

**COMUNE DI CERIALE**  
Provincia di Savona

# **VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

## **NORME DI ATTUAZIONE**

**Note**

Il presente testo contiene le modifiche introdotte d'ufficio con D.P.G.R. n. 180 del 15/11/01, ad eccezione di quelle conseguenti all'accoglimento di osservazioni.

**Avvertenza**

Il testo ricompreso nei riquadri, escluse ovviamente le rubriche dei singoli articoli, deve intendersi stralciato o modificato (ad es. progetto norma ) (**dette parti sono state eliminate**);

Il testo in carattere grassetto riporta le modifiche e/o integrazioni apportate in esito alle valutazioni regionali.

**Progettista: dott. Arch. Carlo Berio**

Collab.: arch. G. Lombardini

### **CAPITOLO I**

#### **NORME GENERALI**

##### **Art. 1 - Campo di applicazione**

La presente Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) definisce l'assetto territoriale del Comune di Ceriale, disciplinando i relativi insediamenti (zonizzazione) e fissando la destinazione di tutti gli immobili facenti parte del territorio comunale con determinazione dell'uso e delle condizioni di trasformabilità; attraverso una zonizzazione che ricopre l'intero territorio comunale.

La presente Variante è sostitutiva a tutti gli effetti del vigente P.R.G. e nel prosieguo delle presenti norme di attuazione essa verrà denominata semplicemente P.R.G..

Ogni intervento comportante trasformazione urbanistica o edilizia ricadente nell'ambito del territorio comunale deve rispettare, oltre alle leggi vigenti, le prescrizioni del P.R.G. ricavabili dalle tavole grafiche e dalle presenti norme; in caso di eventuale contrasto, si deve considerare prevalente il dettato normativo.

Le campiture grafiche sulle diverse zone, le sigle e i perimetri riportati sulle tavole di piano e sulle relative legende, indicano per ciascuna zona la corrispondenza con le presenti norme di attuazione e quindi le destinazioni d'uso specifiche, le prescrizioni di intervento ed eventuali vincoli e servitù imposte.

In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

##### **Art. 2 - Strumenti di attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA), di titolo abilitativo convenzionato (TAC) e di titolo abilitativo diretto (TAD) o attraverso opere e progetti pubblici.

I casi in cui è necessario procedere con ciascuno dei suddetti strumenti sono indicati nelle singole norme di zona, in relazione alle sigle riportate sulle tavole di piano.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

##### **Art. 3 - Relazione tra P.R.G. e disciplina paesistica di livello puntuale**

Ai fini della realizzazione delle previsioni del presente PRG, sulle singole zone di attuazione vigono, oltre alle disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione, anche le prescrizioni della disciplina paesistica di livello puntuale, contestuale al PRG.

L'interfaccia tra le due discipline è assicurata dalle tavole di zonizzazione dei due strumenti, ove ciascuna zona di PRG ricade esattamente entro il perimetro di un più ampio "ambito paesistico".

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

##### **Art. 4 - Strumenti urbanistici attuativi**

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), sulla base della analisi dello stato di fatto da condursi con particolare riferimento al patrimonio edilizio esistente, alle destinazioni d'uso in atto ed ai rapporti tra l'area interessata e l'ambito circostante sono redatti conformemente alla disciplina di legge.

Le singole norme di zona contenute nella presente normativa, nonché le tabelle normative in allegato, indicano espressamente in quali aree sono da porre in esecuzione obbligatoriamente gli strumenti urbanistici attuativi.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

##### **Art. 5 - Progetti-norma**

**Nei casi espressamente previsti dalle singole norme di zona la c.A. può procedere, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale, alla preventiva approvazione di un progetto-norma (PN) avente i contenuti sottoindicati.**

Per **progetto-norma** si intende una serie di criteri e prescrizioni, corredate da uno o più schemi grafici, che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione previsti dal piano regolatore comunale, il principio e la regola insediativa da osservare, le quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi (secondo un sistema che assegna percentuali minime ad ogni funzione considerata insediabile).

### **Contenuti**

**In fase di elaborazione del progetto norma, sulla scorta delle previsioni generali previste nel PRG (di norma: densità edificatorie massime, rapporti di copertura, destinaioni d'uso principali ) vengono stabiliti i parametri di edificazione di seguito elencati (a titolo esemplificativo):**

1. **viabilità pubblica e carrabile di progetto (con specificazione delle sezioni stradali);**
2. **rettifiche stradali da eseguirsi;**
3. **allineamenti da rispettare per nuovi volumi , ampliamenti, riaccorpamenti di volumi;**
4. **altezze di gronda ed eventuali altri parametri di disciplina;**
5. **percorsi pedonali , spazi scoperti pubblici, piste ciclabili;**
6. **prescrizioni architettoniche particolari (sulle facciate, le coperture, portici, ecc.);**
7. **fasce di rispetto delle strade, con l'eventuale prescrizione delle alberature da inserire;**
8. **edifici da conservare e/o recuperare;**
9. **eventuali fabbricati da demolire o eventuali traslazioni di cubatura;**
10. **individuazione di eventuali fronti commerciali;**
11. **individuazione delle aree a parcheggio pubblico;**
12. **individuazione delle aree a verde pubblico;**
13. **individuazione delle aree da destinarsi ad attrezzature di servizio pubblico;**
14. **individuazione di aree di valore paesistico ed ambientale da recuperare-valorizzare.**

**In relazione agli scopi e all'entità dei singoli interventi di trasformazione e sulla base dei maggiori approfondimenti contenuti nel PN, la C.A. può in tale sede valutare se persista la necessità di fare ricorso allo strumento urbanistico attuativo ovvero se possa ritenersi sufficiente l'attuazione mediante concessione edilizia convenzionata, stabilendo, in tal caso, l'oggetto della convenzione medesima.**

**Qualora la C.A. non proceda all'approvazione del PN rimane fermo l'obbligo di intervenire mediante strumento urbanistico attuativo, salvo singoli interventi sull'esistente che non comportino aumento del carico insediativo.**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle singole convenzioni sono oggetto di apposita concessione ai sensi della L. 28/01/1977 n.10. L'onere della progettazione di tali opere è a carico dei soggetti attuatori.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere eseguite contestualmente all'edificazione.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

### **Art. 6 - Titolo abilitativo convenzionato**

Nei casi previsti dalla legge, nelle zone di recupero appositamente individuate, e in altre zone di volta in volta specificate all'interno della presente normativa, il Sindaco può rilasciare le concessioni edilizie previa stipula di apposita convenzione (titolo abilitativo convenzionato: TAC) con la quale il titolare della concessione si impegna alla realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di riqualificazione urbana ritenute necessarie, disciplinando i relativi rapporti economici e di garanzia.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

### **Art. 7 - Titolo abilitativo diretto**

L'attuazione delle previsioni del PRG , salvi i casi di obbligo di SUA ai sensi dell'art. 3 della L.R. 25/1993 o di obbligo di TAC ai sensi dell'articolo 4 della stessa legge regionale, avviene mediante il rilascio di titolo abilitativo diretto o autorizzazioni edilizie in conformità alle leggi vigenti.

In particolare, sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi conservativi come definiti dall'art. 31 lettera a), b), c) della L. 457/1978. Sono soggetti a titolo abilitativo diretto (TAD) gli interventi di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione) e di ristrutturazione edilizia, con o senza incremento volumetrico.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

### **Art. 8 - Poteri di deroga**

Nel rispetto della legislazione vigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale ad espletamento delle necessarie procedure a norma della Legge 6 Agosto 1967 n.765 art. 41 quater e s.m.i., potranno essere autorizzate deroghe alle presenti norme e alle previsioni di P.R.G. per edifici od impianti pubblici o di pubblico interesse.

Tali deroghe sono limitate all'altezza massima delle costruzioni, alla distanza minima delle costruzioni dai fabbricati contermini, alla distanza dagli assi e dai fili stradali.

Al fine di cui sopra, il Comune dovrà richiedere preventivo nulla-osta al competente organo **provinciale** secondo le procedure di cui all'art. 3 della L. 21/12/1955 n.1357 ed all'art. 16 della L. 06/08/1967 n.765 e s.m.i..

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

## Art. 9 - Zonizzazione

Il territorio comunale, ai fini dell'applicazione del presente PRG, é suddiviso in:

### *Insedimenti residenziali:*

- Zone "A": residenziali con caratteristiche storico-ambientali di pregio e relative aree di cornice paesistica.
- Zone "BS" residenziali sature
- Zone "BR": residenziali di completamento
- Zone "BT": ristrutturazione di ex villaggi turistici
- Zone "ZR": di recupero e ristrutturazione urbanistica.
- Zone "CV": residenziali di espansione rada
- Zone "CC" - insediamenti normati dal PRG in vigore, in corso di attuazione o in itinere

### *Zone produttive:*

- Zone "D": insediamenti artigianali e produttivi esistenti da ristrutturare
- Zona "DM": insediamenti artigianali misti di nuovo impianto
- **Zona "DE" : insediamenti misti agricolo produttivi**

### *Insedimenti turistici e ricettivi:*

- Zone "T": turistico alberghiere confermate
- Zone "TC": turistico-alberghiere esistenti e di nuovo impianto
- Zone "TP": aziende ricettive all'aria aperta

### *Zone agricole:*

- Zone agricole "EI": agricoltura intensiva
- Zone agricole "ET": agricoltura di tipo tradizionale
- Zone agricole "EE": per attività agro-silvo-pastorali e salvaguardia ambientale
- Zona agricola "PA": parco agricolo

### *Aree ed attrezzature per le attività collettive e di interesse generale:*

- Zone "FIs": servizi per l'istruzione
- Zone "Fic": servizi di interesse comune
- Zone "FV": verde attrezzato e attività sportive
- Zone "P": parcheggi pubblici
- Zona "FT": servizi turistici speciali
- Zone "FC": arenile e fascia litoranea
- Zona "FD": opere marittime di difesa
- Zona "RT": riserva naturale regionale del Rio Torsero
- Zone "IT": per attrezzature tecnologiche
- Zone "AC": aree cimiteriali esistenti e di espansione

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

## Art. 10 - Parametri urbanistici

Ai fini dell'applicazione del presente PRG, i parametri edilizi rilevanti si intendono così definiti:

### **Volume di un fabbricato (V)**

Il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con l'esclusione delle autorimesse pertinenziali al fabbricato purché interrate o seminterrate, nonché dei servizi pubblici o di uso pubblico di cui all'art. 3 del Decreto Interministeriale 2/4/1968 e s.m.i., compresi nello stesso fabbricato avente destinazione d'uso prevalentemente diversa.

Sono inoltre da escludere dal computo del volume le altre pertinenze del fabbricato e le autorimesse private non pertinenziali, sempreché entrambe siano poste al di sotto della quota di riferimento.

Sono inoltre da escludere dal computo del volume i volumi tecnici, quali cabine elettriche interne ai fabbricati.

#### **Altezza lorda di piano (Hp)**

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa, o alle porzioni inclinate, è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra le quote minima e massima degli estradossi delle singole porzioni inclinate.

#### **Superficie lorda di piano di un fabbricato (Sp)**

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

Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i balconi e le logge o loro porzioni non sporgenti più di mt.1,50 dai muri perimetrali; le parti eccedenti tale limite sono invece da computare totalmente. Sono altresì da escludersi le superfici delle scale esterne di accesso al primo piano dell'edificio (ossia al secondo piano fuori terra).

Il solarium non è da considerarsi terrazzo, ma copertura dell'edificio.

Le superfici dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati, relative a scale esterne (se diverse da quelle necessarie a collegare la quota del terreno sistemato circostante l'edificio ed il piano primo dell'edificio stesso) e corridoi scoperti in aggetto per uso di disimpegno o di comunicazione, anche non circoscritti su tutti i lati da muri perimetrali, vanno computate, ai fini della determinazione dei volumi fabbricabili, con le stesse modalità di cui al primo capoverso della presente definizione.

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

#### **Altezza di un fabbricato (H)**

L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, coincidente con la linea di gronda, ossia per la linea che unisce i punti di intersezione tra la verticale del filo esterno del perimetro della costruzione e l'estradosso del solaio di copertura, con esclusione di corpi tecnici e vano scala.

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

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

#### **Corpo di fabbrica**

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

#### **Piano di spiccato di un fabbricato**

Il piano di spiccato di un fabbricato è il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerando in tal senso anche i locali totalmente o parzialmente interrati (destinati a vani pertinenziali), con la sola eccezione del lato ove è posizionata l'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione.

In ogni caso il piano di spiccato non deve risultare superiore a m 1,00 rispetto alla quota di riferimento.

#### **Quota di riferimento di un corpo di fabbrica**

La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano di spiccato della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura, sempre che sia comunque contenuta entro m 1,00 al massimo la differenza tra il terreno sistemato e quello originale.

#### **Pertinenze di un fabbricato**

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

#### **Distanze e loro misurazione**

La distanza di un fabbricato da un qualunque elemento esterno, sia esso un altro fabbricato (Df), un confine di proprietà (Dc) o una strada (Ds), è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio stesso, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti di ampiezza maggiore a m 1,50.

#### **Sporgenze su suolo pubblico**

Le sporgenze degli edifici privati su suolo pubblico sono ammesse solo se aggettanti su spazi non carrabili, per una profondità non superiore a mt.1,50 e da una altezza di mt.4.00 dalla quota di calpestio del suolo pubblico.

#### **Numero di piani**

Per numero dei piani deve intendersi il numero massimo di piani realizzabili fuori terra e in qualunque modo destinati, sempre nel rispetto congiunto di tutte le altre norme; escludendo dal computo i piani completamente interrati o seminterrati (purché la porzione uscente dalla quota originaria del terreno non eccede metri uno) destinati esclusivamente a magazzini, depositi, autorimesse e servizi tecnici complementari del soprastante edificio.

#### **Superficie lorda d'uso (S.l.u.)**

È la somma delle superfici dei singoli piani abitabili o fruibili, comprese entro il profilo esterno delle pareti.

Nel caso di piani ricavati nel sottosuolo, mentre sono da computare tutte le parti adibite a qualsiasi attività che richiedano la permanenza di persone, sono invece da escludere quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari, ad autorimesse, ai servizi tecnici dei fabbricati e a quelli che vi fossero eventualmente installati da aziende pubbliche. Sono pure da escludere nel calcolo della S.l.u.: gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i sottotetti o le parti di essi non abitabili, i volumi tecnici, le tettoie a sbalzo ed i portici di uso pubblico o privato. Possono infine essere escluse dal suddetto calcolo, le autorimesse private in soprassuolo in ragione di mq. 15,00 di area netta per ogni unità immobiliare, sempre che la costruzione coperta di detti manufatti non interessi oltre il 50% della superficie coperta della costruzione residenziale.

#### **Superficie territoriale (St)**

La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento.

#### **Superficie fondiaria (Sf)**

La superficie fondiaria comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale.

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

#### **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

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

#### **Indice di fabbricabilità fondiario (If)**

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

#### **Abitanti insediabili**

È il rapporto che si costituisce tra il volume "V" della/e unità edilizia/e ed il volume convenzionale attribuibile ad ogni abitante: 80 mc (corrispondenti a circa 25 mq di "Sp").

#### **Superficie coperta (Sc)**

La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine e tutti gli elementi aggettanti.

#### **Rapporto di copertura (Rc)**

Il rapporto di copertura è il rapporto fra la superficie coperta da una costruzione e la superficie contigua asservita alla stessa (Sc/Sf).

#### **Superficie di verde privato (Svp)**

Si intende la superficie netta da mantenere o sistemare a verde con esclusione di qualsiasi edificazione o pavimentazione.

#### **Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro) - misurato in %**

È la superficie derivante dalla percentuale della superficie coperta del fabbricato ed utilizzabile in sottosuolo per destinazioni di servizio (cantine, autorimesse, centrali termiche, serbatoi, cabine elettriche). Essa non deve essere superiore al 50% della superficie coperta del/i fabbricato/i fuori terra, oltre al sedime del fabbricato, tutto utilizzabile in sottosuolo.

I fronti dei corpi di fabbrica in sottosuolo, pur totalmente compresi al di sotto dei profili naturali o comunque preesistenti, ma affacciati su aree sistemate a quota inferiore, devono adeguarsi alle prescrizioni relative ai distacchi dai confini o dalle costruzioni se, fra detti fronti ed i citati sedimi con giacitura inferiore, non sia interposto un terrapieno dello spessore di almeno m 1,50, realizzato attraverso un corretto rimodellamento del terreno.

In detti terrapieni ed in quelli risultanti per l'arretramento del ciglio stradale, possono essere praticati solo passaggi carrai della luce non superiore a m 3,00 ad esclusione degli accessi ad angolo retto intercalati a distanze non inferiori a m 10,00 e passaggi pedonali di luce non superiore a m 2,00. È ammesso che detti accessi siano accoppiati due a due: in tal caso la distanza minima tra accessi è stabilita in m. 15,00.

Diversi parametri di progettazione di questi manufatti possono adottarsi quando sia dimostrata l'impossibilità di intervenire secondo quanto stabilito nelle presenti norme e purché le soluzioni alternative proposte siano giudicate, a parere delle commissioni edilizie competenti, non pregiudizievoli dell'ambiente.

## Art. 10bis - Incrementi volumetrici

**I volumi previsti tramite incrementi percentuali all'interno delle presenti norme di attuazione, non sono applicabili agli edifici oggetto di condono, per quanto riguarda espressamente le parti condonate, o l'intero edificio (nel caso lo stesso sia totalmente oggetto di condono).**

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

## Art. 11 - Superficie asservita (Sa) e applicazione dell'indice

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

Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella del proprietario dell'edificio stesso (ad esclusione delle zone agricole), con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.

Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 1976. Ove non esista agli atti regolare asservimento, s'intende asservita una fascia minima di m. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale.

Le aree che risultano già asservite in seguito alla realizzazione di interventi secondo le prescrizioni dei precedenti strumenti urbanistici generali con un indice territoriale minore di quello previsto dal presente P.R.G. sono da considerarsi ancora asservibili per una quota pari alla differenza tra i due indici.

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

Negli Strumenti Urbanistici Attuativi obbligatori la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti. Tutte le superfici asservite, con eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetrie e registro, tenuto e aggiornato dal Comune.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

## Art. 12 - Urbanizzazioni

Sono definite opere di urbanizzazione primaria quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area, ai sensi della Legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi della L.847/1964, tali opere risultano essere le seguenti:

- a. sedi viarie (strade di viabilità principale al servizio di qualsiasi tipo di insediamento e, in particolare di allacciamento dei lotti edificabili alla viabilità principale);
- b. spazi di sosta o di parcheggio;
- c. fognatura (in condotti o in equivalenti sistemi di raccolta e scarico, coi relativi allacci);
- d. rete idrica (acquedotto);
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative cabine (MT e BT) e altri volumi tecnici;
- f. pubblica illuminazione;
- g. spazi a verde di urbanizzazione primaria.

