ALLA NAUTICA DA DIPORTO	Pag.	34

#### **CAPO IV - ZONE A CARATTERE RESIDENZIALE, TURISTICO E MISTO**

<i>ART. 21</i> - NORME GENERALI PER LE ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	Pag.	38
<i>ART. 22</i> - ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (A)	Pag.	38
<i>ART. 23</i> - ORGANISMI DI VILLA E RELATIVE PERTINENZE (VL)	Pag.	42
<i>ART. 24</i> - ZONE RESIDENZIALI FORMATE DA TESSUTI OMOGENEI SATURI (B1)	Pag.	45
<i>ART. 25</i> - ZONE RESIDENZIALI FORMATE DA TESSUTI DA RICOMPORRE (B2)	Pag.	47
<i>ART. 26</i> - ZONE RESIDENZIALI FORMATE DA TESSUTI ETEROGENEI COMPATTI (B3)	Pag.	49
<i>ART. 27</i> - ZONE DI TRASFORMAZIONE (TRZ)	Pag.	50
<i>ART. 28</i> - ZONE CON DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA DI TIPO ALBERGHIERO (TA)	Pag.	52
<i>ART. 29</i> - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA (TAA)	Pag.	55

#### **CAPO V - ZONE PRODUTTIVE**

<i>ART. 30</i> - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' INDUSTRIALI (D)	Pag.	57
<i>ART. 31</i> - ZONE ESISTENTI E DI ESPANSIONE PER ARTIGIANATO E PICCOLA INDUSTRIA (DA)	Pag.	58

#### **CAPO VI - ZONE AGRICOLE**

<i>ART. 32</i> - ZONE AGRICOLE	Pag.	62
<i>ART. 33</i> - AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA (E1)	Pag.	63
<i>ART. 34</i> - AREE PER COLTURE LEGNOSE AGRARIE (E2)	Pag.	64
<i>ART. 35</i> - TERRITORI NON INSEDIABILI (E3)	Pag.	66

#### **CAPO VII - ZONE A DISCIPLINA SPECIALE**

<i>ART. 36</i> - ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO AMBIENTALE	Pag.	69
<i>ART. 37</i> - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (IA)	Pag.	70

### **TITOLO III**

#### **VERDE URBANO**

##### **CAPO I - DISCIPLINA DEL VERDE URBANO**

<i>ART. 38</i> - DISPOSIZIONI GENERALI	Pag.	72
<i>ART. 39</i> - AREE VERDI PUBBLICHE NATURALI E ATTREZZATE	Pag.	77
<i>ART. 40</i> - AREE O IMPIANTI VEGETALI COSTITUENTI PERTINENZE O INTEGRAZIONI DELLE INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE	Pag.	77
<i>ART. 41</i> - PARCHI, GIARDINI E COLTIVI PRIVATI	Pag.	78

## **TITOLO IV**

### **CAPO I - NORME TRANSITORIE E FINALI**

<i>ART. 42 - DEROGHE</i>	Pag.	80
<i>ART. 43 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA</i>	Pag.	80
<i>ART. 44 - ATTREZZATURE COMMERCIALI</i>	Pag.	80
<i>ART. 45 - TRASCRIZIONE IN MAPPA</i>	Pag.	80
<i>ART. 46 - VALIDITA' DEI PROGETTI PUBBLICI</i>	Pag.	81
<i>ART. 47 - DECADENZA DELLE CONCESSIONI GIA' RILASCIATE</i>	Pag.	81

## **ALLEGATI**

**TABELLA A - INDICI, PARAMETRI E MODALITA' ATTUATIVE**

**TABELLA B - SCHEDE DELLE UNITA' URBANISTICHE E DEI PROGETTI NORMA**

**TABELLA C - CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI (ZONE A)**

**TABELLA D - CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI (ALTRE ZONE)**

**TABELLA E - SPECIE CONSIGLIATE**

**TABELLA F - TIPOLOGIE**

**TABELLA G - TIPI EDILIZI, INFRASTRUTTURE E SISTEMAZIONI DELLE AREE  
SCOPERTE**



**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I**  
**GENERALITA'**

### **Art. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.**

Costituiscono parte integrante del P.R.G., oltre alle presenti norme:

- 1) la relazione illustrativa;
- 2) le planimetrie della zonizzazione del territorio comunale in scala 1:5000 su carta tecnica regionale (n° 8 tavole), corredate di legenda;
- 3) le planimetrie della zonizzazione del territorio comunale in scala 1:5000 su mappa catastale (n° 8 tavole), corredate di legenda;
- 4) le planimetrie del dimensionamento insediativo e delle zone territoriali omogenee in scala 1:5000 su mappa catastale (n° 8 tavole) con annessa relazione illustrativa;
- 5) le schede delle unità urbanistiche (ambiti);
- 6) i progetti norma;
- 7) le planimetrie ai sensi della L.R. 25/1993 su mappa catastale in scala 1:2000 (n° 13 tavole di cui solo n° 9 interessate dalla zonizzazione).

Il piano è altresì corredato dai seguenti elaborati:

- studi propedeutici alla formazione del P.R.G. (elaborati grafici ed analitici);
- inquadramento territoriale in scala 1:25000;
- cartogrammi delle urbanizzazioni a rete e degli impianti tecnologici in scala 1:5000 su mappa catastale);
- cartogrammi delle urbanizzazioni a rete e degli impianti tecnologici in scala 1:5000 su carta tecnica regionale;
- cartogrammi riportanti la zonizzazione del PTCP (assetto Geomorfologico, Vegetazionale, Insediativo) in scala 1:5000 su mappa catastale;
- cartogrammi riportanti la zonizzazione del PTCP (assetto Geomorfologico, Vegetazionale, Insediativo) in scala 1:5000 su carta tecnica regionale.

In caso di eventuali discrepanze tra tavole in scala diversa prevale sempre la tavola in scala di maggior dettaglio.

Nel caso di discrepanze tra tavole su diversa base prevalgono le tavole redatte su base catastale.

## **Art. 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.**

Ai sensi della legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e della Legge 28.01.1977 n° 10, nonché di tutte le altre disposizioni vigenti in materia, la disciplina urbanistico edilizia si applica a tutto il territorio comunale, secondo le disposizioni degli elaborati del P.R.G. e delle presenti norme di attuazione.

Il PRG disciplina il territorio comunale anche agli effetti delle LL.RR. n° 4/1985 , n° 6/1991, n° 7/1993, n° 25/1993 nonché della L.U.R. (Legge Urbanistica Regionale) n° 36/1997, in parte sostitutiva, laddove non integrativa, delle precedenti.

Tutte le iniziative comportanti trasformazioni nell'uso del suolo, urbanistiche ed edilizie, sono pertanto soggette alle presenti norme, alle norme del regolamento edilizio e di igiene comunale, per quanto non in contrasto con queste stesse norme e con le leggi successivamente emanate. Esse sono previste dal P.R.G. e, quando richiesto dalle vigenti leggi e dalle presenti norme, sono subordinate a concessione e/o concessione convenzionata e dunque soggette a regime oneroso.

Le zone comprese nell'ambito di SUA vigenti sono disciplinate dalle disposizioni del relativo strumento attuativo, salvo quanto diversamente disposto dal presente PRG ai sensi della L.R. n° 6/1991.

## **Art. 3 - DEFINIZIONI E LIMITI GENERALI**

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle varie zone del territorio comunale sono regolate con riferimento ai seguenti parametri, elementi definatori e criteri:

1) **St** = superficie territoriale. Per St, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale  $I_t$ , si intende un'area appartenente alla medesima zona, sulla quale il P.R.G. si attua mediante S.U.A. o, ove le norme di zona lo prevedano, con intervento diretto. E' comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, anche non indicate nelle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione. La superficie territoriale va misurata al lordo della viabilità esistente e delle sedi stradali previste dal P.R.G., delle fasce di rispetto stradale, dei parcheggi e delle strade di penetrazione a servizio esclusivo della zona.

2) **Sf** = superficie fondiaria. Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$ , si intende un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, successivo o meno a S.U.A.. E' comprensiva delle aree per urbanizzazione primaria non indicate nella planimetria, ma previste parametricamente dalle norme. La superficie fondiaria va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade pubbliche eventualmente esistenti.



3) **S1** = superficie per opere di urbanizzazione primaria: Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade veicolari e pedonali costituenti la rete urbana e relativi spazi complementari;
- b) spazi pubblici di sosta e parcheggio;
- c) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni;
- d) pubblica illuminazione;
- e) aree per verde attrezzato a livello di insediamento;

4) **S2** = superficie per opere di urbanizzazione secondaria. Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) attrezzature per l'istruzione (asilo nido, scuola materna e scuola dell'obbligo);
- b) attrezzature civiche a carattere pubblico (centri civici, culturali, sociali, attrezzature sanitarie, assistenziali, ricreative, annonarie, ecc.);
- c) attrezzature collettive religiose;
- d) aree per il verde pubblico attrezzato e naturali, per il verde sportivo ed i relativi impianti a livello di quartiere;
- e) cimiteri.

5) **It** = Indice di fabbricabilità territoriale. Esprime, in mc., il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale  $St$  (mc/mq).

Si determina, laddove non diversamente espresso dalle norme di zona, considerando la volumetria complessiva degli edifici (non destinati a servizi pubblici) che si conservano e di quelli di progetto.

6) **If** = Indice di fabbricabilità fondiaria. Esprime in mc. il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria  $Sf$  (mc/mq);

7) **Su** = Superficie lorda. Per superficie lorda, ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, nelle varie destinazioni d'uso, misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensori, scale cavedi, ecc.).

Riguardo ai sottotetti, la  $Su$  si intende misurata al lordo di tutti gli elementi verticali o degli spazi aventi altezza maggiore-uguale al limite fissato al punto 15).

Dal computo della superficie lorda sono esclusi: i porticati vincolati perpetuamente, nei modi di legge, a pubblico passaggio, i porticati e/o le logge aperti almeno sulla metà del perimetro a condizione che non superino il 5% della superficie lorda del piano al quale sono situati, i terrazzi scoperti e gli spazi sottotetto non residenziali, qualora siano indipendenti dalle unità abitative sottostanti ed eventualmente accessibili da spazi condominiali.

Per le aziende ricettive alberghiere, così come classificate ai sensi della L.R. 11/1992 artt. 2 e 3, gli spazi sottotetto non rientrano nel calcolo del volume purché destinati ad usi comuni funzionali all'albergo.

8) **Sc** = Superficie coperta. E' l'area delimitata dall'involuppo della proiezione verticale di qualsiasi elemento fuori terra dell'edificio ad esclusione dei poggioni e delle cornici.

9) **Si** = Superficie impermeabile. Per superficie impermeabile si intende qualsiasi area, che a seguito di interventi in superficie o in sottosuolo, risulti pavimentata o comunque trattata in modo tale da impedire la percolazione delle acque meteoriche.

10) **Rcf** = Rapporto di copertura ( $S_c/S_f$ ). E' misurato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria e riferito a tutte le opere edificate.

11) **Rit** = Rapporto di impermeabilizzazione territoriale. E' misurato dal rapporto tra la superficie impermeabile, e la superficie territoriale cui si riferisce.

L'area impermeabilizzata deve essere al massimo pari a 1.5 volte l'area coperta da costruzioni.

12) **Rif** = Rapporto di impermeabilizzazione fondiario. E' misurato dal rapporto tra la superficie impermeabile e la superficie fondiaria del lotto cui si riferisce.

L'area impermeabilizzata deve essere al massimo pari a 1.5 volte l'area coperta da costruzioni.

13) **Sm** = Superficie minima di intervento. E' l'area minima, richiesta dalle norme delle diverse zone e/o predeterminata graficamente nelle tavole di P.R.G., per gli interventi. Non sono ammessi interventi diretti o soggetti ad obbligo di S.U.A. che non interessino una estensione superficiale almeno pari a quella della superficie minima di intervento prescritta dalle norme di zona. E' fatta eccezione per gli interventi che esauriscono l'edificabilità delle zone, che debbono avere dimensione minima eguale a quella della superficie residua.

14) **H** = Altezza delle costruzioni. E' misurata dalla distanza tra due piani orizzontali, passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti e per l'estradosso del solaio di copertura del più alto piano orizzontale che non presenti i soli volumi tecnici.

Nel caso di copertura a falde inclinate, che non potranno, in nessun caso, avere una pendenza superiore a  $35^\circ$ , l'altezza sarà misurata all'estradosso dell'ultimo solaio totalmente piano oppure alla linea di gronda, qualora questa sia a quota superiore a detto estradosso.

Nel caso in cui il fabbricato sorga su terreni in declivio è ammessa la misurazione dell'altezza per corpi di fabbrica, a condizione che la sovrapposizione delle loro proiezioni sia limitata allo spessore del muro comune.

Nel caso di terreno in declivio a fasce, nell'altezza del fabbricato saranno computati anche eventuali terrapieni previsti in progetto, aderenti o circostanti la costruzione, quando si verifichino le seguenti condizioni:

- il ciglio del muro di sostegno disti dal perimetro della costruzione meno di tre metri, fatti salvi i passaggi di accesso al piano interrato che non superino 3,00 m. di larghezza e che non siano in misura superiore ad uno ogni 150 mq. coperti o frazione di essi se minore;
- l'altezza del muro di sostegno superi m. 2,80.

Eventuali volumi tecnici non possono superare l'altezza massima per più di m. 3,50.

Eventuali parapetti piani di coronamento non possono superare l'altezza massima per più di 110 cm.

Sono ammessi locali di abitazione nel sottotetto nel rispetto delle presenti norme.

In caso di ricorso a S.U.A. sostitutivo di Progetto Norma, l'altezza massima degli edifici non può superare 1.5 volte quella prevista dal Progetto Norma.



Nelle zone B2, per le quali non sia prevista un'altezza massima degli edifici, questa non dovrà superare l'altezza degli edifici circostanti.

Per le zone DA e TRZD si prescrive comunque l'altezza massima di m 12.00.

Non è ammessa, in nessun caso, la costruzione di muri di sostegno del terreno, che non prospettino su intercapedini, aventi altezza superiore a m. 2,80. E' fatta eccezione per le opere pubbliche o di interesse pubblico, realizzate da soggetti pubblici o dai soggetti istituzionalmente competenti. Nel caso di muri di contenimento formanti fasce è ammessa la misurazione separata dell'altezza dei muri solo nel caso in cui planimetricamente distino più di m. 3.

15) **V** = Volume delle costruzioni.

Si intende per volume di una costruzione la sommatoria delle superfici lorde dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da piano a piano, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.

Fanno eccezione i volumi tecnici, i vani scala e ascensore, i camini, per le parti eccedenti i piani delle coperture e i locali quali cantine, magazzini, depositi completamente interrati rispetto al profilo sistemato del terreno, o a quello anteriore all'intervento se inferiore, purché non connessi a parti abitabili. Per le aziende ricettive alberghiere (di cui alla L.R. 11/92 artt. 2 e 3) è ammessa la connessione tra parti interrate e spazi soprastanti.

Agli effetti del calcolo del volume edificabile si considerano interrati i volumi che hanno tutte le pareti perimetrali interamente contro terra, con la sola eccezione dell'apertura necessaria per consentire un accesso carraio ogni 100 mq. di superficie lorda.

Nel caso di coperture a falda il volume del piano sottotetto è misurato dal volume geometrico del solido racchiuso tra l'intradosso della copertura, la Su e gli elementi o spazi verticali aventi altezza maggiore-uguale a m. 1,80.

16) **Ds** = Distanza minima dalle strade.

Si intende per distanza minima dalle strade la distanza che ogni opera edilizia fuori ed entro suolo deve rispettare dal ciglio (limite di proprietà pubblica o comune) delle strade esistenti o previste dal P.R.G. o dagli S.U.A. o comunque realizzate a servizio di una pluralità di fondi, che non siano strade interne di servizio di singoli edifici o insediamenti e le strade interne a SUA o a progetti norma con previsioni planivolumetriche. Tale distanza, dove non diversamente disposto dalla legislazione vigente in materia, è fissata in m. 5,00.

In caso di interventi su strutture esistenti sono fatti salvi gli allineamenti esistenti.

Nelle fasce di rispetto stradale e in quelle risultanti dall'applicazione del presente parametro, non sono consentite opere edilizie, fatte salve le eccezioni di cui al successivo art. 13. In ogni caso la distanza di una costruzione dal ciglio stradale non potrà essere inferiore alla metà della sua altezza.

Per le zone TRZ-D, la Ds è riducibile a m. 3,00 purché la striscia di separazione sia adeguatamente piantumata in modo da costituire una quinta verde tra strada ed edifici.

Per le zone ICQ, ICU, VSQ, VSU inserite in contesti di pregio paesistico-ambientale e/o storici (zone A) laddove motivato da esigenze contingenti non si ritiene prescrivibile il rispetto della Ds nel valore precedentemente fissato.

17) **De** = Distanza minima tra gli edifici in proprietà privata.

E' la distanza minima ammissibile, in tutte le zone di P.R.G., tra pareti di edifici che si fronteggiano, considerando anche eventuali corpi aggettanti intesi come volumi utili.

Tale distanza è fissata in m 10.00.

E' fatto tuttavia salvo quanto prescritto dall'art. 9 del D.M. 1444/1968.

18) **Dc** = Distanza minima dai confini di proprietà.

E' la distanza minima tra le fronti dell'edificio fuori terra e la linea di confine, considerando anche eventuali corpi aggettanti intesi come volumi utili.

Tale distanza è fissata in m 5.00.

E' ammessa la riduzione di tale distanza, nel rispetto di quanto imposto dal C.C., per le seguenti zone di P.R.G.: VSU; VSQ; ICU; ICQ; BLN; TRZD/3; TRZD/5; D; DA.

E' fatto tuttavia salvo quanto prescritto dall'art. 9 del D.M. 1444/1968.

E' consentita la costruzione a confine solo in aderenza a preesistenti costruzioni del vicino sulla linea di confine stessa e in accordo con il medesimo.

La distanza minima dai confini di proprietà non si applica nei casi di cui al punto 16) (distanze dalle strade pubbliche).

19) **Organismo territoriale elementare.**

E' il luogo delle relazioni che definiscono una parte organica di un insieme territoriale unitario e sono caratterizzate da una specifica struttura antropica (insediamenti, tracciati, colture, ecc.) risultante dal processo storicamente consolidato riconoscibile nelle forme di organizzazione del territorio.

20) **Unità insediativa.**

E' la porzione di territorio costituita dagli insediamenti e dalle rispettive aree di pertinenza, strutturalmente e morfologicamente uniti, ove è possibile individuare, nelle forme dell'uso del suolo, nelle caratteristiche quantitative delle componenti della struttura insediativa, regole di diverso livello di organizzazione (eterogeneità, ripetizione, linearità e polarizzazione più o meno accentuate).