Alle opere di cui al comma precedente sono equiparabili, ai sensi della L.R. 25/1993 e s.m.i., le opere di riqualificazione urbana ed ambientale, ossia le opere volte a migliorare lo stato e le condizioni di fruibilità collettiva degli immobili e degli ambienti circostanti.

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

Ai sensi della L.765/1967 e s.m.i. tali opere a scala urbana sono:

- a. asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- b. attrezzature di interesse comune;
- c. attrezzature di quartiere per il tempo libero e verde di quartiere;
- d. parcheggi pubblici;

Ai sensi della L.765/1967 e s.m.i. le opere di urbanizzazione secondaria a scala territoriale sono:

- a. impianti per l'istruzione superiore;
- b. attrezzature sanitarie ospedaliere;

c. attrezzature per il tempo libero di interesse urbano e territoriale.

Negli interventi assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato é richiesta obbligatoriamente ai soggetti attuatori la realizzazione a loro carico di tutte le opere di urbanizzazione primaria (come sopra elencate) conseguenti alla connessione delle nuove costruzioni alla rete viaria ed infrastrutturale esistente. È richiesta, in particolare la contiguità fisica del lotto di intervento con la rete viaria esistente. È altresì richiesta, all'atto della domanda di concessione, la verifica dell'esistenza di una rete di infrastrutture primarie in connessione al lotto di intervento di livello sufficiente, mediante perizia asseverata da tecnico abilitato.

Negli interventi di nuova costruzione assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato, i soggetti attuatori dovranno provvedere alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde attrezzato ad uso pubblico nella quantità di superficie di volta in volta stabilite dalla Pubblica Amministrazione all'interno della convenzione. Tale superficie comunque non potrà mai essere inferiore a mq 0,15 per ogni mc di volume di nuova realizzazione. Le opere di urbanizzazione secondaria riguardanti attrezzature per l'istruzione e l'interesse comune potranno essere monetizzate, secondo parametri definiti appositamente dalla Pubblica Amministrazione all'interno della convenzione.

È facoltà della Pubblica Amministrazione, nei singoli casi, richiedere ai soggetti attuatori che intervengono mediante rilascio di titolo abilitativo convenzionato la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quantità maggiori dai minimi stabiliti dalla legislazione e dalle norme in materia, dietro adeguata motivazione dell'interesse pubblico perseguito.

L'allestimento di piccole attrezzature di uso pubblico (quali asili nido, biblioteche ed emeroteche di quartiere, parcheggi pubblici, cappelle, ecc.) all'interno di abitazioni e manufatti privati, consente lo stralcio, ai fini del calcolo dell'indice fondiario, degli spazi impegnati dalle stesse, a condizione che:

- a. siano rispettati i parametri stabiliti per le attrezzature di uso collettivo:
- b. sia legalmente trascritto il vincolo di destinazione ad uso pubblico di detti spazi.

Per tutti i progetti di nuovi insediamenti, inoltre, é prescritta la dichiarazione dell'Enel spa relativa alla situazione della rete ed alla eventuale necessità di costruire nuove cabine all'interno degli erigendi edifici, ovvero in isolato.

Nella realizzazione di nuovi insediamenti o nel completamento di quelli esistenti, nella realizzazione di nuove cabine elettriche, ove queste fossero necessarie, andranno rispettati gli standard contenuti nella presente tabella:

<b>Tipo di cabina</b>	<b>Raggio di influenza maxe altri parametri da verificare</b>	<b>Spazio o volume necessario</b>	<b>Prescrizioni</b>
Secondarie inseribili in fabbricati	m 100 - 200 possono servire circa 60.000 mc	mc 60	Obbligo di previsione in tutti i progetti, comunque assentiti, del numero di cabine secondarie alimentabili in rete sotterranea necessarie secondo gli standards a fianco indicati
Secondarie non inseribili in fabbricati	m 100 - 200 possono servire circa 60.000 mc	mc 200h= 9,00 m	Idem come sopra ma per cabine alimentabili in rete aerea
Primarie	10-15 Km per ogni incremento di 20.000 abitanti - per ogni incremento di di Kw 4000 alla utenza industriale	mq 7.000-10.000	Obbligo di inserimento negli Strumenti Urbanistici Attuativi

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

### **Art. 13 - Archivio urbanistico**

L'archivio urbanistico del P.R.G. è costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le mappe dell'archivio urbanistico sono redatte dall'Ufficio stesso sulla "base" di uno o più copie del catasto ordinario, con l'annotazione delle aree già asservite, registrandovi gli interventi concessi e le aree asservite per il

calcolo della superficie fondiaria, come definita nel P.R.G., quando trattasi di costruzioni rurali, quelle di pertinenza delle relative unità aziendali ed infine tutti gli incrementi di volume ammessi dalle presenti norme, nonché gli allacciamenti non inquadrati in strumenti esecutivi ed ogni altra convenzione espressamente contemplata dalle presenti norme.

All'atto della presentazione dell'istanza di concessione il richiedente è tenuto ad indicare, su copia del catasto ordinario, esattamente, con il solo contorno tracciato di opportuno spessore, l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire; nonché, con campitura in colore trasparente, ma indelebile, l'area di asservimento o di pertinenza.

All'atto del rilascio della concessione, l'Ufficio provvederà altresì a campire, con matita di colore prestabilito, l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire.

Al momento del rilascio del decreto di agibilità ed abitabilità, il titolare della concessione deve fornire all'Ufficio tutti gli elementi per la definitiva individuazione dell'intervento; l'Ufficio stesso ricampisce con matita di altro colore prestabilito e fissa indelebilmente sulla "base" le opere effettivamente eseguite.

L'archivio urbanistico è assunto a tutti gli effetti per il controllo preliminare della legittimità e regolarità di ogni istanza di concessione, formulata a partire dall'entrata in vigore delle presenti norme, sia per quanto concerne la disponibilità delle aree da asservire, sia per ogni altra verifica richiesta dalle presenti norme.

Gli asservimenti devono essere trascritti anche presso i Pubblici Registri Immobiliari.

In alternativa l'archivio urbanistico potrà essere gestito con un sistema interamente o parzialmente informatizzato, utilizzando un'apposita piattaforma hardware e software dedicato per la gestione di dati territoriali.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

## CAPITOLO II INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

### Art. 14 - Destinazioni d'uso

Le zone residenziali sono quelle classificate dal Piano Regolatore Generale come:

1. Zone "A": residenziali con caratteristiche storico-ambientali di pregio e relative aree di cornice paesistica.
2. Zone "BS" residenziali sature
3. Zone "BR": residenziali di completamento
4. Zone "BT": ristrutturazione di ex villaggi turistici
5. Zone "ZR": di recupero e ristrutturazione urbanistica.
6. Zone "CV": residenziali di espansione rada
7. Zone "CC" - insediamenti normati dal PRG in vigore, in corso di attuazione o in itinere

Nelle zone residenziali si definiscono destinazioni d'uso prevalenti e quindi sempre ammissibili:

- residenza;
- uffici;
- commercio al minuto; **per quanto riguarda il commercio al minuto, valgono tuttavia le limitazioni di cui al 6° comma dell'art. 25 della L.R. 19/1999, per cui non possono essere rilasciati titoli edilizi ed autorizzazioni di natura commerciale che non risultino conformi ai criteri emanati con D.C.R. n. 29/1999. Pertanto le destinazioni commerciali ammesse dal piano sono soggette ai limiti massimi di superficie di vendita indicati nel succitato provvedimento regionale. La dotazione dei parcheggi pertinenziali dovrà corrispondere a quella indicata nel provvedimento medesimo per i parcheggi alla clientela.**

Si definiscono destinazioni d'uso complementari le seguenti categorie:

- ospitalità turistica ed esercizi pubblici (bar e ristoranti);
- spettacolo, cultura, ricreazione;
- assistenza sanitaria (cliniche, laboratori di analisi, attività per la riabilitazione);
- piccoli laboratori familiari e magazzini purché non molesti, compatibili con la residenza e non in contrasto con le norme del regolamento di igiene e di polizia urbana e con le leggi vigenti in materia;
- autorimesse pubbliche e private.

Le superfici destinate a destinazioni d'uso complementari non devono superare il 25% della S.L.U. totale di ogni singolo intervento edilizio.

Le modifiche di destinazione d'uso tra le categorie sopra menzionate (sia prevalenti che complementari) sono sempre ammissibili, ma sempre nel rispetto della quota massima fissata per le destinazioni complementari (25% della S.L.U. complessiva dell'intervento).

Nelle zone residenziali sono comunque tassativamente escluse l'edilizia per attività industriali, i laboratori artigiani rumorosi o inquinanti, i depositi di materiali infiammabili, odorosi e polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone o sia incompatibile con tale destinazione ed in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.

Le strutture turistico ricettive esistenti ricadenti all'interno delle zone residenziali non sono soggette alla disciplina di regolamentazione delle destinazioni d'uso enunciata nel presente articolo, ma a quelle contenute nel Capo IV delle presenti norme. Il mutamento di destinazione d'uso da residenza o altra categoria complementare a struttura turistico ricettiva é ammesso purché le trasformazioni avvengano nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni che disciplinano questo tipo di strutture e contenute nel Capo IV delle presenti norme.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▲

## **Art. 15 - Zone "A"**

### **Caratteristiche**

Sono le parti di territorio, come perimetrata da apposito segno grafico, interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e si riferiscono in particolare ai nuclei storici di Ceriale e Peagna.

La perimetrazione delle zone "A" si rifà a quella dei piani particolareggiati, dei piani di recupero e dei piani operativi (POI) in itinere. Laddove esista contrasto tra le norme della zona "A" come di seguito riportate e le norme specifiche del POI, prevalgono queste ultime. Vanno comunque riconfermate le destinazioni a servizio pubblico contenute nel POI.

### **Modalità di intervento e interventi ammessi**

Nelle zone "A", sono ammessi mediante titolo abilitativo diretto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo quanto stabilito dall'art. 31 della L. 457/78, lettere a), b), c) e gli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 2, comma II, della L.R. 01/06/1993 n.25 e s.m.i..

Nelle zone "A" sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia a mezzo di titolo abilitativo diretto come definiti nella lettera d) dell'art. 31 della L.457/78. **Nel caso di incrementi volumetrici valgono le norme specifiche previste all'interno dei POI, degli SUA o dei piani di recupero . Tali incrementi dovranno comunque rispettare il limite massimo di densità previsto per le zone "A" dal D.M. 2 aprile 1968. Sono vietati mutamenti delle destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dei singoli edifici, di modifica dei connotati tipologici, funzionali ed architettonici, ad esclusione di quegli interventi sull'assetto esterno volti a ripristinare elementi tipologici preesistenti e ricomporre l'organismo edilizio.**

Per tutti gli interventi su elencati va comunque tenuta ferma la possibilità, a fini attuativi, di utilizzo di strumenti urbanistici attuativi. La zona "A" é anche assoggettata alle prescrizioni contenute nel POI adottato e pertanto le norme contenute nel presente articolo possono essere integrate da quelle previste in detto strumento.

### **Parametri ammissibili**

<b>Indice fondiario massimo</b>	<b>mc/mq</b>	<b>Art. 7 DIM 1444/1968</b>
<b>% incremento sull'esistente</b>	<b>-</b>	<b>10%</b>
<b>Altezza massima (H max)</b>	<b>ml</b>	<b>Art. 8 D.M. 1444/1968</b>
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>ml</b>	<b>Norme Codice Civile (= m. 3,00)</b>
<b>Distanza minima dai fabbricati</b>	<b>ml</b>	<b>Art. 9 D.M. 1444/1968</b>
<b>Distanza minima dalle strade pubbliche</b>	<b>ml</b>	<b>Norme Codice Civile (= m. 3,00)</b>

### **Prescrizioni particolari**

#### **a) Interventi di manutenzione straordinaria**

Negli interventi di "manutenzione straordinaria" é esclusa qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne: della posizione delle scale o delle rampe; del tipo e delle pendenze delle coperture, delle destinazioni d'uso.

#### **b) Interventi di restauro e risanamento conservativo**

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo é obbligatoria l'effettuazione del rilievo geometrico e tecnologico dell'organismo esistente come risulta allo stato di fatto, corredato da relazione storica e tecnico-

illustrativa, relazione urbanistica in cui vengano descritte le relazioni dell'organismo architettonico con il tessuto edilizio circostante e gli edifici contigui, relazione diagnostica sul grado di conservazione e resistenza delle strutture portanti, sulla qualità dei materiali e degli intonaci esterni (se esistenti), il rilievo di eventuali decorazioni esistenti, congrua documentazione fotografica.

#### **c) Interventi di ristrutturazione edilizia**

Attraverso interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la ricomposizione della copertura, in base agli allineamenti delle coperture circostanti, nel caso in cui la copertura originaria fosse stata alterata con manomissioni di vario genere. Analogamente è ammessa la ricomposizione delle superfetazioni in modo da ottenere un organismo edilizio più conforme alle tipologie del luogo.

L'adeguamento igienico sanitario può essere inteso solo come adeguamento volumetrico sanitario: nei casi in cui le altezze medie interne dei locali già destinati ad uso abitativo risultino inferiori a m. 2,70, al fine di adeguare la cubatura d'aria dei locali alle minime condizioni di benessere fisico degli utenti, sono consentiti quei limitati incrementi di altezza che si rendono necessari per ottenere la citata altezza media minima di m 2,70.

Conseguentemente è ammesso l'incremento in altezza dell'edificio di una quantità pari alla sommatoria dei singoli incrementi delle quote elevate per ogni solaio traslato e comunque non superiore complessivamente a m 0,80.

Nei casi in cui si stia operando su un manufatto particolarmente degradato o incongruo rispetto all'ambiente circostante, sono consentiti interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale, portici e a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, muri portanti interni, particolari elementi di finitura.

Non è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, ma solo il ripristino e/o restauro di quelli esistenti.

Non sono ammesse destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dei manufatti presenti nella zona, quali, ad esempio, attività artigianali a carattere non tradizionale e officine meccaniche. È ammessa l'utilizzazione dei piani terra a funzioni di servizio e a funzioni complementari alla residenza, quali ristoranti ed esercizi commerciali. È precluso l'insediamento di ogni attività direzionale che comporti, attraverso interventi di demolizione e ricomposizione consistenti, la sostanziale modifica dell'impianto tipologico e distributivo originario.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, si dovrà provvedere al reperimento di un posto auto ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta, con possibilità di monetizzare tale onere nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperire idonei spazi nell'ambito interessato all'intervento.

#### **d) Parcheggi**

È sempre ammessa la realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo delle aree private coperte e scoperte, da destinarsi a pertinenza di immobili. In caso di intervento su aree scoperte va prevista una sistemazione a verde della copertura.

È inoltre consentita la possibilità di realizzare posti auto scoperti sulla soletta di copertura degli interrati, quando sia possibile un agevole accesso rispetto alla quota stradale.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▲

### **Art. 16 - Zone "BS" - residenziali sature di contenimento allo stato di fatto**

#### **Caratteristiche**

Le zone "BS" comprendono le parti del territorio completamente edificate o dove il tipo di tessuto urbano ha raggiunto una densità edilizia tale da non permettere sostanziali modifiche in senso incrementativo. Laddove esista contrasto tra le norme delle zone "BS" comprese all'interno del perimetro del POI come di seguito riportate e le norme specifiche dello stesso POI, prevalgono queste ultime.

#### **Modalità di attuazione e interventi ammessi**

Nelle zone "BS", sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante titolo abilitativo diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano, a titolo esemplificativo, nel modo seguente:

1. Ristrutturazione interna: operazioni di riorganizzazione interna delle unità immobiliari, interventi di adeguamento e sostituzione di elementi anche strutturali, sempre all'interno della sagoma preesistente;
2. **Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico rispetto al preesistente per motivi igienico-funzionali. Tali incrementi sono così ripartiti:**
  - **Edifici con volumetrie compresa tra 150 mc e 350 mc.:** è consentito raggiungere questa quota;
  - **Edifici con volumetria compresa tra 351 e 700 mc.:** è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze (max 120 mc.);
  - **Edifici con volumetria compresa tra 701 e 1000 mc.:** è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% delle preesistenze.

**Si tratta dello stesso tipo di intervento di cui al punto precedente, con in aggiunta la possibilità di modificare la sagoma esterna dell'edificio; in questi casi l'intervento non é assimilabile a nuova costruzione;**

3. Demolizione integrale con ricostruzione: si tratta della sostituzione integrale dell'edificio esistente con un altro in tutto o in parte diverso dal precedente; in questi casi l'intervento é assimilabile ad una nuova costruzione;
4. Demolizione con ricostruzione e demolizione della cubatura e riaccorpamento di volumetrie (esistenti alla data di adozione del presente PRG): questi interventi devono avvenire all'interno di ciascun lotto di intervento **e possono prevedere incrementi con i parametri di cui al punto 2.** Nel caso di edifici che arretrino dal filo strada rispetto all'esistente, é consentita la sopraelevazione di un piano del fabbricato, sempre nel rispetto dell'incremento volumetrico **come sopra specificato.** Si tratta di interventi di nuova costruzione assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato.

Gli interventi di cui ai punti 2, 3, 4 del comma precedente sono assentibili solo nel rispetto dei parametri sulle distanze minime e altezze contenute nella tabella dei parametri ammissibili. È altresì possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada, quando si renda necessario.

È altresì consentita la demolizione e ricostruzione di vecchi edifici purché avvenga nel rispetto dei seguenti termini:

- cubatura non superiore al 75% della cubatura esistente se si tratta di cambio di destinazione da usi vari a residenza;
- recupero della cubatura fino al 100% nel caso si tratti di mantenere la destinazione residenziale.

Gli interventi di demolizione / ricostruzione e ristrutturazione edilizia con incremento di volume **e nell'ipotesi che dall'intervento derivi un aumento del carico insediativo** sono assentibili con titolo abilitativo convenzionato dove si assicuri il contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione **e nell'ipotesi che dall'intervento derivi un aumento del carico insediativo**, é altresì fatto obbligo ai soggetti attuatori di reperire parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nella quantità minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione entro il lotto di intervento o, in caso di mancanza di spazi di idonee dimensioni, entro un'area compresa nel raggio di 300 metri **o in un raggio più ampio laddove non sia possibile assolvere a tale obbligo.**

Nelle zone "BS" é ammesso il mutamento di destinazione d'uso di eventuali magazzini esistenti (di cui sia comprovata l'esistenza e determinata la consistenza alla data di adozione del presente P.R.G.) a residenza od attività commerciale (limitatamente ai piani terra) ed é possibile anche il loro riaccorpamento ad edifici residenziali esistenti secondo le modalità già previste per gli interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento di volumetria.