21) **Tessuto edilizio.**

E' l'insieme degli elementi che compongono l'insediamento costituito da percorsi, lotti, edifici, relazionati secondo regole strutturali che ne connotano i caratteri e le modalità di sviluppo.

Il tessuto edilizio è definito dalle diverse modalità con le quali gli edifici appartenenti al tessuto stesso si pongono in relazione con il lotto, con il percorso, con gli altri edifici.

22) **Tipo edilizio**

Si intende per tipo edilizio lo schema concettuale in cui sono organicamente connessi i caratteri statico strutturali, tecnologici, distributivo-funzionali e morfologici di un insieme omogeneo di edifici.

Il tipo è caratterizzato inoltre da dimensioni planimetriche e altimetriche, articolazione distributiva (organizzazione di accessi e scale, dimensione relativa, geometria, relazioni e specializzazione funzionale dei vani), dalle modalità di aggregazione con edifici analoghi, dal rapporto con il lotto e con la strada.



**23) Unità urbanistica.**

E' la porzione di territorio, costituita da una o più unità insediative, funzionalmente connesse, e a loro volta articolate in ambiti di conservazione e di riqualificazione e in distretti di trasformazione.

Il PRG detta organici indirizzi attuativi per ogni unità urbanistica attraverso apposite schede articolate in ambiti e distretti e contenenti i principali dati quantitativi dello stato di fatto e delle previsioni di progetto, nonché le principali disposizioni attuative relative e necessarie ad assicurare l'attuazione delle previsioni di servizi pubblici nell'area considerata.

La scheda può essere o meno corredata da progetti norma.

**24) Progetto Norma.**

E' un insieme di prescrizioni, corredate da schemi grafici, che sintetizzano gli obiettivi, la densità territoriale e fondiaria, i principi tipologici e morfologici, le quantità di suolo scoperto ed edificato consentite per i diversi usi, le quantità di suolo da destinare a pubblici servizi e le modalità di attribuzione degli oneri di urbanizzazione, l'organizzazione del verde e quanto altro è giudicato opportuno per l'attuazione di particolari interventi di trasformazione o consolidamento previsti dal piano.

Il repertorio dei progetti è parte integrante delle presenti norme di attuazione.

**25) Abaco dei tipi edilizi, delle infrastrutture e delle sistemazioni delle aree scoperte.**

Rappresenta, anche con l'impiego di schemi grafici, i caratteri tipologici e architettonici fondamentali ai quali attenersi nella compilazione dei progetti delle trasformazioni urbanistiche ed edilizi (Tabella G).

**26) Distacco**

E' la parte di area di pertinenza degli edifici che si trova più vicina e aderente agli edifici stessi.

**27) Volume tecnico**

E' tale quel volume destinato a contenere, con dimensioni le minime compatibili, macchinari, impianti tecnici e relativi passaggi ed accessi, e quant'altro a servizio delle parti abitabili o agibili degli edifici. E' da distinguersi dal volume non abitabile destinato al completamento architettonico dell'edificio.

**TITOLO I  
DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO II  
ATTUAZIONE DEL PIANO**

**Art. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. si attua:

- a) mediante S.U.A. (Strumenti Urbanistici Attuativi) di iniziativa pubblica o privata:
  - nelle zone di trasformazione;
  - per interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, nonché di ampliamento volumetrico nei casi in cui le specifiche norme di zona lo prevedano;
- b) mediante concessione edilizia convenzionata, connessa o meno a particolari progetti norma, in tutti i casi in cui le specifiche norme di zona lo prevedano in via esclusiva o sostitutiva.
- c) mediante singole concessioni edilizie e/o altri titoli abilitativi previsti dalla legge in tutti gli altri casi.

In caso di inerzia di parte dei proprietari, è ammessa la presentazione di SUA e di progetti per CEC da parte di coloro che detengono almeno i  $\frac{3}{4}$  del valore degli immobili in base all'imponibile catastale.

Nelle zone e nei casi in cui il P.R.G. si attua obbligatoriamente mediante S.U.A. la presentazione di un progetto edilizio per l'approvazione è subordinata alla preventiva approvazione, secondo la procedura prevista dalle vigenti leggi in materia e dalle norme di attuazione, dello S.U.A., avente contenuti, modalità e superficie minima di intervento prescritti dalla tab. A allegata alle presenti norme e, per quanto di pertinenza, alle schede delle unità urbanistiche. Lo S.U.A., ove del caso, assume anche il carattere di S.O.I. (Studio Organico d'Insieme) ai sensi della vigente disciplina paesistica.

Nelle tavole di P.R.G., nelle zone soggette a S.U.A., ferma restando l'attribuzione ad ogni area del medesimo indice di fabbricabilità, sono distinte, quando abbiano carattere prescrittivo, le aree di concentrazione delle volumetrie e le aree da destinare a servizi o ad altro uso, che formano la superficie territoriale.

Nei casi di cui alla lettera c) del presente articolo il rilascio della concessione di edificare è, in ogni caso, condizionato all'esistenza delle condizioni di cui al V comma dell'art. 31 della L.U. ed al rispetto delle disposizioni di cui al DM 02.04.1968 n° 1444.

Nei casi di cui alle lettere b) e c), nei quali, ai sensi della specifica disciplina tipomorfologica, sia prevista la formazione di uno Studio Organico d'Insieme, i progetti di concessione edilizia contengono le argomentazioni costitutive dello stesso.

Nel caso le particolari caratteristiche del frazionamento fondiario, le esigenze di urbanizzazione o la sussistenza di particolari problemi attuativi nella zona soggetta ad intervento lo rendano opportuno è facoltà del Comune di imporre la concessione convenzionata o anche la formazione dello S.U.A. ovvero di formare direttamente quest'ultimo, anche laddove questa modalità attuativa non sia espressamente prevista dal PRG.



### **Art. 5 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie deve risultare da atto di asservimento trascritto nei modi di legge. Essa esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni di edificare sulle superfici stesse, tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, ferma restando la possibilità di raggiungere la densità edilizia massima ammessa.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che vengono confermate, venga in parte destinata a nuove edificazioni, tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni nuove da edificare, sia per quelle conservate a cui sarà attribuita, come area propria, quella asservita a suo tempo in sede di provvedimento autorizzativo.

Nel caso si tratti di fabbricati realizzati ante 1974 si considera quale area pertinenziale convenzionale quella di proprietà compresa in una striscia di larghezza pari a m 4.00 attorno al perimetro dei fabbricati stessi.

Tale larghezza si riduce a m 1.50 nel caso di fabbricati realizzati ante 1956, ad eccezione di quelli agricoli per cui restano validi i m 4.00 di cui sopra.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile tra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché tra aree non contermini, ad eccezione dei casi espressamente previsti dalle norme di zona.

Fatto salvo quanto diversamente prescritto nelle norme di zona tutte le aree comprese all'interno del perimetro del medesimo SUA o dell'area interessata dal medesimo progetto norma partecipano, in ragione della relativa estensione, all'edificabilità complessiva.

### **Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Nel disposto della L.R. 25/1995 le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle definite nel precedente art.3, rispettivamente ai punti 3) e 4).

Sono considerate opere di urbanizzazione anche quelle necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi quali:

- i collettori di fognatura quando siano al servizio di più edifici;
- le linee elettriche quando siano al servizio di più unità di intervento;
- le condotte di adduzione idrica e del gas, quando siano al servizio di più unità di intervento;
- le attrezzature viarie di collegamento con le zone già urbanizzate;
- le altre reti per i servizi tecnologici.

Per quanto concerne la distribuzione dell'energia elettrica la documentazione dei progetti per nuovi insediamenti pubblici e privati dovrà comprendere la dichiarazione dell'ente distributore concernente la sufficienza della rete e la necessità di costruire nuove cabine.

E' altresì richiesta certificazione, da rilasciarsi a cura dell'ENEL, attestante l'eventuale esistenza sul fondo di servitù di elettrodotto o, viceversa, l'inesistenza.

Nel caso di S.U.A. di iniziativa pubblica o privata, con le convenzioni o atti d'obbligo unilaterali, verranno regolate le modalità di esecuzione delle opere o l'ammontare complessivo degli oneri dovuti dai lottizzanti per urbanizzazione primaria, secondaria e per gli allacciamenti ai pubblici servizi, nonché le aree da cedere gratuitamente per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o allacciamenti ovvero i relativi oneri, commisurati alle effettive esigenze ed ai costi urbanizzativi della zona.

Le aree per standard urbanistici di cui al DM 02.04.1968 n° 1444, richieste per destinazione risultano dall'art. 7 delle presenti norme e dalle schede delle unità urbanistiche e dai progetti norma allegati.

## **Art. 7 - RAPPORTI PER SPAZI DI PARCHEGGIO**

### **7.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

1) Gli spazi di sosta o parcheggio, quando non siano già indicati nelle tavole di P.R.G., vanno previsti per ciascuna zona e secondo le destinazioni d'uso degli edifici, come opere di urbanizzazione primaria e sono calcolati percentualmente sulla superficie utile edificabile o, a seconda dei casi, sulla superficie fondiaria.

Tali spazi devono essere preferibilmente ubicati in prossimità degli edifici e al di fuori della sede viaria. Quando il fabbisogno, stimato ai sensi del successivo terzo comma, supera i 200 mq. è prescritto, salvo dimostrata impossibilità, il raggruppamento dei posti auto in gruppi di almeno 10 unità.

2) Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono, di norma, comprese tra quelle indicate graficamente nelle tavole di P.R.G., fermo restando che qualsiasi incremento del numero delle unità immobiliari implica l'obbligo di dotazione di un posto macchina per ogni unità realizzata in aggiunta a quelle esistenti. Il disposto di cui all'art. 2 lett. e) della L.R. 25/93 vale solo per gli immobili ricadenti in zona A-CE. (In tal caso l'area non acquisita, misurabile in mq. 20, sarà monetizzata destinando l'importo ottenuto all'acquisizione e sistemazione di aree a parcheggio tra quelle indicate nella zonizzazione di P.R.G.)

3) Le proporzioni minime di spazi di parcheggio pubblici da riservare agli edifici di nuova costruzione, secondo le destinazioni, sono le seguenti:

- a) edifici residenziali primari e secondari mq. 1,50 ogni mq. 10,00 di superficie lorda;
- b) edifici a destinazione alberghiera mq. 0,10 ogni metro quadro di superficie lorda;



- c) attrezzature ricettive all'aria aperta mq. 0,10 ogni metro quadro di superficie fondiaria;
- d) edifici per uffici e negozi mq. 0,80 ogni metro quadro di superficie lorda;
- e) edifici per attività artigianali di servizio mq. 0,80 ogni metro quadro di superficie lorda;
- f) spazi per attività artigianali produttive e per attività industriali mq. 1,00 ogni mq. 10,00 di superficie territoriale o fondiaria nel caso di intervento diretto;
- g) spazi per il commercio all'ingrosso mq. 2,00 ogni mq. 10,00 di superficie territoriale ovvero, nel caso di intervento diretto, fondiaria;
- h) spazi per depositi commerciali, artigianali e industriali mq. 2,00 ogni mq. 10,00 di superficie territoriale ovvero, nel caso di intervento diretto, fondiaria;
- i) cinema, attrezzature per lo spettacolo e la vita associativa mq. 1,00 ogni metro quadro di superficie lorda;
- j) attrezzature sanitarie, assistenziali, zone per attrezzature comuni e affini, mq. 0,30 ogni metro quadro di superficie lorda;
- k) attrezzature sportive secondo quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Oltre a questi debbono essere previsti gli spazi necessari per la sosta, le manovre e l'accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni, nella quantità prescritta dall'art. 41 sexies della legge urbanistica e successive modificazioni e integrazioni. Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni cui si riferiscono, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'unità immobiliare con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

### **Art. 8 - DESTINAZIONI D'USO**

Costituiscono specifiche destinazioni d'uso quelle previste dalle norme di zona e/o elencate ai sensi dell'art. 10 delle presenti norme.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere analiticamente indicata nei progetti di intervento diretto e nei S.U.A. e deve rispettare le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso, nelle modalità previste dalle norme di zona, è incluso nelle convenzioni o atti unilaterali d'obbligo allegati agli S.U.A. e/o alle C.E.C..

Qualunque cambiamento di destinazione d'uso, ove consentito dalle presenti N.A., è soggetto a titolo abilitativo semplice.

I mutamenti di destinazione delle strutture ricettive e delle loro specifiche tipologie, come definite ai sensi della L.R. n° 11/1982 e s.m.i., non possono essere ammessi al di fuori del rispetto delle presenti norme.

E' ammesso l'utilizzo dei sottotetti in edifici regolarmente esistenti o concessionati alla data di adozione del presente PRG, anche a fini residenziali, ovvero per destinazioni compatibili, sempre che sussistano i requisiti igienico-sanitari prescritti dal R.E. vigente e a condizione che l'intervento non dia luogo a nuove unità immobiliari, bensì si configuri quale ampliamento di realtà abitative esistenti.

L'intervento è soggetto a concessione, quale ristrutturazione e la superficie di riferimento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione è tutta quella avente soprastante altezza minima pari a m. 1,80.

Non potrà essere rilasciata licenza d'uso o abitabilità per costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla autorizzazione o concessione.

#### **Art. 9 - TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI**

La tipologia degli edifici, risultante nei progetti di intervento diretto e nei S.U.A., deve rispettare le prescrizioni delle presenti norme.

Qualunque variazione dei caratteri tipologici degli edifici è subordinata ad autorizzazione e, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, a concessione e non può essere ammesso fuori dal rispetto delle presenti norme.

Non potrà essere rilasciata licenza d'uso o abitabilità per costruzioni utilizzate in tutto o in parte con destinazioni d'uso diversa da quelle ammesse per ciascun tipo edilizio ai sensi delle presenti norme.

Nella Tabella F allegata alle seguenti norme sono elencate le principali tipologie, le relative caratteristiche e le disposizioni particolari che ad esse si applicano.

**TITOLO II  
DISCIPLINA DELLE ZONE**

**CAPO I  
CRITERI GENERALI**



### **Art. 10 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Tutto il territorio comunale è suddiviso sulle tavole di P.R.G. in unità urbanistiche articolate in ambiti di conservazione e riqualificazione e in distretti di trasformazione, per i quali le disposizioni attuative specifiche definiscono la configurazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche o di uso pubblico e le modalità della loro realizzazione, anche con riferimento alle diverse zone e sottozone.

Tutto il territorio comunale, come sopra suddiviso è, altresì, più dettagliatamente classificato in spazi destinati alle infrastrutture e ai servizi pubblici o di uso pubblico, e in zone e sottozone urbanistiche, riportate nelle tavole di P.R.G. con differenti segni grafici e corrispondenti a destinazioni d'uso specifiche o miste e a specifiche caratteristiche del tessuto edilizio o suscettività del territorio ineditato. Nelle zone urbanistiche si applicano, in generale, le presenti norme e, in particolare, le norme di cui agli articoli seguenti.

**TITOLO II  
DISCIPLINA DELLE ZONE**

**CAPO II  
SPAZI DESTINATI  
ALLA CIRCOLAZIONE**

## **Art. 11 - ZONE DESTINATE AL SERVIZIO FERROVIARIO**

### **11.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Le zone di cui al presente articolo sono riportate, per forma ed estensione, sulle tavole della zonizzazione. Esse sono destinate agli impianti necessari all'esercizio dei sistemi di trasporto delle Ferrovie dello Stato.

Sono ammessi la costruzione e l'ampliamento di sottopassi e sovrappassi costituenti componenti della viabilità pubblica urbana.

### **11.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

Gli interventi relativi si attuano in regime diretto, secondo i progetti esecutivi predisposti dall'Ente, fermo restando, in tutti i casi prescritti, l'obbligo di ottenere la concessione edilizia comunale.

### **11.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Essi dovranno, in ogni caso, contenere al minimo indispensabile l'impatto ambientale ed adeguarsi ai caratteri tipologici e costruttivi del contesto.

In particolare gli interventi concernenti le connessioni tra gli spazi ferroviari e gli spazi urbani dovranno ridefinire e riqualificare i margini tra le due unità spaziali, senza l'impiego di barriere che ne impediscano la reciproca riconoscibilità (vedi Tab.G allegata alle presenti Norme).

## **Art. 12 - ZONE DESTINATE ALLA RETE DELLE VIE DI COMUNICAZIONE**

### **12.1 - DISCIPLINA FUNZIONALE**

Le zone, a carattere pubblico, comprendono le vie di comunicazione esistenti, i parcheggi e le aree destinate all'ampliamento ed alla rettifica dei tracciati esistenti o alla costruzione dei tracciati futuri relativi ad ogni tipo di collegamento e di comunicazione, ivi comprese le piste ciclabili, nonché all'ampliamento o alla formazione degli spazi pubblici connessi (piazze, spazi per il parcheggio, soste, manovra, banchine, marciapiedi, ecc.).

Ferme restando le disposizioni di cui al D.L. 30.04.1992, art. 2, 16, 17 e 18, nelle tavole di P.R.G. sono indicate le sezioni stradali minime e le fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali. Costituiscono fasce di rispetto stradale, ai sensi del presente articolo, anche quelle

risultanti dall'applicazione del parametro di distanza di cui all'art. 3, punto 16) delle presenti Norme.

I tracciati viari, riportati nelle tavole di P.R.G., sono indicativi, potendo essere variati, in sede esecutiva, nei limiti delle fasce di rispetto nonché nelle sezioni indicate nelle tavole di P.R.G. o in quelle dei progetti norma.

Fatto salvo quanto più specificamente disposto dal PUT (Piano Urbano del Traffico) e dal PUP (Programma Urbano dei Parcheggi), per quanto di competenza, ai sensi delle vigenti leggi in materia, gli interventi generali e specifici relativi alla rete viaria e ai parcheggi sono finalizzati a migliorare la fluidità del traffico veicolare, a contenerne la presenza negli ambiti di interesse ambientale, a contenere il rischio e l'inquinamento anche attraverso l'eliminazione dei punti di conflitto per attraversamento, delle strettoie, delle curve difficili o pericolose, a ridurre gli incroci semaforizzati, ad adottare soluzioni planoaltimetriche e impianti vegetali idonei a contenere gli impatti.

E' perseguita, nel grado massimo possibile, la separazione tra percorsi veicolari e pedonali e l'eliminazione degli incroci lungo la viabilità di scorrimento.

Sono previsti l'allargamento della strada comunale in località Carmelo e opere di miglioria per il collegamento tra Loto e Cascine.