#### **Parametri ammissibili**

<b>% incremento sull'esistente</b>	-	<b>10% come previsto al punto 2</b>
<b>Altezza massima (H max)</b>	ml	<b>Art. 8 D.M. 1444/1968</b>
<b>Distanza minima dai confini</b>	ml	<b>5,00 (*)</b>
<b>Distanza minima dai fabbricati</b>	ml	<b>10,00</b>

(\*) salvo il caso di allineamento sul fronte strada (interventi di cui ai punti 2, 3, 4 del III comma art. 16)

#### **Prescrizioni particolari**

##### **a) Interventi di ristrutturazione delle coperture**

Nelle falde delle coperture potranno essere inserite aperture ad abbaino di larghezza non superiore a ml 1,50; eventualmente precedute da piccole terrazze, purché davanzali e parapetti non abbiano a sporgere dal piano delle falde stesse. In ogni caso, la percentuale delle luci non dovrà essere superiore al 15% di quella ottenuta come proiezione verticale di ogni singola falda.

Gli interventi di ricomposizione delle coperture di cui sopra si configurano come casi di ristrutturazione edilizia (senza aumento di volume), assentibili mediante titolo abilitativo semplice, per il cui ottenimento è altresì

prescritta l'effettuazione del rilievo geometrico dell'edificio, con schemi grafici in scala 1:50 di sezioni e prospetti dell'intero organismo abitativo adeguatamente quotati, cui vanno aggiunte le planimetrie quotate dei piani interessati al nuovo intervento.

È consentita l'utilizzazione delle soffitte e dei locali posti al di sotto del manto di copertura per destinazione d'uso residenziale o locali accessori purché l'adattamento previsto non comporti alterazioni alla copertura originale e alle strutture verticali. L'utilizzazione è consentita a condizione che la parte abitabile della soffitta abbia, a lavori ultimati altezza media non inferiore a ml 2,70 (o m 2,40 nel caso si tratti di locali accessori) e altezza minima non inferiore a ml 1,80. È ammessa la realizzazione di lucernai. Tali interventi si configurano come ristrutturazioni edilizie con incremento volumetrico e sono assentibili solo mediante il reperimento di idonei spazi per servizi pubblici e per parcheggio all'interno del lotto di intervento.

#### **b) Aree libere da edificazione**

Nelle zone "BS" le aree non edificate, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra e quelli risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, sono destinate a verde e a spazio attrezzato per il gioco dei bambini o per attività sportive a basso impiego di superficie (campi bocce, campi tennis, ecc.), a servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici.

Gli alberi di alto fusto ed i giardini esistenti nelle zone "BS" alla data di adozione del P.R.G., di norma, non potranno essere rimossi: nel caso la rimozione si rendesse necessaria si dovrà provvedere al trapianto delle stesse essenze recuperate, oppure alla sostituzione con esemplari tipici del luogo.

È fatto obbligo ai proprietari di spazi scoperti privati destinati a verde o giardino di provvedere alla raccolta delle acque meteoriche con opportune opere di raccolta e drenaggio.

Previo rilascio di titolo abilitativo diretto, è ammesso il recupero e la sistemazione dei cortili verdi esistenti come spazio risultante fra diversi fabbricati, allo scopo di creare aree verdi a servizio della residenza ed eventualmente autorimesse in sottosuolo. Sono pertanto consentiti tutti gli interventi di riordino di tali spazi che prevedano la realizzazione di spazi verdi, autorimesse, aree-gioco per i bambini. Sono altresì ammessi piccoli depositi per ricovero attrezzi nella misura massima di uno ogni 300 mq di superficie scoperta sistemata (di superficie coperta massima pari a 9,00 mq e altezza massima di mt 2,40).

[Indice](#) ← - [Inizio pagina](#) ↑

### **Art. 17 - Zone "BR" - residenziali di completamento**

#### **Caratteristiche**

Le zone "BR" comprendono le parti del territorio già in parte edificate dove il tipo di tessuto urbano è comunque suscettibile di parziali modificazioni e completamenti, al fine di conseguire un assetto urbanistico più omogeneo.

#### **Modalità di attuazione e interventi ammessi**

Nelle zone "BR", sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante titolo abilitativo diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano, a titolo esemplificativo, nel modo seguente:

1. Ristrutturazione interna: operazioni di riorganizzazione interna delle unità immobiliari, interventi di adeguamento e sostituzione di elementi anche strutturali, sempre all'interno della sagoma preesistente.
2. Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico ammesso per gli edifici che singolarmente non superino il volume massimo di 1.200 mc e non siano inferiori a 150 mc come risulta dallo stato di fatto alla data di adozione del presente P.R.G. Tali incrementi sono così ripartiti:
  - Edifici compresi fra 150 mc e 350 mc: è consentito raggiungere il tetto massimo di 350 mc;
  - Edifici con volumetria fra 351 e 500 mc: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze;
  - Edifici con volumetria compresa tra 501 e 1.200 mc: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% delle preesistenze

Si tratta dello stesso intervento di cui al punto precedente con in aggiunta la possibilità di modificare la sagoma esterna dell'edificio; in questi casi l'intervento non è assimilabile ad una nuova costruzione.

3. Recupero di ruderi di fabbricati esistenti: si tratta del recupero di ruderi sul sedime del fabbricato preesistente. Tali interventi si configurano come nuove costruzioni e sono assentibili mediante rilascio di titolo abilitativo convenzionato che assicuri il contributo dei soggetti attuatori alla realizzazione dei servizi, alla razionalizzazione della rete viaria, al miglioramento dell'arredo urbano. È obbligatorio il rilievo topografico asseverato dei ruderi che attesti lo stato di consistenza del manufatto. È possibile mantenere le distanze esistenti dalle strade e dagli altri fabbricati come risultanti dalla situazione

preesistente. Tali interventi di recupero sono assentibili solo nei casi in cui il sedime di intervento si trovi ad una distanza minima da strade pubbliche esistenti o in progetto di 10 metri.

4. Demolizione integrale con ricostruzione: si tratta della sostituzione integrale dell'edificio esistente con un altro in tutto o in parte diverso dal precedente; in questi casi l'intervento é assimilabile ad una nuova costruzione;
5. Demolizione con ricostruzione e demolizione della cubatura e riaccorpamento di volumetrie (esistenti alla data di adozione del presente PRG): questi interventi devono avvenire all'interno di ciascun lotto di intervento e possono prevedere al massimo un incremento del 10% della volumetria complessiva rispetto alle preesistenze. Si tratta di interventi di nuova costruzione assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato.

Gli interventi di cui ai punti 2, 3, 4 del comma precedente sono assentibili solo nel rispetto dei parametri sulle distanze minime e altezze contenute nella tabella dei parametri ammissibili. È altresì possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada, quando si renda necessario a parere del Consiglio Comunale.

È altresì consentita la demolizione e ricostruzione di vecchi edifici purché avvenga nel rispetto dei seguenti termini:

- cubatura non superiore al 75% della cubatura esistente se si tratta di cambio di destinazione da usi vari a residenza;
- recupero della cubatura fino al 100% nel caso si tratti di mantenere la destinazione residenziale.

Gli interventi di demolizione / ricostruzione e ristrutturazione edilizia con incremento di volume sono assentibili con titolo abilitativo convenzionato dove si assicuri il contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione **nell'ipotesi in cui dall'intervento derivi un aumento del carico insediativo**, é altresì fatto obbligo ai soggetti attuatori di reperire parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nella quantità minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione entro il lotto di intervento o, in caso di mancanza di spazi di idonee dimensioni, entro un'area compresa nel raggio di 300 metri o **in un raggio più ampio laddove non sia possibile assolvere a tale obbligo**.

Nelle zone "BR" é ammesso il mutamento di destinazione d'uso di eventuali magazzini esistenti (di cui sia comprovata l'esistenza e determinata la consistenza alla data di adozione del presente P.R.G.) a residenza od attività commerciale (limitatamente ai piani terra) ed é possibile anche il loro riaccorpamento ad edifici residenziali esistenti secondo le modalità già previste per gli interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento di volumetria.

Nelle zone "BR" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione urbanistica (con un incremento massimo pari al 10% del volume preesistente) mediante predisposizione di apposito S.U.A.

Nelle zone "BR" sulle superfici fondiari libere **da asservimenti** alla data di adozione del presente P.R.G. sono ammessi, insediamenti edilizi di nuova costruzione con la densità fondiaria di 0,40 mc/mq. Il lotto minimo di intervento é stabilito in mq 800, da individuarsi con caratteristiche di contiguità, ed in diretta connessione con la rete viaria esistente o di progetto. Il numero massimo di piani é fissato in due, con altezza massima pari a m 6,50.

**Tali interventi edilizi sono assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato o mediante SUA nel caso comportino un completamento delle opere di urbanizzazione primarie o secondarie tali da costituire una quantità significativa e che richieda una serie di valutazioni sul tipo di servizi da realizzare o da erogare.** Gli interventi di nuova costruzione in zona "BR" sono assentibili solo previa verifica della densità territoriale di ogni singola zona, che non deve mai superare il massimo di 5 mc/mq, compreso l'eventuale nuovo intervento realizzando. **In particolare, ai fini della determinazione della dotazione di standard per tali zone la C.A. dovrà procedere a preliminarmente verifica circa la corrispondenza della densità massima delle stesse rispetto a quella prevista dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 per le zone B. In caso di accertata non corrispondenza dovrà essere applicata la dotazione di standard prevista dal medesimo D.M. per le zone C.** I nuovi interventi inoltre devono inquadrarsi correttamente dal punto di vista tipologico nel contesto nel quale si inseriscono, assumendo dimensioni e caratteristiche analoghe a quelle dei fabbricati contermini.

**Nelle zone BR ricadenti in ambiti classificati ID-MO-A dal PTCP è obbligatoria la redazione di uno Studio Organico d'Insieme ai sensi dell'art. 46 delle NTA del PTCP.**

#### Parametri ammissibili

Lotto minimo di intervento nuove costr. mq	800
Indice fondiario (aree libere)	mc/mq 0,40

% incremento sull'esistente	-	Vedi norma
Numero max piani f.t. nuove costruz.	n	2
Altezza massima (ristrutturazioni)	-	Interpolazione sull'esistente
Altezza massima (nuove costruzioni)	ml	6,50
Distanza minima dai confini	ml	5,00 (*)
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00

(\*) salvo i casi di allineamento su fronte strada (comma III, art. 17)

### **Prescrizioni particolari**

#### **a) Interventi di ristrutturazione delle coperture**

Nelle falde delle coperture potranno essere inserite aperture ad abbaino di larghezza non superiore a ml 1,50; eventualmente precedute da piccole terrazze, purché davanzali e parapetti non abbiano a sporgere dal piano delle falde stesse. In ogni caso, la percentuale delle luci non dovrà essere superiore al 15% di quella ottenuta come proiezione verticale di ogni singola falda.

Gli interventi di ricomposizione delle coperture di cui sopra si configurano come casi di ristrutturazione edilizia (senza aumento di volume), assentibili mediante titolo abilitativo semplice, per il cui ottenimento è altresì prescritta l'effettuazione del rilievo geometrico dell'edificio, con schemi grafici in scala 1:50 di sezioni e prospetti dell'intero organismo abitativo adeguatamente quotati, cui vanno aggiunte le planimetrie quotate dei piani interessati al nuovo intervento.

È consentita l'utilizzazione delle soffitte e dei locali posti al di sotto del manto di copertura per destinazione d'uso residenziale o locali accessori purché l'adattamento previsto non comporti alterazioni alla copertura originale e alle strutture verticali. L'utilizzazione è consentita a condizione che la parte abitabile della soffitta abbia, a lavori ultimati altezza media non inferiore a ml 2,70 (o m 2,40 nel caso si tratti di locali accessori) e altezza minima non inferiore a ml 1,80. È ammessa la realizzazione di lucernai. Tali interventi si configurano come ristrutturazioni edilizie con incremento volumetrico e sono assentibili solo mediante il reperimento di idonei spazi per servizi pubblici e per parcheggio all'interno del lotto di intervento.

[Indice](#) ← - [Inizio pagina](#) ↑

### **Art. 18 - Zone "BT" ristrutturazione di ex villaggi turistici**

#### **Caratteristiche**

Le zone "BT" sono quelle comprendenti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate ed utilizzate al presente come villaggi turistici.

#### **Modalità di attuazione e interventi ammessi**

Nelle zone "BT" sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente, mediante titolo abilitativo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento. **Sono inoltre consentiti, con obbligo di SUA (Piano di Recupero), interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.**

**Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica è ammesso un incremento del volume oggi esistente a condizione di ottenere una migliore infrastrutturazione mediante la cessione delle aree necessarie volta ad ottenere le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard (es. parcheggi, verde attrezzato etc. necessari al quartiere)** secondo le seguenti modalità:

- edifici con volumetria compresa tra i 150 e i 200 mc (comprensive di volumetrie regolarmente condonate se accorpate al volume principale): è possibile raggiungere il tetto massimo di 300 mc;
- edifici con volumetria compresa tra i 201 e i 300 mc (comprensive di volumetrie regolarmente condonate se accorpate al volume principale): è possibile raggiungere il tetto massimo di 360 mc;
- edifici con volumetria compresa tra i 301 e i 500 mc (al netto delle volumetrie regolarmente condonate o volumi non legittimi a titolo abilitativo): è consentito un incremento volumetrico massimo del 20%;
- edifici con volumetria compresa tra i 501 e 800 mc (al netto delle volumetrie regolarmente condonate o volumi non legittimi a titolo abilitativo): è consentito un incremento volumetrico massimo del 15%;
- edifici con volumetria compresa tra i 801 e 1200 mc (al netto delle volumetrie regolarmente condonate o volumi non legittimi a titolo abilitativo): è consentito un incremento volumetrico massimo del 10%;
- per edifici di oltre 1200 mc: non è ammesso alcun ulteriore incremento volumetrico.

Per le zone **BT** potrà altresì essere delimitata una fascia di territorio a cornice **nelle contigue aree agricole, in cui potrà essere effettuata l'eventuale traslazione volumetrica conseguenti alla demolizioni connesse alla realizzazione delle succitate urbanizzazioni.**

**Tali aree dovranno in particolare essere individuate nell'ambito del previsto SUA (Piano di Recupero). Fino a tale individuazione a seguito di adozione del Piano di Recupero tali zone mantengono la loro destinazione agricola.**

Negli interventi edilizi di modifica dell'esistente dovrà essere rispettata una distanza minima dai confini pari a metri 3,00 ed una distanza minima tra fabbricati di metri 6,00. **10,00.** Nei casi in cui il progetto riguardi unitariamente più fabbricati **nell'ambito dello SUA**, nel quadro di una riqualificazione di un intorno urbanistico significativo la distanza tra fabbricati può essere ridotta fino a metri 4,00. L'altezza massima va calcolata per interpolazione rispetto ai fabbricati vicini.

#### Parametri ammissibili

Incremento max sull'esistente	%	Vedi norma
Numero max piani f.t.	n	2
Altezza massima	ml	6,50
Distanza minima dai confini	ml	3,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00(*)

(\*) Distanze inferiori, fino ad un minimo di m 4,00, sono consentite nei casi in cui l'intervento in progetto riguardi più fabbricati nell'ambito dello SUA.

Indice ← - Inizio pagina ↑

### **Art. 19 - Zone "ZR" - zone residenziali di recupero e ristrutturazione urbanistica**

#### Caratteristiche

Gli ambiti territoriali sui quali intervenire mediante ristrutturazione urbanistica sono individuati nelle tavole di piano da apposito segno grafico e sigla "ZR". La disciplina urbanistica ha come finalità la ricomposizione degli spazi urbani, la riqualificazione ambientale e la dotazione di attrezzature pubbliche.

#### Modalità di attuazione e interventi ammessi

In tali zone sono consentiti sul patrimonio edilizio interventi nei termini previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della Legge 457/1978 a mezzo di titolo abilitativo diretto e interventi di demolizione con ricostruzione e ristrutturazione urbanistica previa approvazione di S.U.A. o Piani di Recupero.

In tutti i casi in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente, la S.l.u. minima degli alloggi (calcolata come media delle superfici di tutti gli alloggi interessati all'intervento) non può essere comunque inferiore a mq. 60,00 lordi di media riferiti all'intervento. Tale prescrizione non si applica per la zona "ZR4".

**Non** sono assentibili incrementi volumetrici rispetto alle preesistenze o interventi di nuova costruzione su aree libere. Nelle stesse tabelle sono specificate le destinazioni d'uso ammesse, i parametri di intervento e le modalità di attuazione.

È prevista la cessione al Comune di parte delle aree recuperate, in diverse proporzioni a seconda delle zone. Dove non è prevista la cessione diretta di spazi, le convenzioni da stipularsi prevederanno opportune quantificazioni e monetizzazioni per la realizzazione di strutture e servizi di interesse pubblico.

Le aree per attrezzature pubbliche possono essere localizzate all'interno delle zone "ZR" o all'esterno di esse nella misura da stabilirsi nella convenzione di attuazione dello SUA o propedeutica alla concessione edilizia conseguente.

Nelle zone "ZR" è assentibile, anche mediante demolizione e ricostruzione, il mutamento di destinazione d'uso nell'ambito delle categorie definite ammissibili nelle zone indicate in tabella.

I progetti di ristrutturazione dovranno proporre soluzioni atte a creare ambienti qualificati di vita con spazi a verde sia pubblico che privato. Essi dovranno inoltre provvedere alla cura dell'arredo urbano e alla manutenzione delle facciate esterne attraverso studi adeguati estesi ad unità edilizie omogenee.

#### Prescrizioni particolari

Le destinazioni ammesse sono residenze turistico-alberghiere, residenza, nonché le funzioni già ammesse o compatibili con le zone residenziali.

Al fine del recupero urbanistico dell'intera area che sia connotato da criteri di coerenza si prescrive che l'intervento di ristrutturazione e ricomposizione possa avvenire su terreni di proprietà privata e solo su volumi che risultano regolarmente accatastati alla data di adozione del PRG (individuati da apposito segno grafico in

planimetria) e muniti di regolare concessione o regolarmente condonati. Gli interventi di recupero delle costruzioni esistenti devono comunque essere preceduti dalla preliminare verifica di effettiva sussistenza di regolari titoli edilizi. Nel caso in cui , in esito a tale verifica, gli attuali insediamenti risultino privi dei necessari titoli edilizi , la regolarizzazione dei volumi esistenti è subordinata all'attuazione di apposito Piano di Recupero ai sensi della L. n. 47/1985.