Tutti i tronchi viari urbani di penetrazione e di distribuzione locali destinati ai veicoli a motore sono, per quanto possibile, a senso unico di circolazione.

Nelle zone destinate alle vie di comunicazione, agli accessi ed alle relative fasce di rispetto RS, è vietata ogni altra costruzione, anche in sottosuolo, fatta eccezione:

- per le opere pubbliche eseguite da enti pubblici
- per le autorimesse interrato realizzate ai sensi della L. 122/1989
- per i distributori di carburante purchè all'esterno delle aree a carattere residenziale, turistico e misto dalle quali, se circostanti, devono risultare ambientalmente isolati
- le vasche e i pozzi per uso agricolo e per le serre, edificabili ai sensi e nei modi di cui alla L.R. 01.06.1976 n. 17, purchè all'esterno del centro edificato come perimetrato ai sensi della L. 865/1971.

Le costruzioni regolarmente esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono assoggettate al regime di cui all'art. 24.2, I° comma delle presenti Norme, purchè le opere non costituiscano ulteriore ostacolo alla visuale o impedimento a futuri ampliamenti della sede stradale.

## **12.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

Salvo quanto disposto ai seguenti commi l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo è assoggettata a concessione o titolo equivalente da assentirsi in base al progetto definitivo.



L'apertura di strade a servizio di S.U.A., rese necessarie dal P.R.G., ma non previste esplicitamente nelle tavole dello stesso o nei progetti norma, è assoggettata alla preventiva approvazione del S.U.A.

Le aree destinate a parcheggi, P, ai sensi del presente articolo sono riservate alla fruizione pubblica. Esse possono, tuttavia, avere temporaneamente gestione privata, purché regolata da

convenzione con il Comune che, contro la prestazione di precise garanzie, ne assicuri la fruizione pubblica, stabilendo modalità, tariffe ed obblighi del concessionario.

### **12.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

I progetti esecutivi per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo sono redatti nel massimo rispetto della vegetazione esistente e dei valori paesaggistici ed ambientali del territorio comunale, nonché sulla scorta delle indagini geognostiche di cui alle vigenti leggi e, in generale, di un'accurata definizione delle opere accessorie e delle sistemazioni, finalizzate al rapido recupero di soddisfacenti condizioni di equilibrio ecologico ed al rafforzamento dell'identità urbana. In particolare i progetti devono contenere elaborati atti a prefigurare accuratamente l'inserimento dell'opera nell'ambiente e le sistemazioni relative.

Le strade di nuova previsione e quelle esistenti da ristrutturare sono distinte sulle tavole di piano, con riferimento alla Tabella G allegata alle presenti Norme, in base alle caratteristiche specifiche concernenti la dimensione e la suddivisione della carreggiata, alla presenza ed ubicazione di marciapiedi, controviali, parcheggi, piste ciclabili, alla presenza e disposizione dell'alberatura, ai rapporti con i volumi edificabili prospicienti.

La dimensione trasversale delle corsie e delle carreggiate, ove non risulti dalle disposizioni del Codice della Strada, viene definita sulla scorta del Piano Urbano di Traffico ovvero dei progetti esecutivi.

Le strade urbane pubbliche devono essere dotate, su ogni lato transitabile pedonalmente, di marciapiede sopraelevato di almeno cm. 15 e pavimentati con le modalità di cui alla Tabella G allegata.

Nella realizzazione o nella sistemazione di parcheggi pubblici in sede propria e lungo le carreggiate si seguono, in quanto applicabili, le indicazioni grafiche esemplificative relative allo schema di impianto, alle pavimentazioni, alle delimitazioni, ai rapporti con il terreno rappresentate nella Tabella G allegata.

Gli spazi di posteggio pubblico devono disporre di accesso pedonale dal lato opposto a quello dello spazio di manovra, realizzato con marciapiede sopraelevato.



Di norma in tutti i parcheggi ricavati a livello stradale devono essere mantenute le alberature esistenti e messe a dimora nuove specie di alto fusto, nella misura necessaria ad assicurare il rapporto di un albero ogni due posti auto, mentre le aree devono essere circondate e spaziate con siepi. In alternativa, totale o parziale, alla piantumazione di alberi la copertura vegetale può essere realizzata anche con pergolati a protezione di ciascun posto auto, a condizione che sia mantenuta la permeabilità del terreno e dell'intera copertura.

Nel caso le alberature e gli altri impianti vegetali esistenti e previsti non consentano di realizzare un numero di posti auto corrispondenti agli indici fissati, questi devono essere incrementati dell'area necessaria.

I caratteri tipologici cui i parcheggi devono in linea di massima conformarsi per quanto concerne la sistemazione, le pavimentazioni, la posizione degli elementi vegetali e di altri elementi sono riportate nella Tabella G allegata alle presenti Norme.

Per gli antichi percorsi da tutelare è prescritta la conservazione del tipo e il mantenimento dello stato dei luoghi in una congrua fascia latitante.

Gli interventi relativi agli antichi percorsi da tutelare, da chiunque effettuati, dovranno tendere al ripristino delle pavimentazioni originarie, degli accorgimenti di regimazione idraulica e delle opere complementari originarie con particolare riguardo ai muri di croce se esistenti.

## **Art. 13 - SPAZI PRIVATI DESTINATI ALLA VIABILITA' ED AI PARCHEGGI**

### **13.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Gli interventi attinenti gli spazi privati destinati alla viabilità ed ai parcheggi sono soggetti anch'essi alle disciplina funzionale del precedente articolo, in quanto applicabile.

La pendenza longitudinale deve essere inferiore, in tutti i tratti, al 14%. Sono ammesse pendenze fino ad un massimo del 20% per i soli tratti di accesso ad interrati che non superino la lunghezza di m. 20.

Tale disposto non si applica nel caso di strade agricole, di accesso al fondo.

Per quanto riguarda i passi carrai si rimanda all'art. 72 del R.E. (Regolamento Edilizio) in corso di redazione, in quanto applicabile. E' prescritto in ogni caso il rispetto di una distanza pari ad almeno 12,00 m. dalle intersezioni nonché tra un passo carraio e l'altro, a meno di maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada. E' fatto inoltre obbligo per le immissioni, di disporre, all'esterno della recinzione, di uno spazio di manovra con pendenza non superiore al 5% e lunghezza non inferiore a 6,00 m.

Le autorimesse interrate, ove ammesse dalla disciplina generale e specifica, devono essere interamente comprese nel terreno per tutto il perimetro con la sola eccezione dello spazio

strettamente necessario a consentire l'accesso ad un automezzo ordinario e ricoperte con terra vegetale per almeno 40 cm., fatta eccezione per le bocche di ventilazione.

Gli spazi riservati ai parcheggi privati, ove ammessi, devono essere opportunamente separati dalle sedi stradali pubbliche e disporre di adeguati spazi intermedi di manovra per l'accesso e l'uscita dall'area di parcheggio.

### **13.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alla disciplina attuativa dell'art. 12, primo e secondo comma, in quanto applicabile.

### **13.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Gli interventi attinenti gli spazi privati destinati alla viabilità ed ai parcheggi sono soggetti anch'essi alla disciplina tipomorfologica del precedente articolo, in quanto applicabile.

Di norma in tutti i parcheggi ricavati a livello stradale devono essere mantenute le alberature esistenti e messe a dimora nuove specie di alto fusto nella misura necessaria ad assicurare il rapporto di un albero ogni due posti auto, mentre le aree devono essere circondate e spaziate con siepi. In alternativa, totale o parziale, alla piantumazione di alberi la copertura vegetale può essere realizzata anche con pergolati a protezione di ciascun posto auto, a condizione che sia mantenuta la permeabilità del terreno e dell'intera copertura.

Nel caso le alberature esistenti e previste non consentano di realizzare un numero di posti auto corrispondenti agli indici fissati, questi devono essere incrementati dell'area necessaria.

I caratteri tipologici, cui i parcheggi devono in linea di massima conformarsi, per quanto concerne la sistemazione, le pavimentazioni, la posizione degli elementi vegetali e di altri elementi, sono riportate nella Tabella G allegata alle presenti norme.

**TITOLO II**  
**DISCIPLINA DELLE ZONE**

**CAPO III**  
**SPAZI DESTINATI A**  
**SERVIZI PUBBLICI E DI**  
**INTERESSE GENERALE**



## **Art. 14 - ZONE D'ACQUA O AD ESSE CONNESSE**

### **14.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Fermo restando quanto previsto dalla L.R. n° 9/1993, le zone di cui al presente articolo, ivi comprese le relative fasce di rispetto, delimitate, per forma ed estensione sulle tavole di PRG e nei progetti norma, interessano il letto dei corsi d'acqua e le aree contermini e sono soggette a tutela dei caratteri ambientali e funzionali dei sistemi connessi direttamente o indirettamente al corso d'acqua.

Esse costituiscono pertanto riserva naturale e possono essere destinate a percorsi e a parco sulla scorta di progetti esecutivi che ne prevedano la destinazione pubblica.

All'interno delle aree di cui ai precedenti commi è vietata l'edificazione a qualsiasi titolo, anche in sottosuolo, fatta eccezione per le opere stradali di attraversamento e per le opere relative agli impianti tecnologici a rete.

Quando le fasce di rispetto interessano zone omogenee edificabili ai sensi del presente PRG, le aree comprese al loro interno partecipano all'edificabilità attribuita alle zone interessate dalle specifiche norme di zona.

In ogni caso le zone dovranno essere mantenute sgombre e prive di elementi suscettibili di limitare, in qualunque modo, il deflusso delle acque e di alterare i caratteri ambientali del sito.

E' pertanto fatto divieto di erigervi recinzioni, di depositarvi materiali, di modificare lo stato naturale dei luoghi, salvo il caso degli interventi indispensabili per eliminare documentate situazioni di grave rischio.

Fatto salvo quanto sopra previsto è prescritta la conservazione delle alberature esistenti.

### **14.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

Sugli edifici regolarmente esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lettere a), b), c), d) della L. 457/1978, esclusa la demolizione e ricostruzione.

L'asservimento delle aree di cui al presente articolo ad iniziative edilizie, ove ammesso, comporta l'assunzione dei seguenti obblighi:

- a) impegno ad estendere gli impianti arborei, inteso alla ricostituzione dell'ecosistema ripariale autoctono;
- b) impegno a mantenere libero l'accesso ai fondi per chicchessia, con la sola esclusione delle aree destinate a giardini privati alla data di adozione della presente Variante Generale.
- c) impegno a cedere gli spazi o, comunque, a consentire la realizzazione di piste ciclabili, percorsi pedonali attrezzate, piazzole di sosta ed altre attrezzature di pubblica utilità connesse alla fruizione del verde e delle zone d'acqua.

### **14.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Tipologia: parco ripario

Criteri di intervento: sistemazioni idrauliche, forestali, a parco naturale, ricostituzione dell'ecosistema delle rive.

## **Art. 15 - ZONA A VINCOLO CIMITERIALE**

### **15.1. - DISCIPLINA FUNZIONALE**

Le zone soggette a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed alle relative fasce di rispetto.

Ferma restando la facoltà di conduzione agraria dei fondi, in queste zone sono ammessi esclusivamente interventi riconducibili alla specifica destinazione ed alla realizzazione di parcheggi a raso ed aree a verde attrezzato.

Sulle costruzioni regolarmente esistenti alla data di adozione del presente PRG sono possibili gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b), c), d) esclusa la demolizione e ricostruzione, della Legge 457/78.

Al di fuori di quanto previsto ai commi precedenti, è vietata ogni costruzione.

### **15.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

E' ammessa l'attuazione mediante intervento diretto.

### **15.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Gli elementi salienti cui si raccomanda di attenersi nella realizzazione di interventi nell'ambito dei cimiteri e nella disposizione delle alberature di alto fusto sono riportati nell'abaco allegato alle presenti norme (Tabella G).

In tutti gli interventi pubblici e privati nei cimiteri è prescritto il rispetto dei caratteri tipologici architettonicamente caratterizzanti ed ambientali preesistenti, da dimostrarsi con opportuni elaborati, che riferiscano l'opera progettata ai caratteri strutturali e ambientali del contesto.



## **Art. 16 - ZONE PER IMPIANTI TECNOLOGICI**

### **16.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Nelle zone per impianti tecnologici riportate sulle tavole di P.R.G. è ammessa esclusivamente la costruzione di edifici e di attrezzature per finalità di servizio pubblico, da parte degli enti istituzionalmente preposti, quali impianti per la produzione e la distribuzione energetica, depositi e rimesse di mezzi di trasporto pubblico, impianti di depurazione delle acque di fogna, centrali telefoniche, elettriche, impianti necessari ai pubblici servizi e strutture connesse. E' altresì ammessa la discarica di inerti nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia e, in particolare, della L.R. 08.01.1990 e del regime autorizzatorio ivi previsto al Capo IV.

Le stazioni elettriche e le cabine di trasformazione dell'energia elettrica che non sono indicate nelle tavole di P.R.G. potranno essere ubicate, secondo necessità, anche nel sottosuolo dei distacchi (vedi art. 3 DEFINIZIONI).

E' fatto divieto di insediare impianti tecnologici suscettibili di causare inquinamento a qualunque titolo, compreso quello acustico o elettromagnetico, senza predisporre idonee protezioni e, in ogni caso, a distanza tale da comportare rischio per attività insediate al contorno, alle quali sia associata presenza stabile di persone.

### **16.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

E' ammessa l'attuazione mediante intervento diretto nei limiti degli indici e dei parametri di cui alla tabella A allegata alle presenti norme.

### **16.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

L'insediamento di impianti tecnologici deve aver luogo, per quanto possibile, nel rispetto dei caratteri strutturali e paesistici del sito (orografia, reticoli funzionali e catastali, elementi panoramici o di interesse ambientale), cui la forma e la disposizione degli impianti deve tendere a conformarsi.

Il margine delle aree destinate ad impianti tecnologici deve essere trattato in modo da contenere elementi di interferenza e di disordine visuale, mettendo a dimora filari di alberi di alto fusto e siepi, realizzando dune, cinte murarie o mettendo in opera altri accorgimenti, in relazione a quanto consentito o reso opportuno dalle caratteristiche tecniche e dimensionali degli impianti.

E' raccomandata, anche al fine di contenere l'impatto visuale, una accurata distinzione, anche sotto il profilo delle sistemazioni, delle funzioni principali ed accessorie, attuata sia attraverso l'assetto planimetrico, che attraverso la posa in opera di elementi di delimitazione.



Nella progettazione delle reti elettriche è raccomandata l'osservanza delle indicazioni e tipologie di cui al manuale "Guida alla progettazione delle reti di distribuzione per un corretto inserimento nell'ambiente circostante", a cura di ENEL S.p.A., Distretto della Liguria, 1996.

Nelle aree vincolate ex lege 1497/1939, quando non sia possibile l'interramento totale o almeno parziale, è ammesso esclusivamente l'uso del cavo precordato e di pali in legno o trattati con colorazioni mimetiche.

## **Art. 17 - ZONE A VERDE ATTREZZATO E SPORT**

### **17.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Le zone di cui al presente articolo sono destinate alla formazione e alla conservazione di aree naturali ed attrezzate a servizio dei singoli insediamenti, dell'intero comune e dell'utenza turistica.

Esse si distinguono in due sottozone:

- a) Zone destinate a verde pubblico per parco naturale, gioco e riposo di livello locale, in cui sono consentite unicamente costruzioni che integrano le destinazioni di zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti, compresi i necessari servizi igienici, senza pregiudizio per la vegetazione.
- b) Zone destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport ed a parco naturale a livello urbano, in cui è consentita la realizzazione di impianti coperti e scoperti per attività di svago, principalmente connesse allo sport e di aree attrezzate a parco pubblico. E' altresì consentita la realizzazione di attrezzature di interesse comune.

Le aree destinate a verde privato e condominiale, sia esterne che ricadenti nell'ambito delle zone TRZ e B2, possono essere destinate a parchi, a giardini, al gioco dei ragazzi ovvero ad attrezzature sportive.

### **17.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

Le aree di cui alle lettere a) e b) del precedente comma hanno carattere essenzialmente pubblico. Possono, tuttavia, avere temporaneamente gestione privata nel caso in cui vengano comunque assoggettate all'uso pubblico, mediante convenzione che, contro precise garanzie, ne preveda, pur promiscuamente, tale uso.

E' facoltà del Comune nell'ambito dei SUA o delle concessioni convenzionate prescrivere per le aree a verde privato modalità di mantenimento che ne consentano anche la fruizione pubblica.

Nelle zone di cui al presente articolo è ammesso l'intervento diretto, nel rispetto degli indici e dei parametri di cui alla tabella A, allegata alle presenti norme.

### **17.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Le zone a verde attrezzato costituiscono fattore di continuità del sistema del verde territoriale e di strutturazione del sistema connettivo pedonale dell'insediamento urbano e sono organizzate a rete. Quelle attrezzate per lo sport, collegate tra loro dalle zone precedenti, hanno prevalentemente carattere polarizzante. La loro disciplina specifica è conforme alle prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, in quanto applicabili, e a quelle dei progetti norma ove previsti.

## **Art. 18 - ZONE PER LE ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE E COMUNITARIE**

### **18.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione ed alle attrezzature civili di interesse comune.

In queste zone, oltre agli edifici relativi alle destinazioni di cui al comma precedente, sono ammesse aree a verde naturale, attrezzato e sportivo, parcheggi ed altre attrezzature congruenti con la destinazione.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi attrezzature o percorsi, saranno destinate a verde.

Queste zone si dividono in:

- a) Zone per attrezzature per l'istruzione di cui all'art. 4, 2° comma della L.R. n° 25/1995.  
Sono destinate all'asilo nido, alla scuola materna e a quella dell'obbligo.
- b) Zone per attrezzature civili di interesse comune.  
Sono destinate alle attività religiose, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative.

### **18.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

Le attrezzature di cui al presente articolo hanno carattere essenzialmente pubblico. Possono tuttavia, avere temporaneamente gestione privata nel caso in cui vengano comunque assoggettate all'uso pubblico, mediante convenzione che, contro precise garanzie, ne preveda, pur promiscuamente, tale uso.

In queste zone è ammessa l'edificazione con intervento diretto, nei limiti degli indici e dei parametri di cui alla tabella A allegata alle presenti norme.



### **18.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Nella realizzazione degli insediamenti di cui al presente articolo si seguono, in quanto del caso, le disposizioni contenute nei progetti norma, quelle relative all'edificazione o alla riqualificazione nelle zone confinanti, quelle concernenti il verde pubblico e privato, anche destinato a sport.