Gli interventi di ristrutturazione delle aree ZR prevedono che le volumetrie esistenti e regolarmente concesse vengano ricomposte urbanisticamente con possibile demolizione e traslazione della relativa cubatura all'interno della stessa zona ZR entro apposite aree di concentrazione volumetrica individuate **nello SUA o nel Piano di Recupero**.

#### Zone ZR: destinazioni d'uso ammesse

Zona	Ubicazione	Tipo di intervento	Destinazioni d'uso ammesse
ZR4	Quartiere litoraneo	Ricomposizione urbana	Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso delle zone residenziali
ZR5	Peagna	Ristrutturazione(nel rispetto delle prescrizioni ambientali relative al centro storico di Peagna)	Sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone residenziali
ZR6	Cimitero Ceriale	Ristrutturazione e riqualificazione urbanistica <b>con obbligo di SOI</b>	Sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone residenziali
ZR7	Via Aurelia	Ristrutturazione	Sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone residenziali

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

### **Art. 20 - Cortili verdi**

#### Caratteristiche

Si tratta degli spazi lasciati incolti o male organizzati a causa del frazionamento della proprietà che si trovano compresi tra gli edifici delle zone maggiormente edificate, in particolare zone "A", "BS", "BR", "BT" e "ZR".

#### Modalità di attuazione e interventi ammessi

L'obiettivo della norma è quello di accorpate cortili condominiali e formare dei giardini con la possibilità di realizzare nel sottosuolo dei posti auto.

Il meccanismo è quello che i residenti di condomini vicini deliberino l'accorpamento dei cortili e propongano un progetto di sistemazione dell'area.

L'Amministrazione comunale, al fine di incoraggiare detti interventi intende studiare dei meccanismi agevolativi sia per le procedure necessarie all'ottenimento dei permessi sia permettendo piccole cubature che possano servire per la gestione dei giardini e sia quali spazi comuni per attività sociali e collettive (e hobbistica).

#### Destinazioni d'uso

In dette zone sono consentiti sia spazi a verde per il gioco dei bambini, spazi per auto, pergolati e modeste cubature per il ricovero degli attrezzi agricoli e sia per attività collettive (hobbistica e similari).

#### Prescrizioni particolari

Gli interventi in dette zone si attuano mediante semplice autorizzazione.

Le superfici a verde privato ("Svp") dovranno rappresentare non meno del 50% dell'area.

L'altezza massima consentita è di metri 3,00.

La superficie coperta massima è di 25 mq.

Tali interventi sono assentiti solo nel caso in cui i locali risultanti siano vincolati con atto trascritto alle destinazioni d'uso sopra citate, prima del rilascio del titolo abilitativo.

Per le distanze si farà riferimento alle norme contenute nel Codice Civile.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

### **Art. 21 - Zone di espansione**

#### Caratteristiche

Si tratta delle zone edificabili (con destinazione sia residenziale che ricettiva che produttiva) sulle quali viene progettato il futuro disegno urbano di Ceriale, con le relative aree di asservimento e spazi pubblici a parziale servizio anche degli aggregati edilizi esistenti.

#### Modalità di attuazione

**Parte di tali zone è assoggettata ad attuazione mediante indice speciale trasferibile dalle zone per attrezzature pubbliche "Fic", "FIs" e "FV" e "P" (riguardanti terreni non precedentemente asserviti a standards urbanistici).**

Tutti i terreni facenti parte di queste zone, e contraddistinti dagli appositi simboli grafici nelle planimetrie di piano, che non siano di proprietà pubblica o che non siano inedificabili per altre cause (asservimenti ad edifici esistenti od in costruzione o per i quali sia stata rilasciata concessione edilizia, dichiarazione di pubblica utilità o servitù diverse), sono dotati di un indice di fabbricabilità come da tabella allegata.

I terreni contraddistinti dalle sigle "CV" e "TC" sono zone edificabili di nuovo impianto: l'urbanizzazione può avvenire per mezzo di S.U.A. di titolo abilitativo convenzionato.

Nelle zone che si attuano mediante rilascio di titolo abilitativo convenzionato, il rilascio della medesima è legato alla stipula di preventivo atto convenzionale nel quale gli attori si impegnano a contribuire alla realizzazione di opere viarie e di servizi.

Dove invece l'attuazione avviene mediante S.U.A., è da intendersi che questi ultimi sono assoggettati a preventiva stipula di atto convenzionale come disciplinato dall'art. 16 della L.R. 24/1987.

ZONA	Indice fondiario	Tipo interv.	Lotto minimo
CV4	0,30 + 0,10	SUA	7.000
CV5	0,20	SUA	7.000
CV7	0,20	SUA	7.000
CV8	0,20	SUA con redazione di SOI	Intera area
TC1	Incr. vol 20%	T.A.C.	-
TC2	0,60	S.U.A. con redazione di SOI.	Intera area
TC3	Vol = 6.000 mc	S.U.A.	Intera area
TC4	0,60	S.U.A.	Intera area
TC5	Incr. Vol. 10%	T.A.C	-
TC6	0,50	S.U.A.	7.000
TC7	Incr. Vol. 30%	T.A.C	-

T.A.C.. = titolo abilitativo convenzionato

**Note:**

- **le previsioni e i contenuti dello SUA previsto per la zona TC2 dovranno risultare debitamente coordinati con quelli dello SUA previsto per la zona FV.**
- **Nella zona CV5 l'attuazione può avvenire mediante Titolo Abilitativo Convenzionato qualora - previa approvazione di Progetto Norma da parte della C.A. in applicazione dell'art. 5 delle presenti NTA - sia ritenuto sufficiente il ricorso a tale modalità attuativa.**

#### Destinazioni

Le zone dotate di indice trasferibile speciale sono contraddistinte dalle seguenti notazioni:

1. Zone "CV" residenziali di espansione rada;
2. Zone per attrezzature pubbliche "Fic", "FIs", "FV", "P".

Le singole zone godono delle stesse destinazioni d'uso e delle stesse modalità attuative previste nelle rispettive norme particolari.

Le destinazioni diverse da quelle previste possono permanere fino ad esaurimento.

## Art. 22 - Trasferibilità dell'indice

Si stabilisce che le zone "CV" e "TC" siano comprese in più unità di intervento urbanistico all'interno delle quali debbono avvenire i trasferimenti di indici **dove ammessi** e possono venire concordate con l'Amministrazione le aree da cedersi dai privati al Comune per soddisfare gli standard urbanistici previsti dal presente Piano.

Le unità urbanistiche sono equilibrate in modo da garantire i servizi necessari nel loro complesso, mentre S.U.A., possono anche non esserlo, pur nel rispetto della quantità minima totale di aree.

**Gli S.U.A.** dovranno interessare terreni tutti contigui l'uno all'altro nelle zone "CV" e "TC", mentre i terreni per gli asservimenti derivanti dalla traslazione dell'indice, **ove prevista**, potranno anche non essere contigui tra loro e con i precedenti.

Le aree da cedere gratuitamente al Comune da parte dei soggetti attuatori delle zone "CV" e "TC", nel caso riguardino solo parte di un più vasto appezzamento di terreno, dovranno essere di forma regolare ed effettivamente utilizzabili.

I terreni liberi da vincoli e perciò dotati di indice si suddividono in tre categorie, a seconda dell'uso e della destinazione dell'indice:

### 1) Terreni appartenenti alle zone "CV" e "TC".

Tali zone sono destinate all'edificazione. L'indice territoriale assegnato a ciascuna di esse è **pari a quello sottoindicato**:

- per le zone "CV5", "CV7", "CV8", pari a 0,20 mc/mq,
- per la zona CV4 una quota utilizzabile in loco e pari a 0,30 mc/mq, e l'altra quota (pari a 0,10 mc/mq) derivante dal trasferimento di indice dalle zone a servizi (Fic, Fis, FV e P);
- per la zona "TC2" una quota utilizzabile in loco e pari a **0,60** mc/mq
- per la zona "TC4" una quota utilizzabile in loco e pari a 0,35 mc/mq e l'altra quota (pari a 0,25 mc/mq) derivante dal trasferimento di indice da zone a servizi (Fic, Fis, FV, P);
- per la zona "TC6" una quota utilizzabile in loco e pari a 0,30 mc/mq e l'altra quota (pari a 0,20 mc/mq) derivante dal trasferimento di indice da zone a servizi (Fic, Fis, FV, P).

### 2) Terreni appartenenti alle zone "EE" (aree del Parco Rio Torsero).

Si tratta di zone agricole nelle quali l'indice **corrisponde agli** indici relativi alle singole zone agricole e **non può costituire oggetto di trasferimento**.

### 3) Terreni appartenenti alle zone "Fic", "Fis", "FV" e "P".

Sono destinati ad ospitare attrezzature di uso pubblico. Tali zone l'indice è sdoppiato: una parte (non utilizzabile per edificazione e pari a 0,25 mc/mq) da trasferire nelle zone "CV4", "TC3", "TC4", "TC6"; l'altra parte deriva dalle norme di attuazione per l'esecuzione di opere pubbliche, secondo le indicazioni fornite dal Piano Regolatore per le singole zone.

Zona edificabile(sigla)	Indice fondiario	Indice reperibileall'interno	Indice reperibilein zona agricola(*)	% di cubatura da reperirein zona "F"(**)
CV5, CV7, CV8	0,20			0,00
CV4	0,40	0,30	0,00	0,10
TC2	0,60		0,00	
TC3	Vol. = mc 6.000	-	-	-
TC4	0,60	0,35	0,00	0,25
TC6	0,50	0,30	0,00	0,20
TC7	0,50	0,30	0,00	0,20

(\*\*) Con la sigla "CV" qui si intendono le zone "Fic", "Fis", "FV" e "P".

I soggetti attuatori che intendano procedere all'edificazione nelle zone "CV" "TC", dovranno provvedere all'acquisto dei terreni ricadenti nelle zone destinate ad ospitare attrezzature di interesse pubblico, per poi cederli gratuitamente all'Amministrazione Comunale prima del rilascio della concessione edilizia.

Le aree ad uso pubblico già esistenti e/o di proprietà del Comune alla data di adozione del PRG, sono escluse dalla produzione di indice trasferibile.

Nella seguente tabella sono riportate le aree da asservire in ciascuna zona per ogni 1.000 mq di suolo interessato da interventi in zona edificabile:

Zona	Indice fond.	Unità territoriale	Cubatura eseguibile in zona	Cubatura trasferibile da zona agricola (*)	Area asservita in zona agricola(*)	Cubatura trasferibile dalla zona F (**)	Area asservita in zona F (**)
	mc/mq	mq	mc	mc	mq	mc	mq
CV5, CV7, CV8	0,20	1.000	200			0	0
CV2, CV3, CV4	0,40	1.000	300	0	0	100	400
TC2	0,80	1.000	550	0	0	250	1.000
TC4	0,60	1.000	350	0	0	250	1.000
TC6 -	0,50	1.000	300	0	0	200	800

(\*\*) Per zona "CV" si intendono le zone "Fic", "Fis", "FV" e "P"

[Indice](#) ← - [Inizio pagina](#) ↑

### Art. 23 - Zone "CV" di espansione rada

Le zone "CV" di piano comprendono le aree, prevalentemente libere da edificazione, destinate all'espansione edilizia rada.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, a mezzo di autorizzazione, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della Legge 457/1978, e, a mezzo di titolo abilitativo diretto, interventi di ristrutturazione edilizia con incremento fino al 10% del volume delle preesistenze, in connessione con l'adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni.

Le zone "CV" potranno essere attuate come perimetrare nell'allegata tavola di Piano, nel rispetto dei seguenti parametri:

<b>Indice territoriale CV5, CV7, CV8</b>	<b>mc/mq</b>	<b>0,20</b>
<b>Indice territoriale, CV4</b>	<b>mc/mq</b>	<b>0,30 + 0,10</b>
<b>Estensione minima SUA</b>	<b>mq</b>	<b>7.000</b>
<b>Altezza massima (H max)</b>	<b>ml</b>	<b>6,50</b>
<b>Numero max di piani f.t.</b>	<b>n</b>	<b>2</b>
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>ml</b>	<b>5,00</b>
<b>Distanza minima dai fabbricati</b>	<b>ml</b>	<b>10,00</b>

Le zone "CV" si attuano a mezzo di SUA, previa stipula di convenzione come da art. 16 L.R. 24/1987. In particolare la convenzione attuativa dello SUA previsto per la zona CV7 dovrà garantire l'accogli da parte dei soggetti attuatori degli oneri relativi alla nuova viabilità indicata negli elaborati grafici di PRG per la quota corrispondente alla realizzazione dei nuovi insediamenti.

Nella zona CV8, come perimetrata in cartografia, lo SUA unico (da predisporre sulla base di Studio Organico d'Insieme a norma dell'art. 50 NTA del PTCP) deve essere volto a configurare un assetto

**insediativo di espansione rada, con dotazione di servizi e infrastrutture viarie coerenti con le caratteristiche ambientali dell'area. In sede di progettazione deve inoltre essere mantenuta una situazione di coerenza con l'assetto vegetazionale esistente.**

**L'attuazione delle previsioni relative alla zona CV4 deve intendersi subordinata alla preventiva realizzazione del collegamento tra le vie Magnone e del Campo.**

Nella zona "CV10" si interviene secondo i parametri già individuati nel Programma Preliminare al Piano Integrato di edilizia residenziale adottato. In particolare, in detta zona, vanno rispettati i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,50 mc/mq
- Altezza massima delle costruzioni: m 6,50
- Distanza minima delle costruzioni da strade esterne al perimetro del programma: m 10,00
- Distanza minima delle costruzioni da strade interne al perimetro del programma: m 5,00
- Distanza minima tra fabbricati: m 10,00
- In detta zona non si applicano le disposizioni relative agli indici di edificabilità trasferibili.

Le costruzioni dovranno essere realizzate ad una distanza dai corpi stradali suddetti di m 10,00; mentre dovrà essere lasciata libera da edificazione una fascia di rispetto ad uso pubblico per la realizzazione di parcheggi a cielo aperto, alloggiamento contenitori per la raccolta R.S.U., accesso alle singole proprietà, luoghi di sosta, eventuali alberature ed accessi ad autorimesse private (interrate nella parte a monte della strada).

Le eventuali opere riguardanti la protezione del suolo e della vegetazione dovranno essere contenute nei limiti di una rigorosa conservazione degli elementi che compongono l'ambiente naturale, con divieto assoluto di abbattere e sostituire la vegetazione di alto fusto, in particolare è fatto obbligo di conservare la vegetazione ad ulivo.

I muri di sostegno del terreno, da costruire in ogni caso a "faccia a vista" in pietrame dello stesso tipo di quello utilizzato per i terrazzamenti agricoli tradizionali, non potranno avere altezza superiore a m 3,00.

L'altezza massima di sterro o riporto non potrà superare i m 2,00 di altezza nei casi di terreni in pendio con terrazzamenti già esistenti.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

#### **Art. 24 - Disciplina dei progetti norma**

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

#### **Art. 25 - Zone CC - Zone normate dalla Variante 1991**

Le zone individuate in cartografia con la sigla CC seguita da un numero (numerazione di riconoscimento progressiva) corrispondono a SUA già approvati o in corso di definizione (zona CC2).

Per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi valgono le norme contenute negli Strumenti Urbanistici Attuativi di cui sopra, tranne per la zona CC2 in cui trovano applicazione i parametri contenuti nella disciplina al riguardo prevista nella variante al previgente PRG approvata con DPGR n. 638 del 2/5/1991. Nella zona CC2 è inoltre fatto obbligo di mantenimento della zona a verde con collegamento pedonale del plesso dei servizi della zona FV5 con quella sottostante FV3.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

### **CAPITOLO III ZONE PRODUTTIVE E ARTIGIANALI**

#### **Art. 26 - Zone "D" - attività produttive e artigianali esistenti**

##### Destinazioni d'uso ammesse

Salvo diverse prescrizioni, l'edificazione consentita nelle zone artigianali è limitata ai seguenti usi:

- produzione artigianale o industriale;
- magazzini e depositi;
- uffici e laboratori;
- abitazione del custode o del proprietario della superficie massima lorda di mq 120 (l'abitazione per ogni unità produttiva);
- impianti tecnologici.

Non sono consentiti scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni della legge del 10/5/1976 n. 319 (artt.28 e 29).

Gli insediamenti produttivi dovranno essere attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento, nel rispetto della legislazione vigente.

A tutela delle acque il Comune può chiedere in qualunque momento la realizzazione delle opere e l'adozione degli impianti o dispositivi necessari per la depurazione delle acque stesse, con riferimento alle disposizioni ed alle convenzioni in vigore.

#### Modalità di attuazione e parametri

Sono ammessi interventi di potenziamento delle strutture esistenti purché contenuti entro un rapporto di copertura massimo pari al 40% del lotto asservito.

L'altezza massima è fissata in 12,00 metri; la distanza da altri fabbricati m 12,00; la distanza dai confini di proprietà m 6,00.

Le superfici non coperte e non adibite a parcheggi e piazzali per scarico e carico merci devono essere sistemate a verde e piantumate con alberi di alto fusto.

Dovrà essere destinata a verde pubblico o parcheggio pubblico una superficie non inferiore al 10% della superficie fondiaria, escluse le sedi viarie.

Il Piano si attua per mezzo di titolo abilitativo diretto nei casi di ristrutturazione senza incremento o manutenzione, titolo abilitativo convenzionato nei casi di potenziamento.

#### Prescrizioni particolari

**Per l'area speciale DS, attualmente destinata ad ospitare un cantiere navale, si prevede il trasferimento di una quota parte della volumetria destinata a tale attività all'interno della zona FD secondo le modalità che verranno in seguito definite all'interno dello SUA relativo alla medesima zona FD "approdo turistico". In particolare tale SUA dovrà darsi carico di verificare la compatibilità di tale funzione con la soluzione progettuale dell'impianto nautico ivi definita.**

Sono assentite sull'area in questione (sia che si proceda a interventi di demolizione e ricostruzione, sia nel caso di mantenimento della struttura attuale mediante interventi di ristrutturazione edilizia) le attività connesse alla balneazione (con esclusione di funzioni residenziali e turistico-ricettive) quali, principalmente, stabilimenti balneari e inoltre attrezzature di ristoro e servizio tipo bar, ristorante, sale di intrattenimento, ecc. **Per interventi di demolizione e ricostruzione** l'altezza massima è fissata in m 3,50, con un rapporto di copertura massimo del 70%. La volumetria risultante da tale intervento di riordino non va computata ai fini del calcolo complessivo della volumetria ammissibile in zona "FD".

In attesa dell'attuazione della zona "FC" sono consentiti, sulle strutture esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro statico e risanamento, senza aumento volumetrico.

**Sui volumi eventualmente non trasferiti a seguito dell'attuazione dello SUA della zona FD saranno altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nei termini sopraindicati.**

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▲

### **Art. 27 - Zona artigianale mista di nuovo impianto "DM"**

#### Caratteristiche

La zona comprende quelle parti di territorio che si fronteggiano lungo la statale Aurelia nella parte di Ponente del territorio comunale. Il livello strutturale dell'intera configurazione, scaturisce dal sistema strada - spazio di parcheggio - edificio.

La norma si pone delle regole per l'accostamento degli edifici attraverso un profilo edilizio e una sezione stradale - l'Aurelia - riconoscibile, capace di sottolineare il carattere unitario e originale di questo spazio, senza penalizzare, ma anzi stimolandone i processi di valorizzazione simbolica.

#### Norme regolamentari

La zona "DM" è destinata ad edifici, attrezzature ed impianti per le attività artigianali e assimilata con le relative aree di pertinenza. È consentita inoltre l'installazione di: impianti commerciali per la vendita al dettaglio o all'ingrosso, compresi i relativi spazi per mostre, magazzini per il deposito delle merci trattate, uffici amministrativi annessi agli impianti commerciali, spazi e locali di servizio per il personale addetto. Per i generi di largo e generale consumo despecializzati la previsione urbanistica deve essere conforme alle prescrizioni del Piano di Commercio.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- laboratori di ricerca e di analisi connessi alle attività produttive;
- magazzini, rimesse, depositi connessi alle attività produttive;
- attività commerciali;
- uffici e mostre connesse all'attività di produzione artigianale;
- edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività produttive;
- abitazioni per il titolare e per il personale di sorveglianza degli impianti.

Per quanto concerne la residenza nell'ambito degli insediamenti previsti, si applicano i seguenti parametri:

- aziende con superficie aziendale (comprensiva di superficie coperta e superficie scoperta destinata comunque a spazio produttivo, di manovra o rimessaggio) maggiore o uguale a 3.000 mq: sono consentiti due alloggi, per il titolare e per il personale di sorveglianza, con una S.l.u. massima di mq 90 ciascuno.
- aziende con superficie aziendale (come sopra definita) compresa tra 1.500 e 3.000 mq.: è consentito un alloggio per il titolare o per il personale di sorveglianza, con una s.l.u. massima di mq 90.

Le quote residenziali di cui al comma precedente sono da computare all'interno del calcolo dell'indice di fabbricabilità di zona e la loro realizzazione é vincolata alla stipula da parte dei soggetti attuatori di un atto di destinazione e mantenimento dell'azienda. Esse inoltre devono essere comprese all'interno di un disegno di riordino complessivo delle aree di intervento, evitando contrasto con corrette previsioni di sfruttamento delle superfici.

Nelle zone "DM" sono comunque escluse le attività nocive o pericolose (individuate come da legislazione vigente) e l'edilizia residenziale oltre quella sopra indicata.

dall'unità produttiva di riferimento e a tal titolo l'istanza di concessione dovrà essere corredata da specifico atto di impegno da trascriversi ai competenti registri immobiliari.

Indici e parametri

- Indice fondiario: 2,00 mc / mq
- Rapporto di copertura massimo: 1/3
- Lotto minimo d'intervento: 1.000 mq
- Distanza dal ciglio della strada Aurelia 12,00 ml
- distanza dai confini 5,00 ml
- distanza dai fabbricati 10,00 ml, nel caso vi sia un accordo tra i proprietari, i fabbricati potranno essere realizzati in aderenza
- altezza massima 7,50 ml

Un'altezza maggiore (entro comunque una quota massima di m 10,00) è consentita unicamente per impianti occupanti una superficie non superiore al 20% della superficie coperta ammessa.

La fascia di rispetto dei 12 metri dovrà contenere un'aiuola con adeguate piantumazioni comprese tra i due e i tre metri di altezza, un'area a parcheggio pubblica, un marciapiede e lo spazio per un tracciato ciclabile.

In particolare nei nuovi insediamenti la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie fondiaria minima di intervento.

È consentita la ristrutturazione dei fabbricati esistenti con aumento della superficie coperta massimo pari al 20% dell'esistente fino a coprire non più di un terzo della superficie del lotto.

#### Modalità di intervento attuativo

Intervento con titolo abilitativo convenzionato Nella zona "DM" possono coesistere le attività agricole tipiche della zona agricola intensiva, in questo caso valgono gli stessi parametri delle zone "EI". Nel caso di realizzazione di serre, queste dovranno essere poste ad una distanza minima dai fabbricati di metri 10,00.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

### **Art. 27bis - Zone DE - insediamenti misti agricolo - produttivi**

La zona comprende quelle parti di territorio che si fronteggiano lungo la statale Aurelia, come indicato nel perimetro in cartografia, nelle quali, coesistono attività agricole frammiste a fabbricati di tipo produttivo, intendendo per fabbricati di tipo produttivo non solo quelli destinati ad attività artigianali e annessi impianti, magazzini e depositi, bensì anche quelle altre attività (per esempio turistiche di ristoro o altro) finalizzate alla produzione di reddito, così come dalla definizione data nella precedente variante al Piano Regolatore Generale approvata con D.P.G.R. n. 638 del 1/7/1991, art. 13, lett. C , comma 1.

**La classificazione DE è volta a consentire ai soli manufatti produttivi esistenti, diversi da quelli agricoli e regolarmente concessionati alla data di adozione del presente piano, la possibilità di mantenimento per tale destinazione d'uso, purché compatibile con le attività agricole presenti.**

**In tale zona sono consentiti interventi di incremento volumetrico dei manufatti produttivi esistenti nel limite del 20% della superficie coperta esistente. È altresì consentita la realizzazione di alloggi per il titolare e il personale di sorveglianza con una superficie massima pari a 90 mc. (1 abitazione per ogni unità produttiva).**

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

## **CAPITOLO IV INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI**

### **Art. 28 - Strutture ricettive esistenti**

Gli interventi in strutture ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione del presente PRG, siano essi localizzati in zone "ricettive" o in altre zone del territorio comunale, sono sottoposti alla disciplina del presente articolo.

Sono da considerarsi strutture ricettive alberghiere gli alberghi, i villaggi albergo, i motel, le residenze turistico alberghiere, secondo le definizioni dell'art. 2 della L.R. 11/1982 e s.m.i..

Gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio costituito da tali strutture sono, oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, quelli di ristrutturazione semplice (assentibili mediante rilascio di titolo abilitativo diretto), ristrutturazione con potenziamento (assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato), ristrutturazione con creazione di promiscuità (assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato), trasformazione del complesso ricettivo (assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato).

Gli interventi su strutture ricettive alberghiere su elencati si intendono sostitutivi e non integrabili con quelli ammessi sul patrimonio edilizio esistente nelle diverse norme di zona.

#### a) Ristrutturazione semplice

Sono di ristrutturazione semplice, assentibili mediante rilascio di titolo abilitativo diretto, gli interventi che implicano il rinnovo delle strutture interne e della articolazione funzionale dell'involucro preesistente, come definito dai piani esterni delle murature di perimetro e delle coperture.

È ammesso un potenziamento della superficie lorda sviluppata all'interno dell'involucro esistente.

È ammesso il potenziamento della superficie lorda sviluppata in sottosuolo al fine di dotare il complesso di aree per parcheggio e aree attrezzate, o di arricchimento ricettivo (sale per congressi o strutture simili).

Quando dette superfici si estendono fuori dal perimetro del corpo di fabbrica principale la esecuzione delle relative opere è ammessa alle condizioni seguenti:

- non siano abbattuti esemplari di alberi di alto fusto;
- al di sopra della copertura sia realizzato uno strato di terra vegetale dello spessore di almeno 60 cm da sistemare con manto erboso ed essenze cespugliose (roseti, oleandri, etc.). Tale sistemazione è omessa in corrispondenza delle sedi viarie.

#### b) Ristrutturazione con potenziamento di strutture alberghiere

Sono interventi di questo tipo quelli che, conservando la destinazione di strutture ricettive alberghiere in base alla L.R. 11/82, prevedono un ampliamento volumetrico al fine di potenziare la ricettività, nonché la disponibilità di locali di rappresentanza, di riunione, di servizi speciali e di appartamento per il custode o gestore con superficie lorda non superiore a 120 mq.

Tali interventi si attuano a mezzo di titolo abilitativo convenzionato e sono ammessi una sola volta.

È consentito realizzare una maggiorazione della superficie lorda in sottosuolo alle condizioni e nei limiti di cui al precedente punto a).

Gli ampliamenti ammessi saranno possibili nell'ambito di un incremento di S.l.u. massimo consentito pari al 30% dell'esistente, fino ad un massimo di 1.000 mc. **Tali interventi, qualora eseguiti su edifici ricompresi in zone non aventi esclusiva destinazione turistica, sono subordinati al vincolo di destinazione d'uso alberghiera per un periodo di anni 10. Negli interventi di ampliamento è altresì fatto obbligo ai soggetti attuatori di reperire parcheggi privati di pertinenza agli interventi stessi, in adeguamento alle nuove volumetrie nella quantità minima di 1 posto auto per ogni nuova camera realizzata entro il lotto di intervento o, in caso di mancanza di spazi di idonee dimensioni entro un'area compresa nel raggio di 300 metri o superiore nel caso non sia effettivamente possibile assolvere a tale obbligo.**

I soggetti attuatori degli interventi dovranno darsi carico di reperire aree a servizio pubblico nelle quantità minime stabilite dalla legislazione in materia, aree che potranno reperirsi anche al di fuori del sedime dell'intervento o monetizzabili **soltanto nel caso di dimostrata effettiva impossibilità di reperire le relative aree anche al di fuori della zona di intervento.**

La convenzione, da redigersi a cura dei soggetti attuatori d'intesa con la Pubblica Amministrazione, dovrà prevedere le modalità di reperimento di aree per attrezzature pubbliche e gli eventuali criteri di monetizzazione.

#### c) Interventi con creazione di promiscuità

Con riferimento all'art. 3 della L.R. 11/1982 che definisce le caratteristiche dell'albergo e della residenza turistico - alberghiera, costituisce promiscuità la presenza di unità abitative dotate di cucina o posto cottura all'interno di un albergo tradizionale.

È consentita la trasformazione di camere in unità abitative e viceversa solo nei limiti quantitativi previsti dalla legge sulla promiscuità.

Tali interventi sono assentibili mediante rilascio di titolo abilitativo convenzionato.

#### d) Trasformazione del tipo di complesso ricettivo

La trasformazione totale di un albergo di tipo tradizionale in residenza turistico alberghiera o residenza, è ammessa quando il complesso ricettivo esistente alla data di adozione delle presenti norme risulta dotato di un numero di camere non superiore a 15 e di un numero di posti letto non superiore a 25: l'attrezzatura della nuova struttura dovrà avere le caratteristiche definite per i complessi ricettivi residenziali dalla L.R. 11/1982 e s.m.i.

Tali interventi sono assentibili mediante rilascio di titolo abilitativo convenzionato.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 29 - Zona "T" - turistico alberghiera confermata**

La zona individuata in cartografia con la sigla "T" riguarda aree turistiche residuali del Piano Regolatore approvato in data 21/11/1978 con D.P.G.R. n.1115 come modificato dalla variante approvata con D.P.G.R. del 02/05/1991 n.638.

L'attuazione degli interventi avviene a mezzo di S.U.A. nel rispetto delle norme contemplate negli Strumenti urbanistici generali di cui sopra.

Sono ammessi gli interventi su strutture ricettive esistenti di cui all'articolo precedente.

In particolare, nella zona "T1" ci si dovrà attenere anche alle seguenti modifiche alle suddette varianti:

- a) inserimento di un laghetto e apposita arginatura e verde sul margine Ovest della zona, in corrispondenza dell'alveo del Rio Torsero;
- b) costituzione di uno svincolo sulla Statale Aurelia di raccordo tra la viabilità a monte della stessa e quella a valle;

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 30 - Zone "TC" turistico alberghiere esistenti e di nuovo impianto**

Le nuove zone ricettive del Comune di Ceriale sono previste di fronte all'area litoranea, all'altezza della foce del Rio Torsero, nella zona contigua alla Riserva Torsero e in prossimità del parco tematico ludico-ricreativo. Le zone individuate per accogliere attrezzature ricettive sono riconoscibili in cartografia mediante le sigle "TC".

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti per fabbricati dei quali si voglia mantenere la destinazione residenziale, a mezzo di titolo abilitativo diretto, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della Legge 457/1978, nonché interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico fino al 10% delle preesistenze, in connessione con l'adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni.

Per quanto riguarda le strutture ricettive alberghiere già esistenti e ricadenti in queste zone alla data di adozione del presente PRG, sono ammessi gli stessi interventi di cui all'art. 28, con le medesime modalità di attuazione.

Per tali strutture è altresì ammessa, negli interventi di ristrutturazione con potenziamento, la traslazione in corpi di fabbrica fuori terra dei volumi parzialmente interrati, allo stato attuale adibiti a servizi alberghieri.

Le zone "TC4", "TC6" potranno essere attuate secondo le prescrizioni sulla trasferibilità dell'indice contenute nelle presenti norme di attuazione e nel rispetto dei seguenti parametri:

Altezza massima edifici	<b>m. 9,50</b>
Numero max di piani fuori terra	<b>n. 3</b>
Distanza dai confini	<b>m 6,00</b>
Distanza dai fabbricati	<b>m 12,00</b>

mentre i parametri delle altre zone ricettive sono:

Altezza massima edifici	<b>m. 6,50</b>
Numero max di piani fuori terra	<b>n. 2</b>
Distanza dai confini	<b>m 6,00</b>
Distanza dai fabbricati	<b>m 12,00</b>

**Nelle zone TC non è ammessa la funzione residenziale.**

Le quote da destinarsi a strutture ricettive diverse da quelle riconducibili alle tipologie "albergo" e "campeggio" dovranno essere individuate in sede di approvazione di apposito programma turistico in applicazione della legislazione regionale in materia (LR 28 gennaio 1993, n.7 e s.m. e i.). **All'interno delle zone TC è ammessa la realizzazione di strutture di servizio di tipo commerciale, possibilmente riunendo in unico blocco il servizio stesso.**

**In particolare è consentito destinare a superficie commerciale per esercizi di vicinato una superficie pari al 15% della s.l.u. d'intervento. In tale percentuale devono comunque essere computati gli esercizi già presenti e confermati.**

**L'obiettivo principale dell'edificazione delle zone TC è il riassetto urbanistico e una maggiore caratterizzazione ambientale delle aree.**

Devono essere previste sistemazioni a verde lungo gli affacci stradali, salvo ciò non risulti in contrasto con gli allineamenti a filo stradale o con la presenza di attività commerciali al piano terra.

Non è ammessa la soppressione di alberi di alto fusto, salvo autorizzazione della P.A.; in questo caso dovrà comunque essere previsto un ripopolamento arboreo di entità pari a quella del patrimonio vegetazionale soppresso.

La progettazione degli interventi edilizi dovrà darsi carico di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente.

**La zona TC2 si attua mediante SUA di estensione minima di 7000 mq e indice territoriale pari a 0,60 mc/mq. I volumi previsti nella zona "TC2" dovranno ispirarsi ad una progettazione in grado di esprimere un tessuto a nucleo del tipo "borgo marino".**

**In particolare lo SUA previsto per la zona TC2 dovrà risultare coordinato con quello previsto per la zona FV speciale, anche mediante redazione di SOI che interessi entrambe le aree. Dovrà comunque essere mantenuta libera da edificazione la porzione di area più prossima al Rio Torsero, sia in considerazione della situazione di pericolo ivi riscontrata in sede di Piano di Bacino Stralcio in corso di formazione, sia in funzione del completamento del disegno di rinaturalizzazione di tale zona e della necessità di dotare la stessa di aree verdi e standard.**

Qualora entro 5 anni dall'approvazione del presente PRG il previsto SUA non sia stato approvato le aree comprese in tale zona dovranno intendersi riclassificate come zone agricole.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 31 - Zone "TP" aziende ricettive all'aria aperta**

Le zone turistiche "TP" si configurano come zone turistiche a carattere speciale, destinate alla rilocalizzazione di campeggi

Le zone "TP" sono dotate di un indice fondiario pari a **0,15 per le necessarie strutture di servizio quali bar , reception , servizi, ecc..**

Le strutture ricettive risultanti dovranno avere l'altezza massima di ml 4,50 con un piano fuori terra. Andrà curato l'inserimento ambientale dei corpi di fabbrica in modo da ottenere un equilibrato rapporto tra costruito e ambiente naturale.

L'installazione di campeggi è **consentita** unitamente alla realizzazione dei manufatti di servizio ad essi connessi: servizi igienici, mensa, bar, un alloggio per il custode, portineria, impianti sportivi ed ogni altra attrezzatura utile alla loro migliore classificazione ai sensi della L.R. n.11 /1982.

Le aree non destinate direttamente ad attrezzature ricettive o strutture di servizio a queste connesse dovranno essere sistemate a parcheggi, a verde attrezzato e a servizi sportivi.

Le strutture esistenti nelle aree "TP" alla data di adozione del presente P.R.G., purché non in contrasto con le norme vigenti in materia e regolarmente assentite e realizzate, potranno essere mantenute secondo le attuali destinazioni d'uso. Le cubature relative potranno essere demolite e riaccorpate in base ad una nuova progettazione d'insieme.

Il Piano si attua tramite rilascio di titolo abilitativo convenzionato.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

## **CAPITOLO V ZONE AGRICOLE**

#### **Art. 32 - Definizioni**

Le zone agricole individuate all'interno del territorio comunale si suddividono in 4 categorie:

- Zone agricole "EI", per agricoltura intensiva;
- Zone agricole "ET", per agricoltura di tipo tradizionale;
- Zone agricole "EE", per attività agro-silvo-pastorali e salvaguardia ambientale;
- Zona agricola speciale "PA", parco agricolo.

Per gli interventi assentibili in ciascuna di queste zone si danno le seguenti definizioni:

##### Fondo rustico:

È l'insieme dei terreni, di un unico proprietario, ricadenti in zona agricola omogenea, anche non contigui, costituenti la stessa azienda.

##### Azienda agricola:

È l'azienda insistente su un fondo rustico, debitamente coltivato, avente una superficie agraria (Sa) pari almeno a quella minima stabilita in ogni singola articolazione delle zone agricole.