## **Art. 19 - ZONE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI A CARATTERE TURISTICO**

### **19.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Le zone di cui al presente articolo, denominate TS e delimitate, per forma ed estensione, nelle tavole della zonizzazione, sono zone di carattere pubblico destinate esclusivamente a servizi culturali, per la ricerca scientifica, lo spettacolo, le attività espositive, comprese le strutture ricettive connesse. Nelle zone TS è altresì consentito il mantenimento, ad esaurimento, degli impianti tecnologici di settore urbano oggi esistenti.

### **19.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione e di nuova costruzione per le finalità di cui alla destinazione di zona, da attuarsi con concessione edilizia diretta nel rispetto dei limiti e dei rapporti di cui alla tabella A allegata.

Le attrezzature di cui al presente articolo possono avere gestione privata, purché limitata nel tempo e regolata da convenzione con il Comune che, contro la prestazione di precise garanzie, ne assicuri la effettiva fruizione pubblica stabilendo modalità, tariffe ed obblighi del concessionario.

### **19.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Nelle zone di cui al presente articolo gli interventi su tutti gli edifici, fatta eccezione per quelli di rilevanza monumentale o storico-artistica, per i quali è fatto obbligo di seguire le prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza, sono soggetti al rispetto delle disposizioni di cui alla tabella C allegata alle presenti norme, con l'obiettivo di valorizzarne le peculiarità e i caratteri originari e di ripristinare caratteri stilistici, tecniche costruttive, materiali e colori, propri del periodo e del luogo, perseguito secondo criteri di lettura filologica.

Negli spazi scoperti è prescritta la sostanziale conservazione della morfologia del suolo e dei relativi terrazzamenti, della rete dei percorsi, della tessitura dei campi e della tipologia delle recinzioni e dei muri di sostegno.



Gli impianti arborei, le coltivazioni e le sistemazioni ammessi sono quelli tipici della tradizione del coltivo mediterraneo e del giardino all'italiana.

**Art. 20 - ZONE COSTIERE PER LA FRUIZIONE NATURALE E PER ATTREZZATURE CONNESSE ALLA BALNEAZIONE E ALLA NAUTICA**

**20.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

La zona costiera è suddivisa in tre sottozone, delimitate per forma ed estensione nelle tavole di P.R.G.:

- sottozona BLN 1 (Baia delle Favole);
- sottozona BLN 2 (Portobello - Punta Manara);
- sottozona BLN 3 (Punta Manara - Vallegrande).

La sottozona BLN1 è destinata ad attività connesse alla balneazione, alla nautica da diporto e ad attività a queste complementari.

Il complesso degli interventi deve pervenire alla dettagliata definizione dei principi di riorganizzazione degli usi della fascia costiera ed alla sua difesa idraulica, connettendo l'insieme delle opere marittime e di quelle a terra in un sistema atto a salvaguardare l'ambiente, a contenere i fenomeni di degrado, a equilibrare quelli di trasporto e a ripascere la spiaggia ad occidente del Gromolo, tendendo alla formazione di un moderno complesso balneare, alla riqualificazione e riorganizzazione delle esistenti opportunità portuali per la pesca e la nautica da diporto, all'estensione della passeggiata verso ponente, alla riconfigurazione della costa di ponente dell'istmo.

Tutti gli interventi, tanto di difesa idraulica, quanto connessi alle funzioni balneari e nautiche devono presentare impatti contenuti al minimo strettamente indispensabile, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'arco costiero, con particolare riferimento alla penisola.

La sottozona BLN2 è destinata ad attività connesse alla balneazione, ad attività ad essa complementari e alla fruizione della riserva naturalistica costiera.

Il complesso degli interventi deve tendere a tutelare e valorizzare l'ecosistema costiero locale, eliminando i fattori di disturbo e compromissione, migliorandone e regolandone la fruizione pubblica, qualificandone l'immagine in relazione alle esigenze dei turisti e dei residenti.

Le costruzioni devono essere limitate allo stretto indispensabile per garantire l'effettivo e libero uso pubblico delle aree e le superfici coperte e gli ingombri volumetrici non possono eccedere quelli esistenti alla data di adozione della presente norma.

La sottozona BLN3 è destinata ad attività connesse alla balneazione e ad esse complementari e alla fruizione della riserva naturalistica costiera.

La disciplina della sottozona dovrà tutelare e valorizzare l'ecosistema costiero, eliminare i fattori di disturbo e di compromissione, provvedere alla difesa e all'equilibrio idraulico, migliorare e regolare la fruizione pubblica delle risorse costiere anche con il prolungamento della passeggiata, la razionalizzazione e lo sviluppo della funzione balneare, nel massimo rispetto della libertà di accesso agli arenili e qualificandone l'immagine in relazione alle esigenze dei turisti e dei residenti.

Le costruzioni devono essere limitate allo stretto indispensabile per garantire l'effettivo e libero uso pubblico delle aree.

## **20.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

Tutti gli interventi ammessi nella sottozona BLN1, sono assoggettati d'obbligo a SS.UU.AA. e/o progetti-studio di iniziativa pubblica, redatti in conformità alle disposizioni di cui ai commi 4 e 5 del punto 20.1.

Tutti gli interventi ammessi nella sottozona BLN2 sono assoggettati d'obbligo a S.U.A. di iniziativa pubblica esteso all'intera zona.

Tutti gli interventi ammessi nella sottozona BLN3 sono assoggettati d'obbligo a SS.UU.AA. e/o progetti-studio di iniziativa pubblica.

Per la zona di Renà è previsto autonomo S.U.A. – individuato nella zonizzazione di P.R.G. con la sigla PP – comprendente anche aree limitrofe appartenenti ad altre zone omogenee.

Gli strumenti urbanistici e i progetti studio di cui sopra potranno essere estesi a parte delle zone limitrofe, laddove interagenti con le zone BLN, ancorché non facenti parte delle aree demaniali. Questo al fine di consentire un'unitaria progettazione e/o riqualificazione degli spazi esistenti anche attraverso opere di arredo urbano correlate a proposte di integrazione delle attrezzature degli esercizi pubblici presenti.

In tutte le sottozone di cui ai precedenti commi in assenza degli strumenti urbanistici e/o dei progetti di cui ai commi precedenti - o nelle more di formazione di questi - sono ammessi esclusivamente interventi diretti per finalità di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere in concessione demaniale e di quelle indispensabili per la difesa dal mare, da attuarsi con le cautele previste dal comma 4 del precedente punto 20.1;
- b) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attuate da soggetti pubblici.

Gli interventi sulle strutture esistenti in concessione demaniale sono ammessi a condizione che vengano attuati con le seguenti modalità:

- assoluta stagionalità degli impianti;
- impianti completamente e facilmente smontabili;
  
- obbligo di manutenzione annuale;
- sottoscrizione, in forma di atto unilaterale d'obbligo dell'impegno a demolire o smontare tutte le parti edificate a semplice richiesta del Sindaco, senza richiedere indennizzi o compensi a qualsivoglia titolo, al fine di conformarsi ai SS.UU.AA. e/o progetti-studio approvati;
- impegno a garantire la pulizia della spiaggia nel tratto in concessione e nei tratti latitanti, non dati in concessione, per una profondità di almeno 30 m..

### **20.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Gli interventi devono tendere, per quanto possibile, a ricreare la continuità degli arenili, anche nei tratti caratterizzati da interventi artificiali, a evitare le installazioni di strutture fisse, a ripristinare nella sottozona BLN1, il rapporto ottocentesco tra mare ed istmo.

La riorganizzazione del sistema portuale deve essere attuata nel massimo rispetto delle linee naturali di costa dell'isola e dell'integrità dello specchio acqueo, senza realizzare, per quanto possibile, opere a terra ma solo in mare; finalizzando l'intervento alla salvaguardia del litorale e alla sicurezza dell'approdo; proporzionandone l'entità alle dimensioni e alle peculiarità del sito e della penisola.

Gli interventi ammessi in ciascun ambito devono armonizzare colori e materiali all'interno dell'ambito stesso e mantenere visuali libere ortogonalmente alla riva, per buona parte del tratto in concessione.



**TITOLO II  
DISCIPLINA DELLE ZONE**

**CAPO IV  
ZONE A CARATTERE  
RESIDENZIALE TURISTICO  
E MISTO**

## **Art. 21 - NORME GENERALI PER LE ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

La destinazione residenziale è relativa ad usi residenziali primari e secondari, ove del caso, nella proporzione stabilita dalla specifica disciplina di zona e dalle specifiche previsioni degli S.U.A..

Sono consentite anche le attrezzature ricettive alberghiere, come definite ai sensi della L.R. 04.03.1982 n° 11 e successive modificazioni e integrazioni in materia di classificazione delle aziende, fino ad un massimo del 30% della capienza in termini di volume delle diverse zone residenziali omogenee di cui al D.M. 1444/68.

Gli studi professionali, gli uffici, le autorimesse private non completamente interrato, i negozi, i piccoli magazzini e depositi, i ristoranti e le altre attività ammesse sono consentiti fino ad una quota massima della superficie lorda complessiva dell'edificio non superiore a due volte la superficie coperta, salvo diversa prescrizione delle specifiche norme di zona.

In ogni caso, nelle zone di cui al presente articolo tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestie per rumori o immissioni di qualunque tipo.

Sono tassativamente escluse: le industrie, le attività artigiane non strettamente connesse a servizi relativi alla residenza o comunque non compatibili ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono pure esclusi dalle zone residenziali i supermercati e/o grandi magazzini, gli ospedali, le case di cura, i palazzi per uffici, nonché i locali di svago, fatta salva apposita menzione nelle specifiche norme di zona.

Nelle zone omogenee B sono consentiti, nell'ambito di opere di ristrutturazione (art. 31 L. 457/78 lett. d)), mutamenti di destinazione d'uso fra quelli previsti dal presente articolo.

## **Art. 22 - ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE (A)**

### **22.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Le zone di cui al presente articolo sono delimitate, per forma ed estensione, sulle tavole della zonizzazione.

Esse comprendono in prevalenza tessuti edilizi di formazione anteriore al 1914, unità insediative del sistema rurale, nonché le aree d'ambito, le singolarità colturali o gli elementi di antropizzazione puntuali che rivestono interesse ambientale e culturale e, ai fini della disciplina specifica sono suddivise in tre sottozone:

- sottozona A-CE di conservazione;
- sottozona A-MA di mantenimento;
- sottozona A-CO di consolidamento.

Nella zonizzazione di P.R.G., laddove compaiono zone contrassegnate dalla sola lettera A, il riferimento è alla zona A-MA e relativa disciplina.

In tali zone: A-CE, A-MA, A-CO sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 21, a condizione che rientrino tra quelle proprie del tipo edilizio, come risultante dall'applicazione delle norme di cui al presente articolo. Le destinazioni di cui al 3° comma di detto articolo sono tuttavia limitate ad una quota massima non superiore all'estensione della superficie coperta dell'edificio.

Nelle zone A-CE è esclusa l'apertura di nuove sedi e/o filiali bancarie.

Le zone sono classificate ai sensi del DM n° 1444/1968 come zone A e sono soggette a recupero ai sensi dell'art. 3, 2° comma della L.R. n° 25/1993, come zone di recupero del patrimonio edilizio.

Per tali zone è stata elaborata, ai sensi della predetta L.R.25/93, una cartografia in scala 1:2000 dove gli edifici compresi sono distinti con diverso segno grafico in:

- a) edifici specialistici con rilevanza monumentale;
- b) edifici specialistici con rilevanza storico-artistica;
- c) altri edifici specialistici;
- d) edifici seriali o isolati di interesse storico-tipologico;
- e) edifici seriali o isolati di interesse ambientale;
- f) edifici parzialmente in contrasto con l'ambiente;
- g) edifici in contrasto con l'ambiente o ad essi assimilati;
- h) organismi di villa e relative pertinenze;
- i) edifici di recente costruzione;

## 22.2. DISCIPLINA ATTUATIVA

Sugli edifici di cui alla lettera a) sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 31 lett. b), c) della Legge 457/1978, nonché di ristrutturazione edilizia "leggera" così come definita dalla L.R. 25/1993, attuati sotto il diretto controllo dei competenti organi della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici della Liguria.

Sugli edifici di cui alla lettera b) sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 31 lett. b), c) della Legge n° 457/1978, nonché di ristrutturazione edilizia "leggera" così come definita dalla L.R. 25/93, senza incrementi del volume, né della superficie utile e complessiva, come definita ai sensi del D.M. 10.05.1977 (G.U. n° 146 del 31.05.1977).

Sugli edifici di cui alla lettera c) sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 31 lettere b), c) della Legge n° 457/1978, nonché di ristrutturazione edilizia "leggera" così come definita dalla L.R. 25/93.



E' consentito il mutamento d'uso tra quelli previsti dall'art. 21 delle presenti norme e nell'ambito degli interventi ammessi, solo nel caso in cui la "specializzazione" dell'edificio risulti ad oggi tipologicamente improponibile.

Tutti gli interventi, ammessi in regime diretto, sono comunque soggetti al rispetto:

- dei limiti di cui al punto 1) degli artt. 7, 8, 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444;
- dell'altezza di gronda preesistente, ferma restando la continuità e l'inclinazione dei piani di copertura.

A detti edifici, qualora risultino classificati ICU e/o ICQ nella zonizzazione di P.R.G., non si applicano le disposizioni di cui sopra, bensì quanto riportato nella tabella A allegata alle presenti N.A..

Sugli edifici di cui alla lettera d) sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 31 lettere b), c) della Legge n° 457/1978, nonché di ristrutturazione edilizia "leggera" così come definita dalla L.R. 25/93. E' altresì ammesso l'ampliamento fino al 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del presente P.R.G..

Tutti gli interventi, ammessi in regime diretto, sono comunque soggetti al rispetto:

- dei limiti di cui al punto 1) degli artt. 7, 8, 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444;
- dell'altezza di gronda preesistente, ferma restando la continuità e l'inclinazione dei piani di copertura;
- della forma e della posizione delle principali strutture portanti verticali e orizzontali originarie;
- della forma e della composizione delle aperture nelle pareti perimetrali, se originarie e tipologicamente caratterizzanti; eventuali nuove aperture ammesse dovranno inserirsi armonicamente nel contesto delle facciate;
- della preesistente posizione dei corpi scala qualora originari;
- dei caratteri architettonici, degli elementi costruttivi e dei materiali preesistenti tradizionali originari, qualora di pregio.

Sugli edifici di cui alla lettera e) sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 lettere b), c), d) della Legge n° 457/1978. Su tali edifici sono ammessi inoltre interventi di ampliamento fino al 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del presente P.R.G. Tutti gli interventi, ammessi in regime diretto, sono comunque soggetti al rispetto:

- dei limiti di cui al punto 1) degli artt. 7, 8 e 9 del DM. 02.04.1968 n° 1444;
- della forma e della composizione: delle strutture portanti verticali ed orizzontali e delle aperture nelle pareti perimetrali, qualora si tratti di strutture e/o di aperture tipologicamente caratterizzanti; eventuali nuove aperture ammesse dovranno inserirsi armonicamente nel contesto delle facciate;
- dei caratteri architettonici, degli elementi costruttivi e dei materiali preesistenti e tradizionali, qualora di pregio.

Sugli edifici di cui alla lettera f) sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione ai sensi delle lettere b), c) e d) dell'art. 31 della Legge n° 457/1978. Su tali edifici sono ammessi inoltre interventi di ampliamento fino

al 10% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del presente P.R.G. Tutti gli interventi, ammessi in regime diretto, sono soggetti al rispetto:

- dei limiti di cui al punto 1) degli artt. 7, 8, 9 del DM. 02.04.1968 n° 1444.

Sugli edifici di cui alla lettera g) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lett. b), c), d) della Legge n° 457/1978. Su tali edifici sono ammessi inoltre interventi di ampliamento fino al 10% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del presente P.R.G. Gli interventi di cui alla lettera d) sono ammessi a condizione che prevedano l'adeguamento dell'edificio ai caratteri tipologici e morfologici propri del tessuto circostante. Tutti gli interventi, ammessi in regime diretto, sono soggetti al rispetto:

- dei limiti di cui al punto 1) degli artt. 7, 8, 9 del DM. 02.04.1968 n° 1444.

Per gli edifici di cui alla lettera h) si rimanda all'art. 23 delle presenti Norme di Attuazione.

Sugli edifici di cui alla lettera i) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lett. b), c), d) della Legge 457/78.

Tutti gli interventi, ammessi in regime diretto, sono soggetti al rispetto:

- dei limiti di cui al punto 1) degli artt. 7, 8, 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Sugli edifici di cui alle lettere e), f), g), i) sono consentiti, nell'ambito di opere di ristrutturazione (art.31 L.457/78 lett. d)), mutamenti di destinazione d'uso fra quelli previsti dall'art.21 delle presenti Norme.

Le aree inedificate e quelle risultanti da demolizioni saranno mantenute a verde agricolo o a giardini privati nel rispetto degli assetti vegetazionali e delle sistemazioni del suolo di impianto storico.

Nelle sottozone A-CE sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 Legge 457/78 lett. a), b), c) e la ristrutturazione edilizia "leggera", ai sensi della L.R. 25/93 art. 2. Tali interventi sono assentibili con titolo abilitativo semplice. Non sono ammessi incrementi volumetrici a nessun titolo.

Nelle sottozone A-MA e A-CO sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lettere b), c), d) della Legge 457/78 nonché incrementi relativi alle singole unità edilizie nella misura massima del 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del P.R.G..

Per gli interventi di nuova edificazione ammessi nelle sottozone residenziali di interesse ambientale A-CO, in alternativa alle prescrizioni dei Progetti Norma allegati è possibile intervenire "fuori sedime", all'interno del perimetro di zona omogenea. In tal caso la superficie da asservire, commisurata all'indice di fabbricabilità massimo consentito di 0,02 mc/mq, deve essere totalmente ricompresa in detta zona A-CO. Sono prescritte la proprietà del terreno e la contiguità dei lotti per una superficie di mq. 4.000 (pari al 50% della superficie minima necessaria per l'edificazione).

Nelle zone A-MA e A-CO è ammessa la ricostruzione di edifici preesistenti purché esaurientemente documentati.



Per gli interventi ammessi sull'esistente, in caso di discordanza tra la disciplina di zona e quella puntuale sull'edificio ex Lege 25/93, prevale la norma più restrittiva.

Fermo restando quanto diversamente previsto dall'art. 2 della L.R. n° 25/1993, gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 31 della Legge 457/78 e quelli comportanti aumento della superficie lorda e/o del volume nonché nuove costruzioni, sono assoggettati a C.E.C. che disciplina la cessione delle aree (ai sensi del D.M. 1444/68 o monetizzazione nei termini di legge qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere a tale obbligo) e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle di riqualificazione urbana e ambientale necessarie.

In tutte le zone di cui al presente articolo è facoltà del Comune procedere all'attuazione mediante la formazione dei Programmi Organici di Intervento ai sensi della L.R. n° 25/1987.

### **22.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Nelle zone di cui al presente articolo gli interventi su tutti gli edifici, fatta eccezione per quelli di rilevanza monumentale o storico-artistica, per i quali è fatto obbligo di seguire le prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza, sono soggetti al rispetto delle disposizioni di cui alla tabella C allegata alle presenti norme, con l'obiettivo di valorizzarne le peculiarità e i caratteri originari e di ripristinare caratteri stilistici, tecniche costruttive, materiali e colori, propri del periodo e del luogo, perseguito secondo criteri di lettura filologica.

Nelle aree di cui alla lettera h) è prescritta la sostanziale conservazione della morfologia del suolo e dei relativi terrazzamenti, della rete dei corsi d'acqua e dei canali irrigui, dei percorsi, della tessitura dei campi e della tipologia delle recinzioni e dei muri di sostegno. Gli impianti arborei, le coltivazioni e le sistemazioni ammesse sono quelli della tradizione.

I nuovi interventi previsti con titolo abilitativo semplice, CEC o comunque attuati in conformità alle prescrizioni dei progetti-norma dovranno osservare il massimo rispetto delle regole insediative rappresentate nelle pertinenti schede di analisi dei tessuti.

L'organizzazione dei rapporti edificio-lotto, edificio percorso, delle modalità aggregative tra unità edilizie e dei caratteri funzionali degli edifici, in relazione alla peculiare posizione assunta nel tessuto, devono essere riprodotti, mantenuti e, ove possibile, ripristinati. E', di conseguenza, interdetto ogni intervento tendente ad alterare la tipicità, storicamente consolidata, di tali rapporti.

## **Art. 23 - ORGANISMI DI VILLA E RELATIVE PERTINENZE (VL)**

### **23.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Le zone di cui al presente articolo delimitate, per forma e dimensione, sulle tavole della zonizzazione, comprendono gli organismi di villa e le loro pertinenze che presentano rilevanza storico-artistica o ambientale, ivi compresi le alberature, gli assetti vegetazionali e le sistemazio-



ni del suolo esistenti e sono classificate A ai sensi del DM 02.04.1968 n° 1444 e soggette a recupero ai sensi dell'art. 3, 2° comma della L.R. 25/1993 .

Ferma restando la suscettività di classificazione ai sensi e per gli effetti della L.R. 12.07.1993 n° 30, sono divise nelle seguenti sottozone:

- a) sottozone VL-VL destinate alle funzioni di cui all'art. 21;
- b) sottozone VL-VSU destinate alla fruizione culturale, turistica e/o sportiva, regolata da apposita convenzione con il Comune, che ne stabilisce i modi di fruizione pubblica.
- c) sottozone VL-TA , nelle quali, le funzioni di cui alla lettera b) possono essere integrate con strutture ricettive a destinazione alberghiera nei modi della L.R. n° 11/1982, art. 3, 2° comma e s.m.i..

### **23.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

Sui complessi di cui al 1° comma, lett. a) sono ammessi unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 31 lett. c) della L. 457/78 senza incrementi di volume, né della superficie utile e complessiva, come definita ai sensi del D.M. 10/5/1977 (G.U. n° 146 del 31/5/1977), attuati sotto il diretto controllo dei competenti organi della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici della Liguria nel caso di complessi vincolati ai sensi della L. 1089/1939. E' inoltre consentito, all'interno di detti interventi di restauro e risanamento conservativo, il recupero dei fabbricati di servizio oggi non più utilizzati, per destinazioni d'uso ammesse (art. 21).

Sui complessi di cui al 1° comma, lett. b) e c), sono ammessi, oltre agli interventi di cui al comma precedente, la "ristrutturazione leggera" così come definita dalla L.R. 25/93, art. 2, e il cambio di destinazione d'uso in strutture di supporto all'attività ricettivo-alberghiera e/o ricreativa e incrementi di volume entro i limiti di cui alla Tabella A allegata. E' inoltre consentito, all'interno degli interventi di ristrutturazione leggera, il recupero dei fabbricati di servizio oggi non più utilizzati, per destinazioni d'uso ammesse (art. 21).

Tutti gli interventi, tranne quelli di cui alle lettere a), b), c) della Legge 457/1978 art. 31, sono assoggettati alla stipulazione di convenzione o atto d'obbligo che disciplina la destinazione d'uso degli immobili, le garanzie di uso pubblico o di interesse pubblico degli stessi, la cessione delle aree (o monetizzazione nei termini di legge qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere a tale obbligo), la realizzazione delle opere di urbanizzazione e gli interventi di riqualificazione necessari.

E' inoltre ammessa la costruzione di parcheggi interrati nella misura massima di un posto auto per ogni unità immobiliare esistente, e/o camera se in presenza di un uso ricettivo alberghiero dell'immobile, purché contenuti interamente nel profilo del terreno e ricoperti con strati consistenti di terra vegetata.

Gli interventi previsti per il Grand Hotel dei Castelli sono assoggettati alle seguenti condizioni:

- è consentito il consolidamento, nella volumetria esistente, con strutture in muratura, degli attuali ambienti adibiti a ristorante sul lato nord dell'edificio, nel rispetto delle alberature esistenti e con l'uso di materiali e forme consone all'ambiente;
- i nuovi corpi delle camere saranno prevalentemente previsti sul lato di levante del piazzale di ingresso ed in adiacenza del Castello delle Agavi; detti corpi non potranno sporgere oltre la quota di detto piazzale e dovranno essere realizzati in aderenza al muro di sostegno esistente;
- eventuali corpi di camere previsti altrove avranno dimensioni limitate e copertura a giardino e saranno contenuti nel profilo attuale del terreno;
- dovrà essere esplorata la possibilità di un collegamento pedonale sotterraneo utilizzando parzialmente gallerie esistenti al di sotto di Via alla Penisola di Ponente;
- dovrà essere prevista la realizzazione di attrezzature sportivo/ricreative di adeguato livello, eventualmente parzialmente in copertura di corpi di fabbrica;
- non è consentito ricavare volumi sotterranei in prossimità delle alberature più importanti del piazzale, che dovranno essere salvaguardate;
- potrà essere previsto un garage seminterrato nella fascia di terreno a monte del viale di ingresso, con ripristino della copertura a giardino e con impianti interni di meccanizzazione;
- dovrà essere mantenuto e ripristinato l'anfiteatro.

Per i volumi estranei all'attività alberghiera principale è consentito il mantenimento nelle forme, dimensioni e quantità esistenti.

Gli interventi previsti per il Conservatorio dei Fieschi sono assoggettati alle seguenti condizioni:

- i nuovi corpi di fabbrica non devono interferire con il rapporto visuale e spaziale esistente tra la villa e la cappella;
- dovranno essere esplorati e messi in luce con garanzia di buona conservazione, i resti della basilica.

### **23.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Per le aree verdi sistemate a parco a giardino o destinate all'agricoltura e per gli originari impianti e costruzioni relativi è prescritta la conservazione ed il restauro nei modi di cui al comma precedente.

Gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi, sono realizzati nel massimo rispetto dei caratteri storico tipologici ed ambientali degli organismi di villa, senza pregiudizio per la vegetazione d'alto fusto e sono finalizzati alla piena valorizzazione dell'impianto originario.



## **Art. 24 - ZONE RESIDENZIALI FORMATE DA TESSUTI OMOGENEI SATURI (B1)**

### **24.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Le zone di cui al presente articolo sono delimitate, per forma e dimensione, sulle tavole della zonizzazione. Esse comprendono tessuti formati da tipi edilizi omogenei con regolarità e con relativa completezza, sono classificate, ai sensi del DM n° 1444/1968 come zone B e sono soggette a recupero ai sensi dell'art. 3, 2° comma della L.R. 25/1993.

Nelle zone di cui al presente articolo gli interventi hanno la finalità di migliorare la dotazione di standard urbanistici e la qualità urbana, oltre che la funzionalità degli insediamenti, con la formazione di spazi di parcheggio, di manovra e pedonali, la creazione di un sistema di sensi unici, la messa a dimora di alberi.

Le zone di cui al presente articolo sono destinate agli usi di cui all'art. 21.

### **24.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

Nelle zone di cui al punto 24.1. sono ammessi interventi diretti di:

- manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 31, lett. b) L. 457/78;
- restauro conservativo ai sensi dell'art. 31, lett. c) L. 457/78;
- ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31, lett. d) L. 457/78, senza alcun incremento volumetrico eccedente quanto ai successivi punti e nel rispetto del tipo edilizio prevalente;
- ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31, lett. e) L. 457/78, senza alcun incremento volumetrico eccedente quanto al successivo punto e nel rispetto del tipo edilizio prevalente;
- incremento non superiore al 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del P.R.G., finalizzato a conformare l'organismo edilizio ai caratteri morfologici del contesto e/o a consentire adeguamenti sotto il profilo funzionale e/o igienico-sanitario. Tale incremento non può essere autorizzato qualora sia in contrasto con l'art. 41 quinquies, IV comma o con l'art. 41 sexies L.U. e successive modificazioni e integrazioni. Se l'intervento comporta un indice di fabbricabilità fondiaria complessivo superiore a 3 mc./mq., esso deve essere assoggettato a S.U.A..

Per tutti gli interventi è prescritto il rispetto degli indici e parametri di cui alla tabella A allegata alle presenti norme.

Le aree inedificate e quelle risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra e quelle destinate ad opere di urbanizzazione, sono destinate a verde al servizio dei singoli edifici e ad attrezzature per il gioco dei bambini.



Fermo restando il disposto dell'art. 2 della L.R. 25/1993 gli interventi di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 31 della L. 457/1978 e quelli comportanti aumenti della superficie lorda sono assoggettati a C.E.C. che disciplina la cessione delle aree (ai sensi del D.M. 1444/68 o monetizzazione nei termini di legge, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere a tale obbligo) e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle di riqualificazione urbana ed ambientale necessarie.

In tutte le zone di cui al presente articolo è facoltà del Comune formare Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell'art. 16 della L. 179/1992.

### **24.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

E' prescritto il recupero di tutti gli elementi residui, riconducibili alla memoria storica, quali edifici, edicole, pozzi, muri, tracciati viari, allineamenti, ecc.

Dal punto di vista morfologico gli interventi devono tendere alla regolarizzazione dell'allineamento dei fronti, all'omogeneizzazione e all'armonizzazione dei tipi edilizi, a ricercare una disposizione degli edifici atta a limitare i tratti in cui gli edifici si fronteggiano a distanza ravvicinata, a contenere le altezze dei fabbricati in relazione a quelle degli edifici vicini o, in caso di impossibilità, prevedendo opportuni arretramenti, anche al fine di consentire la formazione di parcheggi e di ampie aree pedonali.

I rapporti edificio-lotto, edificio percorso, le modalità aggregative degli edifici, i tipi edilizi ed i relativi caratteri funzionali, devono, per quanto consentito dalla dimensione dell'intervento, conformarsi a quelli degli edifici situati sul medesimo lato del percorso, dell'isolato, di un conveniente intorno, in relazione ai caratteri tipologici dominanti.

Tutti gli interventi che non comportino trasformazione dell'immobile in uno completamente diverso, sono finalizzati a valorizzarne le peculiarità e i caratteri originari, con il ripristino di caratteri stilistici, materiali e colori, propri del periodo e del luogo, attuato secondo criteri di lettura filologica dell'edificio.

In alternativa, limitatamente ai fabbricati edificati dopo il 1942, è ammessa l'adozione dei criteri costruttivi, dei caratteri stilistici e dei materiali previsti per le nuove costruzioni e descritti nella tabella D allegata alle presenti norme.

-  
-  
-

## **Art. 25 - ZONE RESIDENZIALI FORMATE DA TESSUTI DA RICOMPORRE** **(B2)**

### **25.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Comprendono tessuti tipologicamente caratterizzati, ma derivanti da trasformazioni, nei quali permangono elementi di disorganicità suscettibili di essere superati con interventi di ristrutturazione e completamento e sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n° 1444, come zone B.

In queste zone gli interventi hanno la finalità di migliorare la dotazione e la funzionalità degli standard urbanistici e la qualità urbana, oltre che la funzionalità delle attrezzature e delle attività pubbliche interessate.

Le zone di cui al presente articolo sono destinate agli usi di cui all'art. 21.

### **25.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

Nelle zone di cui al punto 25.1. sono ammessi interventi di:

- manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 31, lett. b) L. 457/78;
- restauro conservativo ai sensi dell'art. 31, lett. c) L. 457/78;
- ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31, lett. d) L. 457/78, senza alcun incremento volumetrico eccedente quanto ai successivi punti e nel rispetto del tipo edilizio prevalente;
- ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31, lett. e) L. 457/78, nel rispetto del tipo edilizio prevalente;
- nuova costruzione, nel rispetto del tipo edilizio prevalente;
- incremento non superiore al 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del P.R.G., finalizzato a conformare l'organismo edilizio ai caratteri morfologici del contesto e/o consentire adeguamenti sotto il profilo funzionale e/o igienico-sanitario. Tale incremento non può essere autorizzato qualora sia in contrasto con l'art. 41 quinquies, IV comma o con l'art. 41 sexies L.U. e successive modificazioni e integrazioni.
- Se l'intervento comporta un indice di fabbricabilità fondiaria complessivo superiore a 3 mc/mq, esso deve essere assoggettato a S.U.A..

Fermo restando il disposto della L.R. 25/93 art. 2, gli interventi di cui all'art. 31 Legge 457/78 lettere d), e) e quelli comportanti aumento della superficie lorda, sono assoggettati a C.E.C.. Le nuove costruzioni, anche a seguito di demolizione e ricostruzione, sono assoggettate a C.E.C. e/o S.U.A. secondo quanto prescritto nella Tab. A allegata alle presenti Norme.

L'alternativa tra S.U.A. e C.E.C. è consentita solo in presenza di Progetti Norma.

Alla convenzione spetta disciplinare la cessione delle aree (nella misura del 50% in presenza di nuove costruzioni anche a seguito di demolizione e ricostruzione, ai sensi del D.M. 1444/68 negli



altri casi) e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di riqualificazione ambientale e urbana necessarie.

Nelle more di formazione dello S.U.A., laddove obbligatorio, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. b) e c) della L. 457/1978, nonché gli incrementi volumetrici previsti dal 1° comma del presente articolo.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica comportante demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti il volume regolarmente assentito alla data di adozione del P.R.G. può essere incrementato fino ad un totale di 2.5 volte l'esistente.

Le aree inedificate e quelle risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra e quelle destinate ad opere di urbanizzazione, sono destinate a verde al servizio dei singoli edifici e ad attrezzature per il gioco dei bambini.

In presenza di S.U.A., la  $S_m$  (superficie minima), laddove la tabella A indica ZONA, si intende rappresentata dai lotti liberi e non dall'intera zona, per la quale lo S.U.A. darà indicazioni di massima a livello di rapporti infrastrutturali e di connessione funzionale con l'area oggetto di intervento.

In tutte le zone di cui al presente articolo è facoltà del Comune procedere all'attuazione mediante la formazione dei Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell'art. 16 della L. 179/1992.

Nelle zone B2-PIN (Via Nazionale), nelle more di formazione del PIN (Legge 179/92) sono possibili sull'esistente gli interventi di cui all'art. 31 Legge 457/78 lettere b); c) e gli interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" ai sensi della L.R. 25/93.

### **25.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Dal punto di vista morfologico gli interventi devono tendere ad omogeneizzare o ad armonizzare i tipi edilizi, a regolarizzare e ad allineare i fronti, contenendo le altezze dei fabbricati in relazione a quelle degli edifici vicini o, in caso di impossibilità, prevedendo opportuni arretramenti, con la formazione di parcheggi, di ampie aree pedonali e con la messa a dimora di alberi di alto fusto.

I rapporti edificio-lotto, edificio percorso, le modalità aggregative, degli edifici, i tipi edilizi ed i relativi caratteri funzionali, devono, per quanto consentito dalla dimensione dell'intervento, conformarsi a quelli degli edifici prossimi, situati sul medesimo lato del percorso, dell'isolato, di un conveniente intorno, in relazione ai caratteri tipologici dominanti.

Tutti gli interventi che non comportino trasformazione dell'immobile in uno completamente diverso, sono finalizzati a valorizzarne le peculiarità e i caratteri originari, con il ripristino o la reinterpretazione di caratteri stilistici, materiali e colori, propri del periodo e del luogo, attuati secondo criteri di lettura filologica dell'edificio.



In alternativa, limitatamente ai fabbricati edificati dopo il 1942, è ammessa l'adozione dei criteri costruttivi, dei caratteri stilistici e dei materiali previsti per le nuove costruzioni e descritti nella tabella D allegata alle presenti norme.

## **Art. 26 - ZONE RESIDENZIALI FORMATE DA TESSUTI ETEROGENEI COMPATTI (B3)**

### **26.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Comprendono tessuti compatti che, pur non presentando organicità, non possono essere ricondotti ad un assetto morfologico e tipologico ordinato a cagione dell'elevata rigidità alla trasformazione del soprassuolo e sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n° 1444, come zone B e sono soggette a recupero ai sensi dell'art. 3, 2° comma della L.R.25/1993.

Obiettivo della disciplina è la riqualificazione del tessuto nei suoi caratteri morfologici e nelle prestazioni funzionali, attraverso il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e di standard urbanistici, il contenimento delle superfici impermeabilizzate, la dotazione di alberi di alto fusto.

Le zone di cui al presente articolo sono destinate agli usi di cui all'art. 21.

### **26.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

Nelle zone di cui al punto 26.1, sono ammessi interventi diretti di:

- manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 31, lett. b) L. 457/78;
- restauro conservativo ai sensi dell'art. 31, lett. c) L. 457/78;
- ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31, lett. d) L. 457/78, comportante anche demolizione e ricostruzione, ma senza alcun incremento volumetrico.

Per tutti gli interventi è prescritto il rispetto degli indici e parametri di cui alla tabella A allegata alle presenti N.T.A.

Le aree inedificate e quelle risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra e quelle destinate ad opere di urbanizzazione, sono destinate a verde al servizio dei singoli edifici e ad attrezzature per il gioco dei bambini.

Fermo restando quanto diversamente previsto dall'art. 2 della L.R. n° 25/1993, gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 31 della Legge 457/1978, quelli comportanti incremento della superficie lorda o le nuove costruzioni derivanti da opere di demolizione e ricostruzione, sono assoggettati a C.E.C. che disciplina la cessione delle aree (ai sensi del D.M. 1444/1968 o monetizzazione nei termini di legge qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere a tale obbligo) e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle di riqualificazione urbana ed ambientale necessarie.