Abitazione connessa alla conduzione agraria del fondo:

È il complesso delle strutture murarie destinate alla residenza, finalizzate ad una corretta conduzione del fondo, aventi tipologia rurale e precisamente:

- deve essere collocata in edifici di norma unifamiliari o, al massimo, in edifici con non più di tre alloggi;
- deve avere una superficie massima destinata a logge, balconi, terrazzi a sbalzo o porticati non superiore a 1/4 della superficie lorda;
- deve essere composta da almeno un appartamento con non meno di tre vani abitabili più i vani accessori;
- la superficie coperta della costruzione non deve occupare oltre il 10% della superficie del lotto sul quale viene edificata;
- non può essere costruita su pilotis.

Annessi rustici

È il complesso di strutture murarie pertinenti il fondo rustico ed organicamente ordinate alla sua produttività, quali magazzini agricoli, depositi, stalle, fienili, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili. Devono essere collocati esclusivamente al piano terreno, seminterrato ed interrato e comunque non essere comunicanti direttamente (attraverso scale, aperture, ecc.) con la residenza, ovvero possono essere ubicati allo stesso piano della residenza stessa in edifici contigui ma da essa totalmente indipendenti.

Gli annessi rustici devono possedere i seguenti requisiti:

- devono avere un limite massimo di altezza di ml 4,50 netti;
- devono essere dotati di locali per i servizi igienici della superficie non maggiore di 1/20 della superficie lorda dell'annesso rustico stesso;
- devono avere le sole tramezzature occorrenti e strettamente funzionali al loro uso;
- devono avere aperture sufficienti a garantire l'illuminazione e l'aerazione ed una porta-apertura tale da garantire l'accesso a mezzi motorizzati.

Gli annessi rustici sono realizzabili senza applicazione dell'indice territoriale prescritto nelle diverse zone agricole. La superficie massima di copertura non deve comunque superare i seguenti valori:

- a) mq 100,00 per aziende aventi una "Sa" compresa tra mq 3.000 e mq 10.000;
- b) mq 170,00 per aziende aventi una "Sa" compresa tra mq 10.000 e mq 18.000;
- c) mq 200,00 per aziende aventi una "Sa" oltre mq 18.000.

**Manufatti diversi dagli annessi rustici con funzioni di deposito e distribuzione delle merci agricole**

**Tali strutture non possono essere realizzate in aree dove non sia garantita adeguata accessibilità ovvero non siano già direttamente accessibili mediante viabilità esistente con sezione stradale maggiore di m. 10,5 e tale da essere collegata con le maggiori infrastrutture viarie e semprechè la superficie pavimentata esterna alle serre non sia superiore a mq 200.**

Tipologie colturali:

Sono gruppi di destinazione prevalente (minimo 70% della superficie agricola utilizzata) validi per accertare l'esistenza e la consistenza di un'azienda agricola, definiti come segue:

Gruppo 1^ (colture sia a pien'aria che in serra):

colture orto-floricole in genere e da fiore reciso,  
colture ad ortaggi,  
ogni altro tipo di coltura assimilabile;

Gruppo 2^:

colture a frutteto,  
colture viticole,  
ogni altro tipo di coltura assimilabile;

Gruppo 3^:

colture a oliveto  
seminativi  
ogni altro tipo di coltura assimilabile;

**Art. 33 - Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché parte dei medesimi sono esclusivamente connesse alla conduzione agraria dei fondi.

Costituiscono specifiche destinazioni d'uso quelle in appresso indicate:

- 1) abitazioni connesse alla conduzione agraria del fondo;
- 2) annessi rustici;
- 3) serre;
- 4) volumi tecnici (caldaie, capo serra e simili);
- 5) serbatoi idrici;

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 34 - Interventi sull'esistente in zone agricole**

In tutte le zone agricole sono consentiti su tutti gli edifici esistenti al momento dell'approvazione della presente Variante mediante titolo abilitativo diretto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici.

Sono ammessi anche mediante TAC interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici (assentibili una sola volta), contenuti al massimo entro il 20% del volume esistente, per miglioramenti igienici e tecnologici, per ogni unità edilizia con attribuzione proporzionale alle singole unità immobiliari.

In tutte le zone agricole è ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti sulla base dei seguenti elementi:

- a) che i resti dei vecchi manufatti siano chiaramente documentati attraverso un rilievo topografico asseverato che evidenzia in particolare gli elementi ancora consistenti in elevazione;
- b) che in base al suddetto rilievo sia determinata la conformazione tipologica e la consistenza volumetrica dell'edificio preesistente. Ciò può avvenire anche con l'ausilio di eventuali altre documentazioni ad integrazione (cartografia storica, fotografie, rilievi catastali ecc.).

È consentito l'uso a fini residenziali dell'edificio recuperato solo nel caso in cui venga dimostrato l'adeguamento ai parametri igienico sanitari stabiliti a norma di legge e nel rispetto della presente normativa.

Per le operazioni di recupero dovranno essere impiegati gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive originarie dell'edificio.

Si ritiene ammissibile la ricostruzione solo nel caso in cui sia dimostrato che è esistente alla data di presentazione del progetto almeno un terzo della struttura muraria ipotizzata preesistente.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 35 - Zone agricole "EI" per agricoltura intensiva**

La zona agricola "EI" si attua a mezzo di Piano Aziendale esteso alla integrale pertinenza di almeno una Azienda Agricola.

Le abitazioni residenziali connesse alla conduzione del fondo non potranno avere più di due piani fuori terra e un'altezza massima superiore a m 6,50 (m 7,50 nel caso si intenda realizzare un magazzino a piano terreno di altezza massima m 4,50 e un soprastante piano abitativo).

L'applicazione degli indici di fabbricabilità deve far riferimento alla situazione fondiaria risultante alla data di adozione del PRG.

**L'intervento si attua esclusivamente con piano aziendale, cui corrispondono i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria per la residenza:**

**mc 0,03/mq**

per aziende agricole del gruppo 1 con superficie coltivata minore di 5000 mq, di cui almeno 1500 mq contigui (si intende che tale indice possa essere utilizzato solo per ampliamenti di fabbricati esistenti)

**mc 0,04/mq**

per aziende agricole del gruppo 1 con superficie coltivata compresa tra 5000 mq e 10000 mq, di cui almeno 2000 contigui

**mc 0,04/mq**

per aziende agricole del gruppo 1 e 2 con superficie coltivata compresa tra 10.001 mq e 20000 mq di cui almeno 4000 contigui

**mc 0,03 /mq**

per aziende agricole del gruppo 1, del gruppo 2 e del gruppo 3 con superficie coltivata superiore a 20.001 mq di cui almeno 5000 contigui.

**Accorpamenti**

È consentito un incremento planimetrico (accorpamento) del 15% del volume ottenibile con l'indice qualora vengano realizzate, per più fondi ed in forma organica e contigua e quindi in aderenza, due o più unità.

In tal caso è consentita la realizzazione della costruzione sul confine del lotto interessato, quando è formalizzato l'accordo fra le parti e sia definita l'area asservita.

**Servizi annessi alla residenza**

Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada, deve essere servita da acquedotto, deve essere collegata con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere e bianche.

Deve inoltre garantire lo smaltimento delle acque meteoriche e la raccolta delle acque superficiali in apposito sistema di trattamento, al fine di tenere sotto controllo l'eventuale presenza di principi attivi tossici.

**Per quanto riguarda le aree o i piazzali di manovra per i mezzi di trasporto e le aree a parcheggio, è opportuna una sistemazione degli stessi utilizzando pavimentazioni più consone con l'ambiente circostante con materiali tipo pietra di opus incerto, cubetti autobloccanti con impasto con coloriture che assumano tonalità in accordo coi colori naturali della zona. Si suggerisce inoltre di inserire lungo il perimetro un minimo di aiuole a verde del tipo a siepe e, là dove possibile, alberature di medio o piccolo fusto composte con essenze autoctone, in modo da ricucire laddove possibile quel minimo di rapporto con l'ambiente circostante.**

#### Asservimenti

Possono essere asserviti lotti anche non contigui ma che risultino compresi nelle sotto-zone agricole omogenee "EI".

#### Parametri ammissibili

<b>Indice fondiario</b>	<b>mc/mq</b>	<b>Vedi norma</b>
<b>% incremento sull'esistente</b>	<b>-</b>	<b>20%</b>
<b>Altezza massima (H max)</b>	<b>ml</b>	<b>6,50 (7,50 con sottostante magazzino)</b>
<b>Rapp. di copertura massimo (Rc max)</b>	<b>mq/mq</b>	<b>10% del lotto ricevente</b>
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>ml</b>	<b>6,00</b>
<b>Distanza minima dai fabbricati</b>	<b>ml</b>	<b>12,00</b>

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

### **Art. 36 - Zone agricole "ET" per agricoltura di tipo tradizionale**

La zona agricola "ET" si attua a mezzo di Piano Aziendale di approvazione della Giunta Comunale.

Le abitazioni residenziali connesse alla conduzione del fondo non potranno avere più di due piani fuori terra e un'altezza massima superiore a m 6,50 (m 7,50 nel caso siintenda realizzare un magazzino a pian terreno di altezza massima m 4,50 e un soprastante piano abitativo).

L'applicazione degli indici di fabbricabilità deve far riferimento alla situazione fondiaria risultante alla data di adozione del PRG.

#### Interventi assentibili con Piano aziendale

**L'indice di fabbricabilità per la residenza è pari a 0,03 mc/mq.**

#### Accorpamenti

È consentito un incremento planimetrico (accorpamento) del 15% del volume ottenibile con l'indice qualora vengano realizzate, per più fondi ed in forma organica e contigua e quindi in aderenza, due o più unità.

In tal caso è consentita la realizzazione della costruzione sul confine del lotto interessato, quando è formalizzato l'accordo fra le parti e sia definita l'area asservita.

#### Servizi annessi alla residenza

Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada, deve essere servita da acquedotto, deve essere collegata con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere e bianche.

#### Asservimenti

Possono essere asserviti lotti anche non contigui ma che risultino compresi nelle sotto-zone agricole omogenee "ET".

#### Parametri ammissibili

<b>Indice fondiario</b>	<b>mc/mq</b>	<b>Vedi norma</b>
<b>% incremento sull'esistente</b>	<b>-</b>	<b>20%</b>
<b>Rapp. di copertura massimo (Rc max)</b>	<b>mq/mq</b>	<b>10% del lotto su cui insiste</b>
<b>Altezza massima (H max)</b>	<b>ml</b>	<b>6,50 (7,50 con sottostante magazzino)</b>
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>ml</b>	<b>6,00</b>

<b>Distanza minima dai fabbricati</b>	<b>ml</b>	<b>12,00</b>
---------------------------------------	-----------	--------------

[Indice](#) ← - [Inizio pagina](#) ↑

## **Art. 37 - Zone agricole "EE", per attività agro-silvo-pastorali e salvaguardia ambientale**

### **Caratteristiche**

Sono le zone agricole destinate all'agricoltura estensiva, alla silvi-coltura, al prato-pascolo e zootecnia, in cui, oltre alle attività agricole connesse a queste funzioni, sono consentite esclusivamente l'abitazione in loco ed eventuali annessi agricoli funzionali alla razionale conduzione agricola dei fondi.

Negli elaborati grafici di piano tali zone sono classificate zone di rispetto ambientale che, pur conservando un carattere agricolo e produttivo piuttosto evidente, sono dotate pure di notevoli valenze paesistiche ed ambientali.

Per tali zone il P.R.G. prescrive la conservazione e la salvaguardia.

### **Modalità di intervento**

In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle tradizioni costruttive locali.

Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia purché questa sia finalizzata o al recupero e al restauro dell'esistente o al riordino di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consentiti per motivi igienico-sanitari e funzionali per la riqualificazione dell'alloggio, possono prevedere incrementi di volume fino al 50% dell'esistente per gli edifici che non superino i 100 mq di s.l.u. e del 20% per quelli che non superano il volume di mc.500 come risulta insieme dallo stato di fatto di consistenza e dalla concessione edilizia precedente alla data di adozione della presente Variante.

Sono altresì consentiti interventi di sostituzione di edifici incongrui rispetto all'ambiente e alla tipologia dell'edificato agricolo. In tali casi si può procedere alla demolizione totale dell'edificio preesistente ed al recupero integrale della volumetria.

Tali interventi di sostituzione sono assentibili solo previa presentazione di rilievo topografico asseverato dello stato di fatto e previa perizia asseverata da tecnico abilitato che attesti l'esatta consistenza dello stato di fatto.

È ammessa anche, a mezzo di titolo abilitativo convenzionato, la traslazione all'interno del lotto, della cubatura esistente, al fine di ricomporre l'edificato in modo coerente con il contesto ambientale circostante e nel rispetto delle seguenti norme sulle distanze e sulle altezze:

- altezza massima: ml 5,50
- distanza dai confini: ml 6,00
- distanza dai fabbricati: ml 12,00

Sono ammessi interventi di recupero di ruderi esistenti.

Sono ammessi infine interventi di nuova costruzione, attraverso l'applicazione di un indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq **per annessi agricoli funzionali alle attività di conservazione e tutela delle aree boschive.**

L'applicazione degli indici di fabbricabilità deve far riferimento alla situazione fondiaria risultante alla data di adozione del PRG.

### **Parametri e indici di edificabilità**

- Indice fondiario = mc/mq 0,01
- Altezza massima: ml 5,50
- Possibilità di asservire lotti non contigui compresi nel raggio di m. 500.
- Volume max.: mc. 400.
- Distanza dai confini = m. 6,00
- Distanza minima da altri fabbricati: ml 10,00
- Distanza minima dall'asse delle strade vicinali ed interpoderali: m. 6,00.

### **Prescrizioni particolari**

Per quanto riguarda le aree scoperte, il manto vegetale d'essenze di alto fusto sarà conservato ed eventualmente arricchito con specie caratteristiche dell'area. Particolare cura è prescritta per la conservazione della coltura dell'olivo quale elemento rilevante del paesaggio ligure mediterraneo.

Saranno conservati, ed eventualmente restaurati, le recinzioni ed i muri di sostegno con l'utilizzo dei materiali già in sito o usati prevalentemente nell'area.

Nelle aree "EE" sul Rio Torsero ricomprese nella zona "ANI-CE" del PTCP è preclusa la realizzazione di nuove costruzioni: l'indice territoriale è trasferibile in altre aree "EE".

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

## **Art. 38 - Zona agricola speciale "PA", parco agricolo**

### **Caratteristiche**

Le zone interessate riguardano le aree agricole tradizionali (oliveto, vigneto), parti di zone della macchia mediterranea e aree agricole produttive in generale, sufficientemente estese ed accorpate in ambiti vasti.

La delimitazione delle zone è precisata negli elaborati grafici del P.R.G.

### **Norma urbanistica**

Per la parte di zona PA ricadente in ambito IS-MA del PTCP sono ammessi interventi edificatori funzionali al miglioramento dei fondi con possibilità di nuova residenza qualora la stessa sia strettamente connessa alla conduzione dell'attività agricola e si renda indispensabile la presenza del conduttore. A tali fini è ammesso un IF pari a 0,02 mc/mq subordinato a un lotto minimo pari a 40.000 mq e con tetto volumetrico massimo complessivo per l'intera zona PA non superiore a 10.000 mc, da configurarsi in singoli interventi non superiori a 2000 mc.

Nel caso di interventi che contemplino altre funzioni oltre a quella residenziale, sempre nel rispetto della soglia volumetrica sopraindicata, l'indice di edificabilità complessivo potrà essere elevato a 0,03 mc/mq subordinato ad un lotto minimo pari a 40.000 mq.

**Oltre alle attività agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:**

- **attrezzature comuni - servizi al parco;**
- **attività ludiche e culturali;**
- **bar- ristoro - rifugio;**
- **attività di agriturismo nel rispetto della LR n. 33/1996.**

**Nelle parti di zona PA ricomprese in ambiti classificati NI-MA dal PTCP è ammessa la sola realizzazione di annessi agricoli con un indice massimo pari a 0,01 mc/mq.**

**Nelle zona "PA" sono assentibili gli interventi sul territorio volti alla difesa dagli incendi (vasche di accumulo acqua, sentieri tagliafuoco, ecc.) e alla tutela dell'ambiente, sempre che non siano in contrasto con leggi o regolamenti vigenti.**

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

## **Art. 39 - Attezzature per agriturismo**

Nelle zone agricole "EI" ed "ET", è consentito il recupero a fini agrituristici, previo rilascio di titolo abilitativo convenzionato, del volume rimasto libero in seguito al trasferimento dall'abitazione del coltivatore dei volumi di manufatti tecnici pre-esistenti incompatibili con la residenza (stalle, magazzini, depositi, laboratori). In tali spazi è consentito ricavare alcuni vani e servizi destinati alla utilizzazione agrituristica, fatto salvo l'obbligo di adeguarsi alla normativa contenuta nella Legge Regionale **n. 33/1996 e s.m. e i.**

Vani e servizi per attività agrituristiche sono altresì ricavabili, in abitazioni agricole utilizzate da agricoltori, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti del 30% del volume esistente anche senza l'osservanza dell'indice territoriale. Tale incremento non è sommabile a quello ammesso per le ristrutturazioni edilizie. In tali due casi la concessione ad edificare è subordinata alla stipula di una convenzione in cui vengano fissate le destinazioni dei nuovi volumi ed i termini di utilizzo, esclusivamente a fini agrituristiche.

Gli interventi sopra citati sono comunque sottoposti ad un vincolo decennale di mantenimento della destinazione d'uso.

Allo scopo di recuperare dal punto di vista ambientale e paesistico le porzioni di territorio agricolo in stato di abbandono e/o di degrado, il PRG subordina la realizzazione degli interventi a carattere agrituristico all'esecuzione di opere di restauro ambientale con il ripristino della vegetazione originaria o comunque tipica dei luoghi sulle aree libere di proprietà non destinate alla edificazione o alla viabilità. La convenzione di cui al comma precedente dovrà contenere anche l'impegno dei soggetti attuatori a mantenere puliti e curati i lotti di proprietà connessi all'insediamento agrituristico.

Gli interventi edilizi comprendono: attrezzature per il tempo libero (spogliatoi, locali per attrezzature tecnologiche), bar, ristoranti e le pensioni e le locande come ai sensi della L.R. 11/82 e s.m.i..

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

## **Art. 40 - Piano aziendale di sviluppo agricolo**

All'interno di tali strumenti dovranno essere elencati gli estremi catastali dei terreni facenti parte dell'intervento, indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.