In tutte le zone di cui al presente articolo è facoltà del Comune procedere all'attuazione mediante la formazione dei Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell'art. 16 della L. 179/1992.

### **26.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Tutti gli interventi ammessi ai sensi delle presenti norme devono conformarsi all'obiettivo di regolarizzare brani di tessuto o isolati, con l'adozione di opportuni caratteri tipologici.

I rapporti edificio-lotto, edificio percorso, le modalità aggregative, degli edifici, i tipi edilizi ed i relativi caratteri funzionali, devono, per quanto consentito dalla dimensione dell'intervento, conformarsi a quelli degli edifici prossimi, situati sul medesimo lato del percorso, dell'isolato, di un conveniente intorno, in relazione ai caratteri tipologici dominanti.

Tutti gli interventi che non comportino trasformazione dell'immobile in uno completamente diverso, sono finalizzati a valorizzarne le peculiarità e i caratteri originari, con il ripristino di caratteri stilistici, materiali e colori, propri del periodo e del luogo, attuato secondo criteri di lettura filologica dell'edificio.

In alternativa, limitatamente ai fabbricati edificati dopo il 1942, è ammessa l'adozione dei criteri costruttivi, dei caratteri stilistici e dei materiali previsti per le nuove costruzioni e descritti nella tabella D allegata alle presenti norme.

## **Art. 27 - ZONE DI TRASFORMAZIONE (TRZ)**

### **27.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Comprendono aree nelle quali i caratteri dell'insediamento in relazione ai fabbisogni pregressi del contesto sono tali da richiedere radicali interventi di ristrutturazione urbanistica o di consolidamento e sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n° 1444, come zone C.

Obiettivo della disciplina e condizione imprescindibile di ammissibilità degli interventi è quello di soddisfare i fabbisogni pregressi di servizi pubblici relativi all'ambito urbanistico e di servizi residenziali primari, di insediare attività di interesse pubblico e di promuovere la riqualificazione urbana con le modalità previste dalla specifica disciplina di zona.

Si suddividono nelle sottozone:

- a) sottozone TRZ, disciplinate dal presente articolo;
- b) sottozone TRZD, disciplinate dall'art. 31 delle presenti norme;
- c) sottozone TRZ-TA, disciplinate dall'art. 28 delle presenti norme;
- d) sottozona TRZ-T, disciplinata dal presente articolo.

Nelle sottozone di cui alla lettera a) sono ammesse le seguenti destinazioni:

- destinazioni residenziali e assimilate di cui all'art. 21;
- destinazioni per attività ricettive a carattere alberghiero;



- destinazioni commerciali al minuto e pubblici esercizi;
- uffici pubblici e privati;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico che non siano in contrasto con il tessuto residenziale.

Nella sottozona di cui alla lettera d), individuata come area di ricettività alberghiera, di cure termali e di impianti sportivi connessi, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- ricettività alberghiera;
- volumi destinati a cure termali;
- aree sportive e relativi volumi di servizio;
- limitate volumetrie di carattere commerciale e produttivo (max 10% della volumetria ammessa).

## 27.2. DISCIPLINA ATTUATIVA

L'edificazione è assoggettata d'obbligo a S.U.A. di iniziativa privata o pubblica, nel rispetto delle destinazioni, delle superfici minime di intervento, dei limiti e dei rapporti, dei criteri morfologici e tipologici di cui alle Tabb. A e B allegate alle presenti norme.

In presenza di S.U.A., la  $S_m$  (superficie minima), laddove la tabella A indica ZONA, si intende rappresentata dai lotti liberi e non dall'intera zona, per la quale lo S.U.A. darà indicazioni di massima a livello di rapporti infrastrutturali e di connessione funzionale con l'area oggetto di intervento.

Alternativa al S.U.A. previsto al comma precedente è la C.E.C. qualora gli interventi si conformino integralmente nell'edificazione e nelle modalità attuative, alle prescrizioni grafiche, tipologiche e normative contenute negli appositi progetti norma, ove previsti.

In ogni caso è prescritta la convenzione o atto d'obbligo con i contenuti di cui all'art. 16 della L.R. n. 24/87.

Al di fuori dei casi previsti dai precedenti comma ogni trasformazione urbanistica e/o edilizia è interdetta.

Sono comunque ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia "leggera" ai sensi della L.R. 25/93 dei fabbricati residenziali regolarmente esistenti, autorizzabili con titolo abilitativo semplice.

## 27.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA

La tipologia insediativa, l'assetto del suolo, l'organizzazione della vegetazione sono riportati negli specifici progetti norma, che il SUA assume come norma orientativa e che nel caso di attuazione nei modi previsti dal progetto norma assume carattere prescrittivo.



Nelle nuove costruzioni è prescritto il rispetto dei caratteri stilistici e dei materiali previsti e descritti nella tabella D allegata alle presenti norme.

## **Art. 28 - ZONE CON DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA DI TIPO ALBERGHIERO (TA)**

### **28.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

1. Le zone di cui al presente articolo sono destinate esclusivamente al mantenimento e alla realizzazione di alberghi come definiti ai sensi dell'art. 3 della L.R. 04.03.1982 n° 11 e successive modificazioni e integrazioni, nonché alla realizzazione di interventi relativi a bar, locali di ritrovo, attrezzature sportive e per il tempo libero connessi ad attività ricettive o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Destinazioni a residenze turistico alberghiere e destinazioni diverse sono ammesse fino ad esaurimento ovvero entro i limiti riportati nella tabella A allegata.

2. Esse si dividono in tre sottozone delimitate per forma ed estensione nelle allegate tavole della zonizzazione:

A) TA1. Zone di conservazione e risanamento appartenenti a tessuti storici consolidati in cui le destinazioni in atto e le caratteristiche posizionali e tipologiche degli immobili sono suscettibili di dar luogo ad insediamenti ricettivi organici.

B) TA2. Zone con destinazione turistico ricettiva costituenti complessi tipologici di particolare significato in relazione alla formazione di un sistema turistico territoriale.

C) TRZ-TA. Riguardante le seguenti aree :

- TRZ-TA/1 Pietracalante
- TRZ-TA/2 Cantiere C.N.L. di Riva Ponente
- TRZ-TA/3 Proprietà ex Montecatini a Renà

### **28.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

Le presenti norme recepiscono, integrandola con nuove disposizioni, la Variante al P.R.G. concernente le Strutture Ricettive approvata con D.P.G.R. del 23.07.1996 n°459.

Interventi ammessi:

a) Ferma restando la destinazione di zona, cui debbono conformarsi tutti gli immobili, nelle sottozone di cui alla lettera A) sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione nei

limiti di cui all'art. 2 della L.R. n° 25/1993, attuabili nei limiti, con le destinazioni e le modalità previste nella tabella A allegata.

- b) Nelle sottozone di cui alla lettera B) sono ammessi, oltre ai precedenti, anche interventi di ampliamento, assentibili con C.E.C.
- c) Nelle sottozone di cui alla lettera C) sono ammessi esclusivamente interventi, assoggettati d'obbligo a S.U.A., di nuova costruzione di edifici alberghieri, secondo quanto previsto dall'allegata tabella A.

Per la zona TRZ-TA/3, oltre agli indici e ai parametri di cui alla Tab A, vigono le indicazioni del P.P., in corso di redazione, esteso anche alle zone limitrofe così come perimetrato nella zonizzazione di P.R.G.

Gli interventi di cui ai punti b) e c) devono prescrittivamente farsi carico di definire:

- i criteri di riordino dei caratteri architettonici degli organismi edilizi preesistenti che debbono tendenzialmente conformarsi a quelli tipici del sito oltre che mantenersi conformi alla destinazione di zona;
- le modalità di inserimento delle nuove volumetrie ammesse con criteri di piena tutela delle caratteristiche ambientali del sito, con particolare riferimento all'integrazione con i preesistenti volumi e alla tutela dei crinali e delle aree di cornice dell'unità ambientale di Portobello;
- l'assetto delle aree scoperte le cui sistemazioni debbono mantenere la piena permeabilità e in cui deve essere predisposta la piantumazione di specie di alto fusto originarie dei luoghi con la funzione di costituire quinte verdi, in ragione di almeno un esemplare, nuovo o preesistente, ogni 50 mq. di superficie di terreno;
- la previsione di aree di servizio per verde attrezzato nella misura stabilita per le zone omogenee C dal D.M. 1444/1968 e parcheggi pubblici nella misura stabilita dalle presenti Norme, all'art. 7.
- gli obblighi di cui all'art. 16 della L.R. 24/1987 e le relative garanzie, anche in relazione al mantenimento delle proporzioni tra le specifiche destinazioni alberghiere ammesse.

Nelle zone TA1 gli interventi su tutti gli edifici, fatta eccezione per quelli di rilevanza monumentale o storico-artistica, per i quali è fatto obbligo di seguire le prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza, sono soggetti al rispetto delle disposizioni di cui alla tabella C allegata alle presenti norme, con l'obiettivo di valorizzarne le peculiarità e i caratteri originari e di ripristinare caratteri stilistici, tecniche costruttive, materiali e colori, propri del periodo e del luogo, perseguito secondo criteri di lettura filologica.

Al di fuori delle precedenti zone TA su tutti gli immobili occupati interamente da esercizi ricettivi a carattere alberghiero o da case di riposo - immobili che si intendono vincolati a tale uso, ancorché in tal senso non espressamente classificati nella zonizzazione di P.R.G. (relativamente alle case di riposo, il vincolo si intende esteso alle strutture private) - sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento



conservativo, anche interventi di ristrutturazione, comportanti incremento della superficie lorda e del volume edificabile da attuarsi mediante CEC e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- estensione dell'intervento almeno all'intero immobile destinato o da destinarsi ad attività alberghiera o a servizi;
- rispetto degli standard, dei limiti e dei rapporti di cui alle norme di zona;
- incremento dei parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 41 sexies L.U. modificata e in ogni caso non inferiore a un posto auto per ogni camera aggiuntiva;
  
- fatto salvo il rispetto di tutto quanto sopra incremento massimo ammissibile non superiore al 50% del volume regolarmente esistente alla data di adozione della presente norma;
- assunzione degli obblighi di cui all'art. 16 della L.R. 24/1987 e rilascio delle relative garanzie, anche in relazione al mantenimento delle specifiche destinazioni ricettivo-alberghiere o a casa di riposo;
- applicazione della disciplina tipomorfologica di zona.

### 28.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA

Gli interventi ammessi dal presente articolo sono soggetti al rispetto dei seguenti criteri:

- dal punto di vista morfologico devono tendere alla regolarizzazione e all'allineamento dei fronti, all'omogeneizzazione e all'armonizzazione dei tipi edilizi, a ricercare una disposizione degli edifici atta a limitare i tratti in cui gli edifici si fronteggiano a distanza ravvicinata, a contenere le altezze dei fabbricati in relazione a quelle degli edifici vicini o, in caso di impossibilità, prevedendo opportuni arretramenti, anche al fine di consentire la formazione di parcheggi e di ampie aree pedonali.
  
- i tipi edilizi, i rapporti edificio-lotto, edificio percorso, le modalità aggregative ed i caratteri funzionali degli edifici, devono, per quanto consentito dalla dimensione dell'intervento, conformarsi a quelli degli edifici situati sul medesimo lato del percorso, dell'isolato, di un conveniente intorno, in relazione ai caratteri tipologici dominanti, fermo restando il carattere alberghiero dello specifico tipo edilizio.
  
- tutti gli interventi che non comportino trasformazione dell'immobile, fermo restando il mantenimento del tipo, sono finalizzati a valorizzarne le peculiarità e i caratteri originari, con il ripristino di caratteri stilistici, materiali e colori, propri del periodo e del luogo, attuato secondo criteri di lettura filologica dell'edificio.
  
- in alternativa, limitatamente ai fabbricati edificati dopo il 1942 e fermo restando il mantenimento del tipo, è ammessa l'adozione dei criteri costruttivi, dei caratteri stilistici e dei materiali previsti per le nuove costruzioni e descritti nella tabella D allegata alle presenti norme.



## **Art. 29 - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA ESISTENTI (TAA)**

### **29.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Le zone di cui al presente articolo, denominate TAA e individuate per forma ed estensione sulle tavole della zonizzazione, sono destinate alle attrezzature per il campeggio ed ai parchi per vacanze esistenti, che si confermano con le modalità stabilite per le rispettive specifiche tipologie, nei modi stabiliti dalla L.R. 04.03.1982 N° 11 e succ. modificazioni e integrazioni.

In queste zone è ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici e manufatti di servizio per i campeggiatori nell'ambito di quanto strettamente indispensabile alla specifica destinazione in atto a campeggio o parco per vacanze ai sensi della citata L.R. N° 11/1982.

Fatta salva la realizzazione di opere di urbanizzazione e di quanto previsto ai commi precedenti interventi e destinazioni diverse sono interdetti.

Le aree non destinate direttamente alla ricettività ed alle attrezzature complementari devono essere sistemate a parcheggio, a parco o ad attrezzature sportive e ricreative.

### **29.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

Le trasformazioni inerenti gli interventi di cui sopra sono attuate direttamente con concessione ad edificare nel rispetto di quanto stabilito dalla variante al P.R.G. concernente le Strutture Ricettive approvata con D.P.G.R. n. 459 del 23.07.1996.

### **29.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Nelle zone di cui al presente articolo con la realizzazione degli interventi consentiti è prescritto l'adeguamento dell'insediamento ai caratteri tipologici e di impianto riportati nell'allegato abaco.

Nelle zone in oggetto è fatto obbligo di conservare le alberature esistenti e di porre a dimora, lungo il perimetro e tra le piazzuole, con funzione di filtro visuale, alberi di alto fusto e siepi di specie vegetali tipiche dei luoghi.

**TITOLO II**  
**DISCIPLINA DELLE ZONE**

**CAPO V**  
**ZONE PRODUTTIVE**

## **Art. 30 - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' INDUSTRIALI (D)**

### **30.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Le zone di cui al presente articolo sono delimitate, per forma ed estensione, nelle tavole di PRG e sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n° 1444, come zone D.

Esse sono destinate esclusivamente ad edifici ed attrezzature per le attività industriali. E' interdetta ogni diversa destinazione, ivi compresi i depositi ed i magazzini non direttamente connessi al ciclo produttivo dell'unità locale e le attività commerciali all'ingrosso e al minuto.

### **30.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

Sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 31, lett. b) L. 457/78;
- 2) restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 31 lett. c) L. 457/78;
- 3) ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 lett. d) L. 457/78 con demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria esistente.

Gli interventi di cui al punto 3) sono soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata con la quale il concessionario:

- precisa la natura delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento eventualmente necessarie ed assume l'impegno per la relativa realizzazione;
- precisa la natura e l'entità delle emissioni prodotte;
- precisa le modalità ed i progetti per la depurazione ove necessaria ed assume i relativi impegni con particolare riferimento alla depurazione delle acque di risulta in conformità alle disposizioni di cui alla L. 319/1976 (artt. 28 e 29);
- si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare ogni altra forma di inquinamento anche acustico, nel rispetto delle vigenti leggi;
- precisa le modalità ed i progetti necessari per riqualificare l'ambiente e per adeguare alle prescrizioni delle presenti norme o comunque migliorare la permeabilità dei suoli e per la creazione di barriere vegetali;
- si impegna a soddisfare gli eventuali fabbisogni di standard urbanistici ai sensi dell'art. 5 del DM n° 1444/1968, anche attraverso monetizzazione.

Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31 lett. e) L. 457/78, soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata (II° comma del presente articolo) rilasciata sulla scorta di uno Studio Organico di Insieme che li riferisca a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative esso, con la finalità di pervenire ad un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.

Tali interventi, che devono avvenire nel rispetto della volumetria regolarmente esistente, devono presentare un apprezzabile interesse pubblico.



### 30.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA

Nelle zone di cui al presente articolo con la realizzazione degli interventi consentiti è prescritta la semplicità e la regolarità delle scatole volumetriche, l'omogeneità dei materiali e dei colori, l'adozione di quinte formate con alberi di alto fusto e, in ogni caso, l'adozione di modalità di definizione del limite che ne contengano, se del caso, l'effetto visuale di invalicabilità, la conservazione e la riqualificazione, salvo dimostrate imprescindibili ragioni funzionali, dei vecchi manufatti, il contenimento delle superfici impermeabili, con l'adozione di pavimentazioni idonee, ferma restando la tutela dai possibili inquinamenti delle falde, la bonifica dei siti interessati da discariche di inerti o di altro genere, con idonei impianti vegetali.

### Art. 31 - ZONE ESISTENTI E DI ESPANSIONE PER ARTIGIANATO E PICCOLA INDUSTRIA (DA)

#### 31.1. DISCIPLINA FUNZIONALE

Le zone di cui al presente articolo sono delimitate, per forma ed estensione, nelle tavole di PRG e sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n° 1444, come zone D.

Esse sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività industriali ed artigiane del ramo manifatturiero.

In queste zone sono vietati gli insediamenti di industrie appartenenti alle classi 2 e 3 della tabella n° 3 di cui alla Delib. Com. Tutela Inquinam. 08.05.1980 (G.U. 14.05.80 n° 130) in attuazione dell'art. 18 della L. n° 319/1976.

Gli insediamenti per magazzini e depositi al servizio tanto di attività industriali e artigianali esterne, quanto di attività commerciali all'ingrosso sono ammessi nella misura massima del 20% della superficie utile edificabile di ciascun intervento.

In ogni caso gli scarichi fognari e quelli delle acque di lavorazione saranno convogliati in fosse di decantazione e, da queste, dopo la chiarificazione ed eventuale depurazione, immesse nelle fognature, secondo le disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dall'autorità comunale, in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenendo conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

E' altresì ammesso, per le sottozone DA5 (Trafilerie Segesta) – DA6 (Fonderie Rossi) – DA7 (Capannone Stagnaro), l'integrale mutamento di destinazione d'uso da artigianale a residenziale, con recupero di un max. del 40% della volumetria regolarmente esistente alla data di adozione del P.R.G.

In tal caso l'intervento è assoggettato ad obbligo di S.U.A. esteso all'intera zona.

### 31.2. DISCIPLINA ATTUATIVA

Ai fini attuativi le zone di cui al presente articolo sono distinte in due sottozone:

- la sottozona DA relativa ad insediamenti esistenti;
  - la sottozona TRZD, relativa ad aree soggette a trasformazione per essere destinate ad artigianato e piccola industria.
- Nelle sottozone DA sono ammessi i seguenti interventi:
    - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 31 lettere b), c) Legge 457/78, nonché ristrutturazione edilizia "leggera" così come definita dall'art. 2 L.R. 25/93: interventi soggetti ai titoli abilitativi previsti dalle leggi.  
Gli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" e comportanti un aumento della superficie lorda sono invece assoggettati a C.E.C.;
    - ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31, lett. e) della Legge n° 457/1978, soggetta a S.U.A. o a C.E.C., nel rispetto dei limiti e dei rapporti di cui alla tabella A allegata alle presenti norme e dei progetti norma ove previsti.
  - Nelle sottozone TRZD l'edificazione è assoggetta alla preventiva approvazione di S.U.A., nel rispetto delle superfici minime di intervento, degli indici e dei parametri di cui alla tabella A allegata alle presenti norme e dei progetti-norma ove previsti.

In alternativa a quanto previsto dal precedente comma, gli interventi potranno conformarsi, purché integralmente, nell'edificazione e nelle modalità attuative, alle prescrizioni grafiche, tipologiche e normative contenute negli appositi progetti-norma, ove previsti. In tal caso il titolo abilitativo richiesto è la C.E.C..

Nei casi in cui le schede delle unità urbanistiche riportino esclusivamente le unità minime di intervento, senza specificazione della suddivisione in lotti delle stesse, gli SUA relativi a dette UMI dovranno darsi carico di inquadrare l'insediamento in un congruo intorno, indicandone l'assetto infrastrutturale e quello dei servizi pubblici.

Al di fuori dei casi previsti ai commi precedenti ogni trasformazione urbanistica e/o edilizia è interdetta. E' fatta eccezione per gli interventi diretti di cui alle lett. b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/1978, purché non comportino incremento del volume, o mutamento della destinazione d'uso. Tali interventi sono assentibili con titolo abilitativo semplice.

Nel caso che interventi di ristrutturazione determinino aumento della superficie lorda è prescritto il ricorso alla C.E.C..

Nelle zone TRZD e DA (DA solo per gli interventi soggetti a C.E.C.), in caso di evidente difficoltà nella cessione delle aliquote ordinarie di aree per standard: 40% St, è ammessa la cessione in misura inferiore (con un minimo del 10% St) e conguagli monetari nei modi di legge.

Nel caso di impianti artigianali o di altre attività produttive non comprese nelle zone di cui al presente articolo ed incompatibili con le specifiche norme di zona, sono consentiti, nelle more di

attuazione delle specifiche previsioni del P.R.G. per le aree interessate, trasformazioni ed adeguamenti dei manufatti per le esigenze tecnologiche e funzionali delle attività in corso, purché non comportino incremento della superficie utile, né della volumetria.

### **31.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

La tipologia insediativa, l'assetto del suolo, l'organizzazione della vegetazione sono riportati negli specifici progetti norma, che il SUA assume come norma orientativa e che nel caso di attuazione nei modi previsti dalla scheda dell'unità urbanistica assume carattere prescrittivo.

Nelle nuove costruzioni è prescritto il rispetto dei caratteri stilistici e dei materiali previsti e descritti nella tabella D allegata alle presenti norme.



**TITOLO II  
DISCIPLINA DELLE ZONE**

**CAPO VI  
ZONE AGRICOLE**

### **Art. 32 - ZONE AGRICOLE**

Sono le parti del territorio comunale classificate quali zone omogenee E, destinate ad usi agricoli ai sensi del DM 02.04.1968 n° 1444.

Nella zonizzazione di P.R.G., si individuano in tale ambito:

- le aree di produzione agricola (E1)
- le aree per colture legnose agrarie (E2)
- i territori non insediabili (E3)

Interventi ammessi:

- a) opere di sistemazione dei terreni nei limiti di cui alla tabella G allegata alle presenti norme;
- b) realizzazione di impianti idraulici ed energetici;
- c) opere di bonifica;
- d) realizzazione di annessi aziendali quali stalle silos, magazzini, depositi attrezzi o prodotti agricoli, ecc.;
- e) edificazione di serre, entro i limiti ed i rapporti di cui alla L.R. 17/1976 art.4, ove ciò sia consentito dalle specifiche norme di zona;
- f) interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti, con eventuale mutamento della destinazione d'uso, di cui alle lettere b), c), d) dell'art. 31 della Legge n. 457/78, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici tipici dei luoghi.
- g) incrementi non superiori al 20% del volume degli edifici residenziali mono o bifamiliari e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici; tale intervento è soggetto a C.E.C.;
- h) realizzazione di nuove abitazioni connesse alle specifiche attività agricole;
- i) opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento;
- j) realizzazione di idonee strutture destinate all'agriturismo nell'ambito dei volumi esistenti o altrimenti regolarmente assentibili.

Tutti gli interventi di cui alle lettere d), e), h), j) del comma precedente sono assentibili alle condizioni previste dalle specifiche norme di zona.

Sono consentiti trasferimenti di volumetrie residenziali e/o agricole tra zone omogenee E1, E2 purché appartenenti allo stesso ambito.

Sono prescritti in termini di viabilità:

- l'utilizzo della rete viaria preesistente, di cui vanno rispettati i caratteri e le sezioni;
- modesti adattamenti della morfologia del terreno al fine di facilitare il passaggio dei mezzi agricoli;
- realizzazione di nuove strade veicolari di accesso al fondo limitata ai casi di assenza totale di percorsi.

## **Art. 33 – AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA (E1)**

### **33.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Tali zone sono destinate ad attività produttive di tipo agricolo, nella forma di coltivi estensivi ed intensivi: colture orticole, floricole e vivaistiche specializzate.

### **33.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

A servizio delle coltivazioni di cui al primo comma, poste in atto sul fondo, sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 32 lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), con gli indici, i parametri e nei modi di seguito descritti.

Le costruzioni residenziali, purché connesse alle specifiche attività agricole, sono ammesse nella misura strettamente necessaria alla conduzione delle colture del fondo, fino ad un massimo di 0,03 mc/mq..

Gli annessi aziendali (art. 32, lett. d)) sono ammessi fino ad un massimo di 0,02 mc/mq anche non fisicamente separati dal volume residenziale.

L'attuazione degli interventi di cui ai commi 2 e 3 è subordinata alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda, a carico del concessionario e dei suoi aventi causa l'esercizio effettivo dell'attività agricola e delle correlative opere di presidio e tutela del territorio e la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio, nonché le relative modalità e le garanzie per il suo puntuale adempimento.

Condizioni necessarie all'edificare sono:

- la proprietà del terreno;
- la contiguità dei lotti per una superficie di mq. 4.000 (pari al 50% della superficie minima necessaria per l'edificazione), con possibilità di asservimento della restante parte nel raggio di 300 metri, in zona omogenea E1, E2 e all'interno dello stesso ambito.

Non è ammesso, nelle aree di concentrazione, di superare l'indice complessivo fondiario di 0.10 mc/mq..

La costruzione di serre e l'ampliamento di serre esistenti è ammesso entro i limiti e i rapporti di cui alla L.R. 17/1976 art. 4, salvo quanto di seguito disposto.

Nelle zone E1 comprese in zone IS-MA del PTCP, la superficie territoriale coperta da serre in un ambito di m. 200 di raggio dal fondo non può superare il 20% della superficie territoriale totale.

Condizione per la realizzazione o l'ampliamento di serre fisse è la contestuale previsione di un completo sistema di smaltimento delle acque meteoriche.



In ogni caso i progetti per la costruzione di serre fisse devono darsi carico di evitare inquinamenti delle falde conseguenti ai trattamenti delle colture con fertilizzanti e fitofarmaci.

### **33.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Nelle zone di cui al presente articolo tutti gli interventi debbono aver luogo nel rispetto dei tracciati degli antichi percorsi da tutelare, dell'orientamento prevalente dei reticoli funzionali e della maglia catastale e contenere nel massimo grado compatibile con la destinazione produttiva, le variazioni rispetto alla morfologia preesistente.

Le sistemazioni del suolo, obbligatoriamente a gradoni, in caso di forti pendenze dei versanti e l'organizzazione dei percorsi si conformano alle raccomandazioni di cui alla Tabella G allegata, in quanto applicabili.

Le nuove costruzioni ammesse, ai sensi delle norme di attuazione del P.R.G., seguono le prescrizioni e le raccomandazioni di cui alla Tabella F allegata, in quanto applicabili.

Sui piccoli fabbricati rurali, anteriori al 1942 gli interventi devono tendere alla tutela dei caratteri originari con tecniche e materiali conformi a quelli di impianto o comunque con inserimenti rispettosi della immagine e della riconoscibilità del manufatto in conformità alle prescrizioni e alle raccomandazioni di cui alla Tabella D allegata, in quanto applicabili.

## **Art. 34 – AREE PER COLTURE LEGNOSE AGRARIE (E2)**

### **34.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Si tratta di zone destinate a colture prevalentemente di vigneto, frutteto e oliveto, caratterizzate da insediamenti sparsi dove si intende perseguire finalità di recupero e riqualificazione del territorio sotto il profilo paesaggistico-ambientale oltreché socio-economico.

### **34.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

A servizio delle coltivazioni di cui al primo comma, poste in atto sul fondo, sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 32, lett. a), b), c), d), f), g), h), i), j), con gli indici, i parametri e nei modi di seguito descritti.

Le costruzioni, ammissibili in funzione della loro rispondenza alle finalità manutentive del fondo, sono consentite fino ad un massimo di 0.03 mc./mq..

Gli annessi aziendali (art. 32, lett. d)) sono ammessi fino ad un max di 0.02 mc/mq., anche non fisicamente separati dal volume residenziale.

L'attuazione degli interventi di cui al comma precedente è subordinata alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda, a carico del concessionario e dei suoi aventi causa, l'esercizio effettivo dell'attività agricola e delle correlative opere di presidio e tutela del territorio e la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio, nonché le relative modalità e le garanzie per il suo puntuale adempimento.

Condizioni necessarie all'edificare sono:

- proprietà del terreno
- contiguità dei lotti per una superficie di mq. 4.000 (pari al 50% della superficie minima necessaria per l'edificazione) con possibilità di asservimento della restante parte nel raggio di 300 metri, in zona omogenea E1, E2 ed all'interno dello stesso ambito.

Non è ammesso, nelle aree di concentrazione, di superare l'indice complessivo fondiario di 0.10 mc./mq..

Per le due sottozone rispettivamente posizionate alle spalle di Via della Chiusa e di Via M. Vattuone, in gran parte comprese nell'area cornice del Parco (L.R.12/85), si applica, per evidenti motivazioni di carattere paesistico-ambientale, la normativa delle zone E3 (Territori non Insediabili).

### **34.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Ai sensi della presente disciplina paesistica nelle zone E2, come individuate nelle tavole della zonizzazione del P.R.G., tutti gli interventi debbono aver luogo nel rispetto dei tracciati degli antichi percorsi da tutelare, dell'orientamento prevalente dei reticoli funzionali e del reticolo catastale e contenere al massimo le variazioni rispetto alla morfologia preesistente.

Le sistemazioni del suolo, obbligatoriamente a gradoni, in caso di forti pendenze dei versanti e l'organizzazione dei percorsi sono tenute a conformarsi alle raccomandazioni di cui alla Tabella G allegata, in quanto applicabili.

Le nuove costruzioni ammesse, ai sensi delle norme di attuazione del P.R.G., sono conformi alle prescrizioni e alle raccomandazioni di cui alla Tabella F allegata, in quanto applicabili.

Sui piccoli fabbricati rurali, anteriori al 1942 gli interventi devono tendere alla tutela dei caratteri originari con tecniche e materiali conformi a quelli di impianto o comunque con inserimenti rispettosi della immagine e della riconoscibilità del manufatto, in conformità alle prescrizioni e alle raccomandazioni della Tabella D allegata.

-  
-



## **Art. 35 - TERRITORI NON INSEDIABILI (E3)**

### **35.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Si tratta di zone destinate a pascolo e a colture forestali ovvero costituiscono riserva naturale.

### **35.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

A servizio di tali attività, poste in atto sul fondo, sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 32 lett. a), b), c), d) f), i), con gli indici, i parametri e nei modi di seguito descritti.

Per la realizzazione dei fabbricati rurali, consentiti nella misura di 0.015 mc/mq., è ammesso l'accorpamento della fabbricabilità derivante da corpi non contigui a condizione che essi siano compresi nelle zone di cui al presente articolo, appartengano ad un unico ambito agrario riportato, per forma e dimensione, nelle tavole di PRG e che l'indice di fabbricabilità complessivo fondiario non superi 0.03 mc/mq..

Nelle zone di cui al presente articolo è altresì ammessa la realizzazione di attrezzature per servizi esclusivamente finalizzati alla fruizione dell'ambiente naturale, di bar e ristoranti, purché gli interventi non rechino consistenti alterazioni allo stato dei luoghi e alla vegetazione e rispettino l'indice territoriale di 0.015 mc./mq..

### **35.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Nelle zone di cui al presente articolo, come individuate nella tavole della zonizzazione del P.R.G. e ai sensi dell'ultimo comma del precedente articolo 34, si applicano le disposizioni cui all'art. 76 delle norme di attuazione del P.T.C.P..

Tutti gli interventi devono aver luogo nel rispetto dei tracciati degli antichi percorsi da tutelare, dell'orientamento prevalente dei reticoli idrogeologici, funzionali e catastali senza apprezzabili variazioni della morfologia preesistente.

Le sistemazioni del suolo e l'organizzazione dei percorsi tendono a conformarsi alle raccomandazioni della Tabella G allegata, in quanto applicabili.

Nelle zone di cui al presente articolo è fatto divieto di attuare trasformazioni comportanti la realizzazione di muri di sostegno e controripa che non siano connesse con evidenza a conseguire gli obiettivi di trasformazione e di tutela forestale di cui al capo IV delle N.d.A. del P.T.C.P. e al primo comma del presente articolo purché a quelle conformi.

Sono fatti salvi gli interventi connessi alla realizzazione di strade integranti le funzioni di cui al precedente comma.



Le nuove costruzioni ammesse, ai sensi delle norme di attuazione del P.R.G., sono conformi alle prescrizioni e alle raccomandazioni di cui alla Tabella G allegata..

Sui piccoli fabbricati rurali, anteriori al 1942 gli interventi devono tendere alla tutela dei caratteri originari con tecniche e materiali conformi a quelli di impianto o comunque con inserimenti rispettosi della immagine e della riconoscibilità del manufatto, in conformità alle prescrizioni e alle raccomandazioni di cui alla Tabella D allegata.

**TITOLO II**  
**DISCIPLINA DELLE ZONE**

**CAPO VII**  
**ZONE A DISCIPLINA**  
**SPECIALE**

## **Art. 36 - ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO AMBIENTALE**

### **36.1. DISCIPLINA FUNZIONALE**

Sono le zone soggette alla disciplina di cui alla L.R. 18.03.1985 N° 12 così come modificata dalla L.R. 22.02.1995 N°12. Esse, delimitate per forma, dimensione e regime nelle tavole di P.R.G., si suddividono in:

- a) Zone di riserva parziale (RP), nelle quali, fermo restando il rispetto delle disposizioni del vigente PTCP, si applicano le disposizioni di cui all'art. 1, allegato "B" della L.R. 12/1985;
- b) Zone di interesse naturalistico ambientale (ZINA), nelle quali, fermo restando il rispetto delle disposizioni del vigente PTCP, si applicano le disposizioni di cui all'art. 2, allegato "B" della L.R. 12/1985;
- c) Zone di interesse agricolo-ambientale (ZIAA), nelle quali, fermo restando il rispetto delle disposizioni del vigente PTCP, si applicano le disposizioni di cui all'art. 3, allegato "B" della L.R. 12/1985.

Tale articolazione e tale regime normativo permangono fino all'approvazione del Piano dell'Area Protetta previsto dalla L.R.12/1995.

Dette zone dal 1 febbraio 1996 costituiscono parte integrante del Parco Naturale Regionale delle Cinque Terre, di talché soggette alle disposizioni della L.431/1985.

### **36.2. DISCIPLINA ATTUATIVA**

All'interno delle zone di cui al punto 36.1. tutte le iniziative espressamente previste dalla L.R. n° 12/1985 sono assoggettate alla preventiva formazione dei piani di intervento di cui all'art. 16 della citata legge così come modificata dalla L.R.12/1995..

All'esterno delle zone di cui al punto 36.1. lett. c) si applica, per quanto non in contrasto, la specifica disciplina di zona dettata dalle presenti norme.

### **36.3. DISCIPLINA TIPOMORFOLOGICA**

Nelle zone di cui al presente articolo è prescritta la conservazione del paesaggio naturale ed antropizzato, con la conservazione delle tipologie vegetali, di impianto agrario, edilizie e dei caratteri costruttivi tuttora predominanti.

Gli interventi ammessi ai sensi dei precedenti punti devono pertanto conformarsi al pieno rispetto di tali caratteri, senza introdurre apprezzabili variazioni.



### Art. 37 - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E PAESISTICO (IA)

Le zone, soggette o meno a vincolo ai sensi delle vigenti leggi, sono delimitate per forma e dimensione nelle tavole di P.R.G..

Esse sono destinate alla fruizione turistico-culturale nei modi e con le funzioni stabiliti d'intesa con la A.C. e le competenti Soprintendenze e Uffici della Regione Liguria.

Fermo restando il prescritto N.O. per le zone soggette a vincolo ai sensi della L. 1089/1939, vi è pertanto vietata ogni costruzione ed alterazione dello stato dei luoghi che non risulti strettamente funzionale alle fruizioni culturali pubbliche dei reperti.

E' altresì prescritto il rispetto della vegetazione di alto fusto esistente salvo le esigenze derivante dall'esecuzione di campagne di scavo e ricerca archeologica attuate sotto il diretto controllo della competente Soprintendenza.

Sui fabbricati esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 Legge 457/78 lettere a), b), c), nonché interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" ai sensi della L.R. 25/93.

Sui fabbricati compresi nella zona di interesse archeologico della Miniera di Libiola, sono ammessi con concessione edilizia convenzionata gli interventi di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 della L.457/1978, a condizione che:

- comportino incrementi volumetrici limitati (non eccedenti il 50% dell'esistente assentito) e indispensabili al raggiungimento degli scopi di cui al secondo comma del presente articolo.
- siano effettuati nel quadro di iniziative che considerino l'intera area interessata dagli impianti minerari;
- perseguano le finalità generali di cui al presente articolo.

In particolare per gli immobili individuati con apposita simbologia (IA\*) nella zonizzazione di P.R.G., si prescrive inoltre:

- è consentito l'incremento volumetrico fino al 50% dei volumi attualmente esistenti, purchè contenuto all'interno dell'involuppo dell'edificato (o del perimetro edificato) e sviluppantesi su di un solo piano;
- è necessario che siano individuate aree per parcheggi pari ad un posto auto per unità prevista, da realizzarsi per almeno i  $\frac{3}{4}$  al di fuori dell'area perimetrata e nelle immediate vicinanze.