A tale elencazione dovrà seguire una breve relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti, con documenti di analisi e elaborati grafici, per entrambi gli strumenti:

1. Lo stato di fatto dell'azienda agricola (se già esistente) o dei terreni interessati all'intervento; ossia: copertura vegetale attualmente esistente, presenza o meno di coltivazioni in atto, censimento e consistenza di eventuali manufatti di servizio, tipo di sistemazioni esterne attualmente esistenti, recinzioni, sistemazioni dei suoli, ecc.
2. La descrizione dei miglioramenti fondiari e delle opere di riqualificazione ambientale che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale. Giustificazione tecnico estimativa degli interventi.
3. Una relazione tecnica relativa i fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal P.R.G., descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, elaborati grafici di progetto (piante e sezioni), in scala non inferiore al 100.
4. Caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Ossia: giacitura e morfologia dei terreni; esposizione e soleggiamento; caratteristiche geopedologiche dei terreni; presenza di acqua e livello della falda; vegetazione spontanea ed eventuale presenza di bosco; manufatti o strutture di valore storico architettonico.

Dovranno inoltre essere prodotti i seguenti elementi:

1. Stato di coltivazione dei terreni secondo la suddivisione particellare e definizione dello stato fitosanitario delle coltivazioni (con riferimento alle loro produttività accertate, dichiarate o stimate); il capitale fondiario; il capitale di esercizio, eventuali servitù presenti. Per le aziende di nuovo impianto tali elementi dovranno essere definiti in termini di previsione.
2. L'orientamento tecnico - economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare, potenziare o confermare (es.: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (es.: rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli).
3. La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie ed il relativo numero di capi presenti nell'azienda). In base alla dimensione economica aziendale vanno calcolati i giorni lavoro necessari ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi. Dalla necessità di manodopera, infine, deriva il fabbisogno in termini di spazi abitativi di superficie residenziale.
4. Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (famigliare o con apporto di manodopera).
5. Atto di fidejussione bancaria a garanzia finanziaria di una gestione aziendale di almeno 5 anni.

L'azienda agricola definita secondo i parametri di cui ai punti precedenti non va tuttavia intesa, ai fini dell'applicazione della presente norme, unicamente in senso economico - imprenditoriale, ma soprattutto come strumento per il mantenimento di una fruizione agricola del territorio, indipendentemente dalla quantità di reddito prodotto.

Per attività zootecniche il piano aziendale dovrà prevedere:

- il progetto della rete viaria di accesso ai poderi e delle infrastrutture e servizi tecnologici previsti;
- esauriente relazione tecnica circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
- relazione tecnica circa la dotazione di impianti di depurazione;
- relazione economica sulle caratteristiche strutturali dell'azienda/e;
- relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle ore lavorative).

## Art. 41 - Trasformazioni fondiarie

Le trasformazioni fondiarie, se finalizzate alla ricostruzione della coltura e alla riqualificazione produttiva e ambientale, sono ammesse in tutti i terreni incolti ricadenti nelle zone agricole secondo i seguenti criteri:

- sistemazione a terrazze secondo pendenze compatibili con la natura del suolo e risistemazione idrogeologica, inserita nel contesto idrogeologico;
- i muri di sostegno del terreno da costruire in pietra a "faccia vista" secondo la tradizione storica dei luoghi, non potranno avere altezze superiori a m. 3,00.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

#### **Art. 42 - Serbatoi idrici**

È ammessa, previo rilascio della concessione edilizia, la realizzazione di serbatoi d'acqua per l'irrigazione del fondo.

Essi possono essere messi a confine solo quando esiste accordo tra i confinanti che deve essere formalizzato a termini di legge; in caso contrario, la distanza di detti serbatoi dal confine di proprietà, non può essere inferiore all'altezza della parte di serbatoio emergente dal terreno.

Resta comunque stabilito che le distanze di detti serbatoi dal perimetro delle zone omogenee residenziali e di quelle destinate a servizi pubblici non devono essere inferiori a m 10,00.

L'altezza massima dei serbatoi emergente dal terreno, non deve essere superiore a ml 2,50.

Di massima, i serbatoi devono essere protetti; è obbligatoria la loro copertura sia quando detti manufatti si trovano a valle di strade carrabili a quota inferiore del sedime stradale, sia in prossimità di aree edificate a carattere residenziale. Il rivestimento esterno deve essere preferibilmente in pietra.

È consentita la realizzazione di serbatoi totalmente interrati; in questo caso, l'opera è soggetta a semplice autorizzazione.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

#### **Art. 43 - Serre**

Nelle zone agricole, "EI" ed "ET", purché compatibili con la zonizzazione del Piano Paesistico Regionale, è consentito l'impianto di serre, inteso nei termini di cui all'art. 1 della Legge Regionale 1/6/1976 n. 17.

In tale zona è consentita la realizzazione di serre, assoggettate al rilascio di titolo abilitativo diretto, che formino un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole secondo le seguenti tipologie di impianto:

- impianti mobili;
- impianti fissi;
- impianti fissi integrati.

Gli impianti fissi si distinguono da quelli mobili per la presenza dei seguenti elementi: fondazione al suolo della struttura metallica, reti impiantistiche interne di carattere non mobile (reti di riscaldamento, fornitura di acqua, energia elettrica; ecc.).

Per gli impianti mobili é prescritto che debbano contenere esclusivamente aree di coltivazione. Devono inoltre prevedere, pur a livello provvisorio, il deflusso delle acque e rispettare le stesse prescrizioni sulle distanze e altezze previste per gli impianti fissi e contenute nel seguito.

L'impianto serricolo fisso é finalizzato allo sviluppo delle colture protette, ad attività di tipo produttivo e sperimentale connesse all'agricoltura e alla biologia.

L'impianto serricolo fisso può essere dotato di un sistema impiantistico, integrato al contenitore, per riscaldamento, ventilazione, raffrescamento, ombreggiamento, irrigazione, fertilizzazione, umidificazione, illuminazione, ecc.

L'impianto serricolo deve prevedere un sistema per l'allontanamento delle acque meteoriche.

Gli impianti serricoli integrati sono quelli che, oltre alla zona di coltivazione, comprendono anche spazi di movimentazione e di lavoro, purché la superficie complessiva di queste funzioni non superi il 20% della superficie coperta della serra. Tali impianti sono ammessi previa presentazione di Piano Aziendale.

Sia negli impianti mobili che in quelli fissi, la superficie coperta non deve superare il 75% dell'area disponibile. L'eventuale caposerra fa parte integrante di detto 75% ma non deve interessare più del 10% della superficie coperta della serra. L'altezza massima di detto caposerra è di ml 7,00. Ai fini del computo della superficie coperta, gli ombrari non fanno parte della struttura della serra.

Negli impianti serricoli, l'altezza misurata al colmo della copertura non può essere maggiore di ml 7,00; le distanze minime non possono essere inferiori a ml 6,00 dai fabbricati; ml 3,00 dal ciglio delle strade pubbliche; m 2,00 dai confini.

È ammesso l'accorpamento tra serre poste in lotti contigui, quando sia formalizzato accordo tra le parti.

Le superfici utilizzate dalle serre sono computate ai fini della volumetria asservibile per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali.

La sostituzione degli elementi costituenti le serre non è soggetta all'autorizzazione del Sindaco.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

#### **Art. 44 - Volumi tecnici**

È consentita la realizzazione di volumi tecnici (caldaia, bruciatori, attrezzature varie per riscaldamento delle serre) necessari per un incremento dell'attività aziendale, alla condizione che la distanza minima di tali manufatti dalla residenza sia almeno di ml 10,00. Distanze inferiori sono ammesse se viene dimostrata la loro compatibilità con la residenza e comunque nel rispetto delle norme vigenti.

Essi possono essere messi a confine solo quando esiste accordo fra i confinanti che deve essere formalizzato a termini di legge; in caso contrario la distanza minima dei volumi tecnici dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml 7,00.

L'altezza massima emergente dal terreno sistemato non deve superare i ml 3,00 (esclusi i caposerra, la cui altezza massima è fissata in ml 7,00) e la superficie coperta non deve essere superiore a mq 10,00 per ogni 1.000 mq di superficie contigua coperta con serre, intese nei termini di cui alla legge regionale n.17/76.

La cubatura dei volumi tecnici è sottoposta a semplice autorizzazione edilizia.

È ammesso un aumento planimetrico, volumetrico ed altimetrico dei volumi tecnici sopra indicati esclusivamente per fondati motivi derivanti da accertate esigenze aziendali dovute soprattutto al particolare tipo di coltura in atto che richiede necessariamente l'installazione di sofisticati impianti tecnologici; in tal caso l'opera, soggetta a concessione edilizia, deve essere sottoposta al preventivo parere della Giunta Comunale.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 45 - Art. 45 - Serbatoi deposito carburante**

Di massima i serbatoi necessari per il deposito del carburante per il riscaldamento delle serre devono essere totalmente interrati e sottoposti a semplice autorizzazione.

È ammessa la posa di serbatoi emergenti dal terreno sistemato esclusivamente per fondati ed accertati motivi derivanti da una più razionale utilizzazione dell'impianto, da difficoltà per il loro interrimento dovute alla particolare natura del terreno, da cause obiettive che rendono particolarmente onerosa l'attività dell'azienda; in questi casi fermo restando l'osservanza delle distanze dai confini di almeno ml 3,00, la posa di dette infrastrutture è soggetta ad autorizzazione edilizia, previo benessere del locale Comando VV.FF.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 46 - Stalle e attrezzature per la zootecnia**

La costruzione di stalle e di strutture per la zootecnia, é essere concessa solo nelle zone "EE".

La superficie della proprietà da asservire potrà essere computata per sommatoria di particelle catastali purché comprese nel raggio di 1.000 metri dal sedime di concentrazione della nuova opera edilizia.

Le costruzioni in oggetto dovranno rispettare la distanza minima di 150 metri dai confini più prossimi delle zone omogenee residenziali, ricettive e destinate a servizi pubblici.

Le costruzioni in oggetto sono assoggettate ai parametri già previsti per gli annessi rustici e le norme della zona "EE", salvo l'altezza massima, qui stabilita in ml 5,50.

Per gli allevamenti il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi o lo smaltimento dei liquami.

L'approvazione dei progetti edilizi ai sensi del presente articolo è condizionata dalla presentazione di un piano aziendale come definito precedentemente nelle presenti norme di attuazione.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

### **CAPITOLO VI**

#### **ZONE DI INTERESSE COMUNE, ZONE SPECIALI E VINCOLI**

#### **Art. 47 - Zone di interesse comune e per l'istruzione FIc e FIIs**

Le attrezzature pubbliche esistenti al momento dell'adozione del piano e quelle che si confermano o si ampliano, nonché quelle di nuovo impianto, sono individuate con apposito segno grafico e con particolare simbologia nelle tavole del presente P.R.G.:

Le zone di interesse comune sono denominate "FIc"

Le zone per l'istruzione sono denominate "FIIs"

Le aree destinate dal presente piano ad attrezzature pubbliche non potranno avere altra destinazione d'uso.

Le aree in oggetto saranno acquisite dal patrimonio comunale o per acquisto o per esproprio o per cessione gratuita da parte dei proprietari o con vincolo a destinazione d'uso pubblico.

Le attrezzature per l'istruzione comprendono:

- Asili nido,
- Scuole materne,
- Scuole dell'obbligo,
- Scuole superiori.

In genere si tratta di impianti plurimi raggruppati in complessi scolastici; le quantità di superficie da destinare a ciascuna classe d'uso di ciascun complesso sono specificate nella tabella degli standard; si assumono per tali zone le prescrizioni e norme generali vigenti in materia.

Le attrezzature di interesse comune comprendono:

- Centri culturali, sociali e assistenziali;
- Strutture sanitarie;
- Attrezzature per pubblici servizi.
- Servizi religiosi.

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

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

Per il dimensionamento e la localizzazione dei servizi religiosi si fa riferimento alla Legge Regionale 24/01/1985 n.4. È assicurata una dotazione minima di aree pari al 30% di quelle previste obbligatoriamente per le attrezzature di interesse comune.

Nelle zone "Fic" e "FIs" si applicano i seguenti indici:

- Indice di edificabilità territoriale = mc/mq 2,50
- Altezza massima degli edifici = ml 9,00 (n. max di piani f.t. : 3)
- Distanza dai confini = ml 4,00
- Distanze dai fabbricati = ml 8,00
- Distanza dal ciglio stradale = ml 5,00

Fa eccezione la zona "Fic9" (cimitero di Peagna) dove è prevista la creazione di un parco cimiteriale secondo le disposizioni del successivo art. 55 delle presenti norme.

[Indice](#) ← - [Inizio pagina](#) ↑

## **Art. 48 - Zone a verde attrezzato e per attività sportive speciali "FV"**

### **a) Zona a verde per attrezzature sportive**

Tali zone sono destinate allo sport ed al tempo libero, cioè agli impianti sportivi e ricreativi. Il rapporto massimo di utilizzazione per attrezzature propriamente sportive (tennis, campo di calcio, ecc.) non può superare l'80%, il restante 20% deve essere adibito a verde.

Nelle zone "FV" si applicano i seguenti parametri:

- Indice territoriale: mc/mq 0,80
- Altezza massima degli edifici = m. 12,00
- Distanza minima dai fabbricati = m. 10,00

### **b) Verde attrezzato**

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, di aree per attività sportive o gioco per bambini, e zone ludico-ricreative.

In tali zone sono consentite piccole costruzioni di servizio pubblico, per attività ludico-ricreative o in concessione temporanea quali chioschi per bibite, attrezzature di gioco per i bambini secondo volumi e superfici tali da assicurare il servizio previsto con il minimo di cubatura e superficie coperta sufficiente e tali in ogni caso da non superare i seguenti indici per ogni area unitaria:

- Indice territoriale: mc/mq 0,05
- Altezza massima = ml 3,00
- Distanza minima dai fabbricati = m. 10,00

### **c) Zona "FV speciale"**

**Nella zona FV speciale si prevede il recupero e la riorganizzazione urbanistica delle volumetrie esistenti indicate in cartografia, regolarmente concesse o regolarizzate attraverso concessioni in sanatoria, e attualmente caratterizzate da una situazione disomogenea dal punto di vista urbanistico e di degrado.**

**Le destinazioni ammesse sono:**

- a. **Attività ricettive per la balneazione - bar - ristoro - servizi;**
- b. **residenza, limitatamente agli edifici e alle porzioni degli stessi in cui tale destinazione risulti già presente alla data di approvazione del piano.**

**Al fine di un recupero urbanistico dell'intera area connotato da criteri di coerenza si prescrive che l'intervento di ristrutturazione e ricomposizione possa avvenire per i volumi che risultano individuati nell'apposita tavola nella zona "FV speciale".**

**L'intervento di ristrutturazione dell'area risulta in particolare così articolato:**

le volumetrie individuate da apposito segno grafico vengono ricomposte urbanisticamente con possibile demolizione e traslazione della relativa cubatura e/o riaccorpamento della stessa zona "FV speciale" entro apposite aree di concentrazione volumetrica in base alle previsioni di uno SUA che preveda il prolungamento della passeggiata a mare e la cessione delle aree della passeggiata stessa per la realizzazione di spazi a verde pubblico attrezzato.

Il previsto intervento di riqualificazione è comunque subordinato ad una verifica di compatibilità con il progetto di trasferimento della linea ferroviaria, al fine di non interferire negativamente sull'organizzazione del nuovo asse urbano in esso prefigurato (passeggiata - pista ciclabile con funzioni turistiche e di servizio alla balneazione).

Le previsioni contenute nello SUA previsto per tale zona dovranno inoltre risultare debitamente coordinate con quelle dello SUA della zona TC2.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

#### **Art. 49 - Zone P, parcheggi pubblici**

Nelle aree contraddistinte dalla sigla "P", il P.R.G. prevede due tipi di parcheggio:

- a. parcheggi a cielo aperto;
- b. parcheggi in sotterraneo e in struttura.

L'uso di tali parcheggi è normato come segue:

- a. parcheggi pubblici a rotazione (D.M. 2/4/68);
- b. parcheggi privati (D.M. 2/4/68 e Legge 24/3/89 n. 122).

I parcheggi in sottosuolo, i cui perimetri possono spingersi fino ai limiti dell'area, devono prevedere:

- a. copertura in parte realizzata con contenitori di terra di almeno m. 2,00 di spessore in modo tale da consentire la piantumazione di alberi ad alto fusto;
- b. copertura in terra di almeno m. 0,60 ove possa essere ricostruito il manto erboso e la vegetazione di basso e medio fusto preesistenti e vasche puntuali per il contenimento delle piante ad alto fusto in ragione di uno ogni 50 mq;
- c. è comunque ammessa la realizzazione di posti auto scoperti, con superficie di aree a parcheggio pari al massimo al 70% dell'area totale.

I parcheggi pubblici in struttura ricavati in soprassuolo devono rispettare dalle costruzioni una distanza pari alla emergenza del manufatto dal suolo, con un minimo di ml 5,00. La copertura di tali strutture dovrà essere realizzata con una copertura in terra di almeno cm 60 sul quale verrà ricostruito il manto erboso e verrà piantumata vegetazione di basso fusto. È comunque ammessa la realizzazione di posti auto scoperti, secondo le indicazioni del comma precedente.

Di norma il P.R.G. non insedia parcheggi sotterranei in zone a verde ad alto fusto; laddove la Civica Amministrazione lo ritenga necessario per il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche, ai sensi del D.M. 2/4/68, le piante ad alto fusto esistenti devono essere o ricollocate o sostituite con essenze dello stesso tipo nelle stesse condizioni precedenti l'intervento.

Detti parcheggi possono essere realizzati oltre che nelle aree specifiche individuate dal P.R.G. anche nelle altre aree a standard urbanistici purché in sottosuolo.

La realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo di tali aree è consentita previa stipula di apposita convenzione con la P.A. volta a garantire al Comune l'acquisizione dell'area sovrastante o, in alternativa, il vincolo ad uso pubblico della stessa, rimanendo in tal caso i relativi oneri di manutenzione a carico del proprietario dell'area.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 50 - Area a parco tematico ludico ricreativo "FT"**

Si tratta di una zona già oggi destinata a parco acquatico gestita da privati e la cui destinazione e fruizione sono convenzionate con l'Amministrazione pubblica.

In detta area si applicano le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato in data 21/11/1978 con D.P.G.R. n.1115 e in base alla variante approvata con D.P.G.R. del 02/05/1991 n.638.

Potranno essere inoltre inserite strutture tematiche su temi ludici non comportanti giochi d'acqua al fine di poter ampliare la stagione di apertura al pubblico.