**TITOLO III  
VERDE URBANO**

**CAPO I  
DISCIPLINA DEL  
VERDE URBANO**

## **Art. 38 - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Premessa**

Il verde urbano è costituito:

- ◆ dalle aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, naturali e attrezzate
- ◆ dalle aree costituenti pertinenze o integrazioni delle infrastrutture di comunicazione
- ◆ dai parchi, dai giardini e dai coltivi privati siti nell'ambito della cerchia urbana.

Le aree di cui al precedente comma, con esclusione di quelle destinate a coltivo debbono, comunque, essere caratterizzate da una dotazione effettiva di verde naturale e a parco in misura non inferiore al 40% della superficie territoriale di zona.

La disciplina del verde urbano, nell'ambito delle norme di attuazione del PRG del Comune di Sestri Levante, si pone i seguenti obiettivi:

- ◆ conservazione del patrimonio vegetale pubblico e privato, in quanto fonte di godimento estetico e di salubrità per i cittadini.
- ◆ valorizzazione e miglioramento delle aree verdi esistenti, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo, con particolare riguardo alla conservazione delle biocenosi esistenti e al mantenimento di un adeguato grado di permeabilità dei suoli.
- ◆ mantenimento di adeguati canoni estetici e funzionali per l'integrazione armonica tra spazio costruito e spazi verdi della città.
- ◆ salvaguardia delle vestigia del paesaggio agrario preindustriale ancora presenti all'interno o in prossimità del perimetro urbanizzato.
- ◆ valorizzazione dell'attrattiva turistica della città mediante l'offerta di verde urbano adeguatamente curato e mantenuto, in ottimo stato fitosanitario.

In base a queste premesse la regolamentazione del verde urbano verterà su:

- ◆ Elaborazione dell'inventario del verde pubblico.
- ◆ Disciplina dei nuovi impianti.
- ◆ Disciplina della manutenzione del verde urbano esistente.



-  
Elaborazione dell'inventario del verde pubblico

-  
Al fine del puntuale perseguimento degli obiettivi riportati in premessa, l'Amministrazione farà redigere un inventario del verde pubblico, secondo i criteri ritenuti maggiormente idonei allo scopo prefisso.

-  
Disciplina dei nuovi impianti

-  
Fatto salvo il diritto per i privati di procedere nell'ambito delle aree verdi esistenti di loro proprietà, a impianti di qualsiasi specie, ottemperati gli obblighi del Codice Civile, del Codice della Strada, degli usi civici e di eventuali Leggi regionali e nazionali, ogni nuovo impianto di verde pubblico o privato che accompagni nuovi insediamenti, ristrutturazioni urbanistiche, programmi di riqualificazione urbana e simili, sarà soggetto al Progetto del Verde.

In particolare il Progetto del Verde sarà obbligatorio per:

- ◆ ogni nuovo impianto di verde pubblico.
- ◆ le sistemazioni a verde, compreso l'arredo stradale, realizzate da privati nell'ambito di insediamenti urbanistici convenzionati e cedute all'Ente pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione, o soggette ad uso pubblico.
- ◆ le sistemazioni a verde, compreso l'arredo stradale realizzate da privati nell'ambito di interventi anche di nuova edificazione e/o di ristrutturazione urbanistica.

Sono esclusi dalla presentazione obbligatoria del P.d.V. gli interventi di ridotte dimensioni (concessioni dirette per la costruzione di fabbricati residenziali mono o bi-familiari, o di analoghi manufatti) fatto salvo l'obbligo di considerare l'eventuale sistemazione a verde presentata a progetto come parte integrante dell'aspetto estetico del progetto stesso.

Progetto del Verde

Il Progetto del Verde, redatto da tecnico, deve contenere:

- ◆ Descrizione dello stato attuale del sito in cui si realizza l'intervento.
- ◆ Descrizione degli interventi previsti, accompagnata da disegni e planimetrie di progetto.
- ◆ Elenco delle specie vegetali da impiegare nel nuovo impianto, scelte tra quelle elencate nella Tab. E, secondo i criteri di seguito descritti.
- ◆ Relazione tecnica illustrante le metodiche di realizzazione del nuovo impianto, comprensiva dell'individuazione sommaria del fabbisogno idrico dello stesso e delle fonti di

approvvigionamento d'acqua.

- ◆ Cenni sui criteri di manutenzione periodica dell'impianto a verde.

In caso di progetto relativo a sistemazione a verde pubblico o a verde d'uso pubblico, sia realizzata direttamente dall'Amministrazione comunale che da privati in seguito ad intervento convenzionato, si allegheranno al P.d.V. i seguenti documenti:

- ◆ Computo metrico estimativo delle opere previste.
- ◆ Relazione economica che rapporti i costi di impianto con i costi di manutenzione negli anni di avvio e a regime, espresse in termini monetari e di impiego di mano d'opera.

Il Progetto del Verde si intende parte integrante della documentazione necessaria al rilascio della concessione ad edificare.

#### Indirizzi di massima del Progetto del Verde

Il Progetto del Verde, pur redatto in autonomia dal professionista incaricato, deve seguire i seguenti indirizzi di massima:

- ◆ Nella realizzazione di nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente di adeguato rilievo, l'impianto di vegetazione ad alto fusto è finalizzato anche a contenere l'impatto estetico in un quadro prospettico locale e vasto.
- ◆ Per gli interventi di cui al presente articolo gli spazi destinati allo svago o, comunque, ad attività suscettibili di ingenerare emissioni acustiche rilevanti, devono essere contornati con barriere antirumore a verde, opportunamente formate e disposte in funzione dell'abbattimento dei livelli sonori e in funzione antivento.
- ◆ Riferimenti principali, anche se non esclusivi, nella organizzazione delle aree a verde sono: il giardino mediterraneo, l'orto-frutteto, l'oliveto, il giardino all'italiana, il viale alberato della tradizione barocca e ottocentesca.

Le specie vegetali da impiegare nel progetto previsto dal P. d. V. dovranno di norma essere scelte tra quelle elencate nell'allegata Tab. E, secondo le prescrizioni di massima riportate nel seguente paragrafo.

#### Utilizzo dell'elenco delle specie consigliate

L'elenco delle specie vegetali consigliate di cui alla Tab. E costituisce parte integrante delle presenti norme di disciplina del verde urbano.

L'impiego di tali specie è regolamentato come segue:



L'impiego delle specie arboree contenute nell'elenco della Tab. E sotto la voce "ALBERI E ALBERELLI" e "PALME" è obbligatorio.

L'impiego delle specie erbacee perenni, arbustive o rampicanti comprese nel suddetto elenco sotto le voci: "ARBUSTI", "A PORTAMENTO RAMPICANTE", "ERBACEE PERENNI" è da considerare in via prioritaria, anche se non esaustiva.

Nel caso in cui si verificano particolari situazioni in cui, sotto la ragionata e documentata scelta del progettista, ci sia la necessità di impiegare altre specie delle categorie di cui sopra, oltre a quelle citate in elenco, esse potranno essere adoperate a condizione che:

- ◆ non sostituiscano completamente le specie in elenco, nell'ambito del catalogo delle specie da utilizzare nell'ambito dell'intervento.
- ◆ Assolvano meglio in quelle particolari condizioni microclimatiche -rispetto alle specie in elenco- il compito di preparazione dell'ambiente per l'attecchimento delle specie arboree consigliate.
- ◆ Assolvano al meglio particolari compiti di stabilizzazione o protezione del suolo che, in quella particolare situazione, non possono essere adeguatamente svolti dalle specie in elenco.
- ◆ Assolvano a particolari criteri estetici (colore, forma), di fondamentale importanza per l'insediamento che si va a realizzare, non assolti dalle specie presenti in elenco.

In nessun caso il criterio economico (minor costo degli esemplari o dell'impianto) è ammesso per giustificare la scelta in deroga delle specie.

Per ciò che riguarda la variabilità fenotipica delle specie della Tab. E, si indica esplicitamente che possono essere scelti varietà e cultivars (anche se non indicati in tabella) e anche ibridi di quelle specie, a patto che:

- ◆ Le caratteristiche della varietà, cultivar o ibrido della specie consigliata scelta per l'impianto, non differiscano troppo in termini di: rusticità e adattamento all'ambiente e al microclima rispetto alle caratteristiche specifiche originarie.  
E' invece consentita, in linea di massima, la variabilità riferita a: portamento della pianta, altezza media, colore dei fiori, epoca di fioritura.
- ◆ L'acquisto avvenga presso vivai seriamente gestiti, locali e non, che garantiscano adeguate condizioni di selezione specifica e di stato fitosanitario degli esemplari in vendita.

Sono escluse dalle indicazioni della Tab. E le specie erbacee da tappeto erboso e le erbacee annuali.

Esse devono essere comunque scelte seguendo criteri di adattamento all'ambiente in cui verranno inserite e alla consociazione vegetale di specie consigliate cui verranno costrette.



### Disciplina della manutenzione del verde urbano esistente

In generale, gli interventi di ordinaria manutenzione del verde privato o pubblico saranno liberi. E' tuttavia opportuno adottare i seguenti comportamenti in ordine ad interventi sul verde pubblico o ad uso pubblico:

- interventi di potatura: le cui modalità ed epoca di esecuzione dovranno essere stabiliti da un qualificato tecnico esperto in materia;
- distanziamento tra le piante: in modo da assicurare a ciascuna di esse, in relazione al vigore e alle modalità vegetative caratteristiche di ogni specie, un sufficiente spazio aria-terreno per una vigorosa ed equilibrata vegetazione. Spetterà ad un qualificato tecnico del settore fornire utili indicazioni e suggerimenti anche nel caso di diradamento dei soggetti in impianti preesistenti;
- controlli sulla sanità delle piante: da affidare, con scadenza annuale, preferibilmente a tecnici dell'Osservatorio per le malattie delle piante della Regione Liguria. Gli stessi potranno anche esprimere un parere sulla stabilità dei soggetti e quindi sull'opportunità di eseguire abbattimenti motivati dalla pericolosità degli stessi.

Viene ribadito quindi l'impiego di norme di buona tecnica colturale che impediscano il degrado del patrimonio vegetale esistente o l'insorgenza di fitopatie. Fanno eccezione a questa situazione di libero intervento i casi in cui il privato o il soggetto pubblico:

◆ Programmi l'abbattimento di un albero ad alto fusto.

In tale caso l'abbattimento verrà consentito solo dietro motivata necessità (rischio di caduta dello stesso, grave stato fitosanitario della pianta, ecc.) documentato da dichiarazione resa da tecnico agrario specializzato o da tecnico specializzato dell'Amministrazione comunale.

◆ Ristrutturazioni giardini "storici" o pertinenziali ad edifici storici, tutelati o meno.

◆ Ristrutturazioni giardini e coltivi in zona di centro storico o in zona panoramica.

In questi casi l'autorizzazione all'intervento dovrà essere conseguente all'esame di un progetto di ristrutturazione, redatto in maniera analoga al Progetto del Verde, che sia composto da :

◆ Relazione sulla situazione attuale.

◆ Relazione descrittiva degli interventi di progetto, comprensiva di disegni, piantine, fotografie, montaggi fotografici.

◆ Elenco delle specie interessate alla ristrutturazione del verde.

Le specie da impiegare in ogni caso per interventi di manutenzione del verde sono quelle della Tab. E, scelte secondo i criteri descritti nei precedenti paragrafi.

**Art. 39 - AREE VERDI PUBBLICHE NATURALI E ATTREZZATE**

Gli schemi rappresentati nella Tabella G riportano criteri indicativi di intervento da adottarsi nel disegno del suolo e nelle sistemazioni a verde nelle aree destinate a verde pubblico naturale, attrezzato o mantenuto ad oliveto.

In ogni caso le superfici pavimentate nelle aree a verde pubblico attrezzato per il gioco ed il riposo devono essere contenute nei limiti minimi indispensabili alle attività previste e non possono superare in nessun caso il 20% delle aree fino a 1000 mq di superficie, il 10% delle aree da 1000 a 5000 mq. di superficie, il 5% delle rimanenti.

Nelle aree a verde pubblico attrezzato per lo sport sono, di massima, previsti ampi spazi perimetrali ai campi per lo stazionamento di persone, dotate di pavimentazioni permeabili ed alberate con continuità.

Tutti i percorsi di origine preindustriale, il cui tracciato risulti riconoscibile per tratti significativi, sono ripristinati, con pavimentazioni del tipo originario o comunque proprie della tradizione preindustriale e per quanto possibile costituiscono elemento di strutturazione dei progetti di sistemazione delle aree.

Tutte le aree a verde sono dotate di sistemi di irrigazione automatici, secondo le esigenze specifiche.

Le forme e le dimensioni tengono conto di esigenze di massima economicità dei sistemi di lavorazione ed irrigazione.

Tutte le aree pavimentate, secondo necessità, sono dotate di sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

**Art. 40 - AREE O IMPIANTI VEGETALI COSTITUENTI PERTINENZE O INTEGRAZIONI DELLE INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE**

Tutte le infrastrutture per la circolazione in ambito urbano sono, per quanto è possibile, contornate da fasce dotate di vegetazione arborea o da filari, con la funzione di abbattere i rumori, le polveri e le altre immissioni, di contenere l'impatto visuale e, ove occorra, di ridurre l'irraggiamento solare estivo e di contribuire alla qualificazione dell'ambiente.

Particolare attenzione deve essere posta nella formazione di barriere antinquinamento (polveri, esalazioni, rumori) ai lati del tracciato autostradale e ferroviario e dei principali assi di attraversamento urbano.



Nelle sistemazioni si seguono, in quanto applicabili, oltre ai criteri generali di cui al presente Titolo, anche gli schemi riportati nella Tabella G allegata.

Nell'ambito di tutti gli interventi pubblici e di quelli privati, attuati in regime concessorio, che interessino aree comprese nell'ambito delle fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie risultanti dall'applicazione delle vigenti disposizioni di legge o delle presenti norme, è prescritta la messa a dimora di alberi di alto fusto, secondo i criteri e gli schemi di cui al comma precedente.

#### **Art. 41 - PARCHI, GIARDINI E COLTIVI PRIVATI**

Fatti salvi i casi non ovviabili di pericolo o conseguenti a nuove edificazioni nelle zone in cui sono consentite, è prescritto il mantenimento di tutti gli alberi di alto fusto esistenti nell'ambito delle zone a carattere urbano del PRG..

Nelle sistemazioni a verde privato, da prevedersi nell'ambito della concessione, in tutti i casi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia si seguono, in quanto applicabili, oltre ai criteri generali di cui al presente capo, anche gli schemi rappresentati nella Tabella G allegata..

Nella disposizione di alberi a foglia decidua lungo i lati del lotto, finalizzata anche a contenere la radiazione solare nei mesi estivi, è raccomandata l'accurata verifica dalle direzioni di maggior apporto termico.

In queste aree, eccetto quelle a specifica destinazione sportiva, la superficie pavimentata, prevalentemente a secco e con materiali e tecniche che assicurino una forte permeabilità, non potrà eccedere il 10% delle aree fino a 100 mq., il 5% delle aree da 100 a 500 mq., l'1% delle aree di dimensione superiore.

Fanno eccezione a quanto sopra le superfici destinate a parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 41 sexies L.U. come modificata dalla L. 122/1989.



**TITOLO IV**

**CAPO I**  
**NORME TRANSITORIE**  
**E FINALI**

### **Art. 42 - DEROGHE**

Unicamente per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico il competente Dirigente potrà concedere deroghe alle presenti norme di attuazione per quanto afferente a:

- altezza degli edifici;
- distanza tra i fabbricati;
- distanza delle costruzioni dai cigli stradali.

Al fine di cui sopra il competente Dirigente dovrà richiedere il Nulla Osta al competente organo regionale secondo la procedura di cui all'art. 3 della legge 21.12.1955 n° 1357 (e successive modificazioni ed integrazioni).

### **Art. 43 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA**

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente ed in particolare del R.E. che risulti in contrasto con il P.R.G., espresso negli elaborati grafici e nelle norme tecniche di attuazione è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di P.R.G.

### **Art. 44 - ATTREZZATURE COMMERCIALI**

La realizzazione di attrezzature commerciali nel territorio comunale è assoggettata dalle presenti norme, ai piani di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita vigenti nonché alle norme di cui al D. LGS. 31/3/1998 n° 114, artt. 6 e 10, allorchè emanate.

### **Art. 45 - TRASCRIZIONE IN MAPPA**

Presso l'U.T.C. è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti, in scala 1:2000, distinto per particelle, che viene aggiornato a cura di detto ufficio per opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare deve essere corredato oltre che da un estratto della carta tecnica, secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio in corso di redazione, con le indicazioni prescritte ai sensi di legge, anche da una tavola su base catastale in scala 1:2000 che riproduca la zona interessata dalla richiesta con un congruo intorno, mettendo in risalto i confini dell'area asservita e il profilo planimetrico del nuovo edificio.

#### **Art. 46 - VALIDITA' DEI PROGETTI PUBBLICI**

Sono fatti salvi i progetti di opere pubbliche, i S.U.A. approvati o adottati ai sensi della L.R. 24/1987 alla data di adozione del presente P.R.G., i Programmi Organici d'Intervento (L.R. 25/87, i Programmi Integrati (L. 179/92), i Programmi di Recupero (D.M. 21 dicembre 1994) e i Programmi di Riqualificazione Urbana (D.M. 21 dicembre 1994) approvati o adottati ai sensi della L.R. 57/1995 alla data di adozione del presente P.R.G., ancorché contrastanti con le disposizioni delle presenti norme.

Per il comparto ricompreso tra Viale Dante e Corso Colombo ed individuato nella zonizzazione di P.R.G. come P.P., restano valide le norme del P.R.G. approvato con D.P.G.R. n° 824 del 7.4.1977.

E' fatto salvo l'intervento di realizzazione della nuova sede INPS nell'edificio di Via Privata Liguria, approvato con DPGR n° 340 del 19-5-1997.

#### **Art. 47 - VALIDITA' DELLE CONCESSIONI GIA' RILASCIATE**

Dalla data di adozione del P.R.G., il Dirigente competente è tenuto ad applicare le misure di salvaguardia di cui alla L. 3.11.1952 n° 1902 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono fatte salve le concessioni e autorizzazioni edilizie già rilasciate fino al momento di adozione del presente P.R.G., anche se si pongono in contrasto con le disposizioni dettate dalle presenti norme.