Dette strutture potranno usufruire di un indice di 3,00 mc/mq. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso oltre quelle già autorizzate:

- strutture tematiche di fantasia fruibili al coperto;
- Struttura turistica del tipo sperimentale a tema "villaggio fantastico" con relative opere pertinenziali.

Sono inoltre ammessi parcheggi interrati e strutture commerciali **di vicinato di servizio alle attività ricettive**. L'altezza massima prevista è di ml 6,50, escluse le strutture tecniche speciali.

Nella zona si interviene mediante **SUA previa redazione di apposito SOI e verifica di compatibilità degli interventi in relazione alla salvaguardia dell'area del Rio Torsero da compiersi a norma della vigente legislazione in materia di VIA**.

**Dovranno essere mantenuti e integrati i parcheggi, sia pertinenziali che pubblici, nonché i servizi a verde attrezzato dimensionati alla capacità ricettiva del polo turistico.**

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 51 - Zona "FC" litoranea**

Si tratta in parte della fascia a mare del territorio comunale individuata da apposito segno grafico. In conseguenza del progettato spostamento a monte della linea ferroviaria, che con il suo terrapieno costituisce un diaframma fra l'abitato e parte della spiaggia, ed avuto riguardo dell'esigenza di una migliore sistemazione del litorale, aumentando le difese dell'arenile, si prescrive la redazione di uno S.U.A. che comprenda tutta la fascia a mare e che preveda, tra l'altro, la costruzione delle opere destinate al ripascimento delle spiagge, viabilità, parcheggi, zone pedonali ed attrezzature nautiche, con una riqualificazione delle passeggiate ed un collegamento con l'abitato esistente.

##### Destinazioni

L'intera zona è destinata ad attrezzature per il turismo balneare, pubbliche e private, viabilità, parcheggio, zone e passeggiate pedonali, zone verdi e sportive, stabilimenti balneari, spiaggia attrezzata.

Gli interventi nella zona sono soggetti alla formazione obbligatoria di uno S.U.A.

È ammesso il recupero dei fabbricati esistenti e la realizzazione di nuove costruzioni, fino al raggiungimento di una cubatura massima complessiva di mc 5.000 da distribuirsi fra ristoranti, bar, negozi, club nautico, costruzioni per ampliamento degli stabilimenti balneari.

L'altezza massima dovrà essere di metri 4,00; il tipo di copertura potrà essere a tetto piano praticabile, con zona a giardino pensile.

I parcheggi avranno una capienza pari ad un posto macchina ogni 15 ml di arenile sistemato, oltre ai posti macchina relativi alle cubature edificabili.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 52 - Zona "FD" - Approdo turistico**

L'area contraddistinta in cartografia dalla sigla "FD" individua un approdo turistico al confine con il Comune di Borghetto Santo Spirito.

In detta zona è ammessa la realizzazione di edifici di servizio ed attrezzature portuali di uso pubblico e di pubblico interesse, nei limiti definiti dalle principali necessità della vita portuale in base ad un S.U.A. che determini esattamente in forma e dimensioni gli spazi liberi, gli spazi attrezzati, la viabilità interna e di accesso, l'utilizzazione delle banchine, i locali per i servizi, riparazioni, forniture di bordo, ricovero natanti, per la sede Circolo Nautico e relativi locali di rappresentanza, per la sede della Capitaneria di porto e servizi di dogana.

Il S.U.A. in oggetto dovrà inoltre darsi carico di prevedere uno scalo di allaggio per le attività connesse all'attuale cantiere navale in zona "Ds", di cui si prevede il trasferimento.

In ogni caso non potrà essere superata l'altezza di metri 8,00 dal piano della banchina.

Il Comune avrà diritto di avocare a sè, alla loro scadenza, le concessioni demaniali date a privati, nonché il diritto di prelazione nei confronti dei privati nel rilascio da parte del Demanio Marittimo di nuove concessioni.

Fintanto che non sia avviata la realizzazione delle opere previste nel S.U.A., valgono le norme transitorie definite nell'articolo precedente.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 53 - Riserva naturale regionale del Rio Torsero "RT"**

Comprende la zona delimitata nella cartografia di Piano (sigla "RT") e corrispondente all'area individuata nella planimetria allegata alla L.R. 27 febbraio 1985 "Istituzione della riserva naturale regionale del Rio Torsero".

Per quanto riguarda le norme di carattere gestionale, vincolistico e di vigilanza si rimanda alla Legge Regionale di cui sopra.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 54 - Zone per attrezzature tecnologiche e impianti "IT"**

Il P.R.G. prescrive, in base all'art. 41 quater della Legge Urbanistica 1150/1942 e dell'art. 3 della L. 21/12/1955 n.1357 e s.m.i., che le attrezzature e gli impianti tecnologici da realizzarsi sul territorio comunale possono essere autorizzati in deroga alle diverse prescrizioni di zona a condizione che vengano comunque rispettate le norme vigenti in materia e che le opere non contrastino con norme di interesse generale o di tipo particolare (es.: impatto ambientale, leggi specifiche di settore).

Gli impianti di depurazione delle acque luride dovranno tenere conto di quanto previsto dal punto 1 allegato 4 delibera 4/2/1977 L.319/1976 e delle previsioni del piano regionale di risanamento delle acque.

Le centrali telefoniche e le cabine di trasformazione elettrica potranno invece essere ubicate secondo necessità con il rispetto dei parametri seguenti:

- Altezza massima dell'edificio = m. 9,50
- Distanza dai confini = m. 3,00
- Distanza dai fabbricati = m.10,00
- Distanza dal ciglio stradale = m. 5,00

Per le centrali telefoniche, l'edificazione è ammessa esclusivamente per attività e funzioni a carattere telefonico consone allo sviluppo, potenziamento, e normalizzazione degli impianti e della rete per l'esercizio telefonico.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 55 - Zone cimiteriali (AC)**

Nelle zone cimiteriali valgono le norme vigenti in materia.

Si precisa che la zona di rispetto attorno al cimitero è di 50 metri, salvo altro provvedimento formale della competente autorità, in particolare TU Leggi sanitarie n.1265/1934 nonché D.P.R. n.285/1990.

La zona cimiteriale di Peagna prevede, contestualmente alla riorganizzazione e ampliamento delle strutture esistenti, la creazione di un parco cimiteriale.

Tale area cimiteriale è concepita in modo diverso rispetto ai tradizionali luoghi sacri a questo scopo adibiti: il progetto di opera pubblica ad essa relativo dovrà darsi carico di creare un'ambiente per quanto possibile ricco di memorie riconducibili alle più tipiche conformazioni paesistiche della Liguria di Ponente, attraverso una attenta composizione del verde. Anche la disposizione di tombe e loculi dovrà seguire criteri diversi da quelli tradizionali, predisponendosi secondo uno schema estensivo.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 56 - Aree percorse dal fuoco**

**Le aree percorse dal fuoco non possono avere per almeno quindici anni una disciplina urbanistica che introduca uno sfruttamento edificatorio di tali aree ovvero una maggiore potenzialità edificatoria rispetto a quella vigente al momento dell'incendio, fatta eccezione per i mutamenti di destinazione d'uso che si rendano necessari per la realizzazione di opere pubbliche o spazi pubblici, opere volte all'antincendio boschivo, impianti tecnologici.**

Nella perimetrazione di tali aree e per la determinazione dei tempi necessari alla ricostituzione del manto arboreo si fa riferimento alla legislazione in vigore (**LR. 22 gennaio 1999, n. 4 e L. 21 novembre 2000, n. 353**) e alle determinazioni degli organismi preposti alla tutela di tale vincolo.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 57 - Zone destinate alla viabilità**

La rete stradale esistente e di progetto è riportata nelle tavole della zonizzazione del P.R.G. alla scala 1: 2.000.

Il tracciato delle strade come indicate in cartografia è indicativo e non prescrittivo: è possibile la modifica ai tracciati indicati per renderli progettuamente più funzionali. Sono ammesse traslazioni dell'asse stradale, giustificate da motivazione tecniche in ordine all'esecuzione delle opere, purché contenute all'interno della fascia di rispetto stradale.

Il presente P.R.G. classifica le strade come segue secondo quanto disposto dal decreto legislativo 1 aprile 1992 n.285, "Nuovo codice della strada" e dal Regolamento relativo, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.

Le larghezze delle sedi stradali dovranno essere comprese nei seguenti limiti:

- strade extracomunali: 6 m e oltre
- strade comunali: da ml. 4,50 a ml. 7,00;
- strade interpoderali e forestali: ml. 3,00;
- strade forestali: nei limiti dimensionali di legge.

Le zone adibite alla viabilità sono destinate alla costruzione di nuove sedi stradali ed alla rettifica o all'ampliamento di sedi stradali esistenti per il traffico veicolare e pedonale.

In queste zone oltre alle opere stradali ed ai servizi ad esse funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc. potranno realizzarsi sistemazioni a verde di arredo stradale, infrastrutture tecnologiche (rete idrica, fognaria, elettrica), box interrati, spazi di sosta pubblici e attrezzature di servizio alla viabilità, quali distributori di carburanti e simili, salvo trovarsi in zone centrali e particolarmente dense dal punto di vista edilizio.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▲

### Art. 58 - Fasce di rispetto stradale

Sono classificate fasce di protezione stradale le aree da riservare alla razionalizzazione della rete stradale secondo quanto disposto dal decreto legislativo 1 aprile 1992 n.285, "Nuovo codice della strada" e dal Regolamento relativo, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.

Per quanto riguarda l'edificazione nelle fasce di rispetto stradale, si rimanda al su citato D.L. 285/1992 e al relativo regolamento di attuazione.

Le aree ricadenti nelle zone di rispetto stradale sono inedificabili pur se appartengono a specifiche zone di piano. Tuttavia le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e autostradale possono essere ricomprese nella superficie asservita ad un intervento e sono dotate dell'indice di edificabilità fondiaria nella zona contigua.

Le fasce di rispetto verranno considerate spazi pubblici a tutti gli effetti, limitatamente alla porzione che il Comune o altro Ente preposto intende utilizzare, in sede di progetto esecutivo della strada, ai fini della creazione di marciapiedi, passaggi pedonali, aree di pubblico parcheggio o piste ciclabili. Nelle fasce di rispetto é inoltre consentita, senza il ricorso a procedure di deroga, la realizzazione di cabine elettriche.

Qualora un edificio ai margini di una strada abbia al piano terreno una destinazione ad uso commerciale, la corrispondente fascia di rispetto dovrà essere destinata a pubblico parcheggio, in aggiunta agli spazi destinati a parcheggio privato previsti.

Mediante procedure di deroga é altresì assentibile la costruzione di infrastrutture tecnologiche a servizio della strada, di opere di urbanizzazione, di strade di servizio alla residenza.

Qualora nella fascia di rispetto di una strada indicata nelle tavole di zonizzazione del presente PRG, ovvero sul sedime stesso, si venga a trovare un edificio esistente, é ammesso, in luogo delle normali procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'intervento da parte di proprietari interessati all'intervento, la demolizione totale o parziale del fabbricato esistente e il trasferimento della volumetria all'interno del lotto ma al di fuori della fascia di rispetto. Tali interventi possono prevedere un incremento volumetrico rispetto alle preesistente pari al 20% e sono assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato.

La seguente tabella riassume le distanze minime da osservarsi negli interventi di cui al punto precedente realizzabili nelle diverse zone del PRG:

Tipo di strada	Fuori daicentri abitati	All'interno zone edificabili(art. 26, 2bis DPR 495)	All'interno deicentri abitati
A- Autostrade	60 m	30 m	30 m
B - Strade extraurbane princ.	40 m	20 m	-
C - Strade extraurbane sec.	30 m	10 m	-
D - Strade urbane scorrim.	-	10 m	5 m

<b>Tipo di strada</b>	<b>Fuori da centri abitati</b>	<b>All'interno zone edificabili(art. 26, 2bis DPR 495)</b>	<b>All'interno de centri abitati</b>
E - Strade urbane quartiere	-	5 m	5 m
F - Strade locali	20 m	5 m	5 m
F - Strade vicinali	10 m	3 m	3 m

Le distanze da osservarsi nella edificazione vanno calcolate a partire dal ciglio della strada, da misurarsi in proiezione orizzontale.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

### **Art. 59 - Tracciamento di strade carrabili non indicate nel P.R.G.**

L'apertura e l'ampliamento di strade carrabili, pubbliche o private, aperte al pubblico passo o private a tutti gli effetti, che non siano espressamente indicate negli elaborati grafici del P.R.G., sono ammissibili in tutto il territorio agricolo dietro rilascio di concessione edilizia, a condizione che la sezione del tramite non superi i 3,50 m. per le zone agricole "EI", metri 2,50 per le zone "ES" ed "EE". Tale misura deve caratterizzare la sezione standard del tramite stesso.

Possono aversi o interventi di tracciamento di nuovi percorsi o sistemazione di antiche strade pubbliche o private.

#### **Costruzione di nuovi tracciati**

Nel caso si intenda procedere alla costruzione di nuovi tracciati, si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- sbancamenti e riporti inferiori a metri 3,00 di altezza;
- pendenze inferiori al 15%;
- raggio di curvatura nei tornanti progettato in modo da ridurre il più possibile l'impatto sul territorio e preservare lo stato dei luoghi
- è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere una pendenza del 25% e non devono superare i 50,00 metri di sviluppo lineare;
- è consentita la realizzazione di piazzole di manovra in ragione di una ogni 70-80 metri di sviluppo stradale: la realizzazione di tali opere, oltre a darsi carico di un corretto inserimento ambientale, dovrà prevedere una larghezza complessiva della sezione trasversale (comprensiva di strada e piazzola) contenuta entro i 6,00 metri;
- la pavimentazione dovrà essere realizzata in pietrisco (diametro 7-10 cm) e calcestruzzo quest'ultimo additivato di sostanze coloranti che riprendano il repertorio cromatico locale;

In ogni caso non sono ammissibili interventi parziali e che, comunque per il loro stato, provochino danni ecologici all'ambiente circostante.

Le nuove strade non potranno interrompere la viabilità esistente, anche pedonale, con la quale dovranno essere accuratamente raccordate.

Quando lo sbancamento non è in viva roccia che offra garanzie naturali di stabilità, esso deve essere munito di muro di contenimento a secco o in muratura, quest'ultimo ben drenato con adeguato vespaio.

#### **Adattamento di tracciati esistenti**

Nel caso si intenda invece procedere al riadattamento di strade esistenti, ci si dovrà attenere alle seguenti cautele:

- è consentito il recupero dei tracciati esistenti solo se la sezione massima del tramite non supera i 3,00 m;
- è consentito traslare la sezione trasversale rispetto all'asse del tracciato esistente per non più di 1 metro;
- è consentita la costruzione ex novo di tratti viari di collegamento tra percorsi esistenti, purché lo sviluppo lineare di tali tratti non superi la lunghezza di metri 150,00;
- sui tratti eseguiti ex novo è consentita una pendenza massima del 18%, gli sbancamenti non devono superare i 3,00 metri in altezza, i muri di contenimento devono essere realizzati a secco in pietra usando materiali tipici del luogo (ove si superino i 2,00 m di altezza, i muri di contenimento devono essere sagomati a gradoni);
- è consentita la realizzazione di piazzole di manovra in ragione di una ogni 70-80 metri di sviluppo stradale: la realizzazione di tali opere, oltre a darsi carico di un corretto inserimento ambientale, dovrà

prevedere una larghezza complessiva della sezione trasversale (comprensiva di strada e piazzola) contenuta entro i 5,00 metri;

- la pavimentazione dovrà essere realizzata in pietrisco (diametro 7-10 cm) annegato in calcestruzzo; quest'ultimo additivato di sostanze coloranti che riprendano il repertorio cromatico locale;
- è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere una pendenza del 25% e non devono superare i 50,00 metri di sviluppo lineare.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

## **Art. 60 - Nuova Aurelia**

La realizzazione della nuova Aurelia e gli interventi di trasformazione conseguenti debbono rispettare i valori ambientali e paesistici della Città di **Ceriale**.

Le relative verifiche avverranno in sede di accordo o di intesa sul progetto a norma delle vigenti leggi. In particolare, i manufatti dovranno essere sottoposti a tutte le verifiche previste in materia di impatto ambientale dalla legislazione nazionale e regionale.

La Nuova Aurelia é concepita dal presente P.R.G. come una strada di attraversamento urbano, dove non sono previste alte velocità.

L'impatto sul territorio dovrà essere contenuto al minimo, riducendo per quanto possibile i tratti in viadotto, gli scavi e i riporti di terreno, il ricorso a manufatti o elementi prefabbricati di dimensioni non compatibili con l'assetto dei luoghi. Il tracciato previsto dal P.R.G. é da ritenersi indicativo e può essere modificato in sede di progettazione esecutiva della strada.

La progettazione della sezione stradale è demandata agli enti competenti. Il P.R.G. si limita ad indicare una sezione complessiva di ml 12,00, ossia due carreggiate da ml 6,00 ciascuna. Questi dati possono essere rivisti in sede di progettazione esecutiva ed adattati alle caratteristiche di traffico previste.

Sono previsti, in linea col carattere urbano della strada, svincoli a raso, il cui impatto sul territorio dovrà essere attenuato al massimo, specie per quanto concerne le opere di scavo e riporto. Le operazioni di deflusso e di innesto sulla viabilità urbana esistente andranno progettate facendo ricorso a rotatorie, in modo da rendere i flussi di traffico il più fluidi possibile.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

## **Art. 61 - Linea ferroviaria dismessa**

### **Norma transitoria**

La presente norma transitoria si applica alla zona indicata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con apposito segno grafico e dicitura in legenda: ferrovia fintanto che tali aree non siano dismesse in ragione della realizzazione del nuovo tratto ferroviario previsto più a monte.

Fino ad allora, sono consentite tutte le operazioni necessarie al mantenimento in efficienza e ad ogni eventuale miglioramento ritenuto indispensabile dagli enti gestori del servizio ferroviario. Sono comprese in quest'ultima fattispecie sottopassi e sovrappassi ferroviari, da attuarsi con progetti da stilarsi in accordo fra Ente Ferrovie dello stato, Comune di **Ceriale** e ogni altro eventuale ente competente in materia.

I manufatti edilizi esistenti (quali depositi, magazzini, edicole e simili) possono essere utilizzati sia in funzione della linea ferroviaria che in funzione di altre attività, previa opportuni accordi da stipularsi fra Ente Ferrovie dello Stato e altri enti o privati operatori. In tal senso, il P.R.G. stabilisce che in tali manufatti sia assentibile il cambio di destinazione d'uso da magazzini o spazi specialistici già in funzione della linea ferroviaria a funzioni di servizio, quali pubblici esercizi, attività commerciali al dettaglio, magazzini, artigianato di servizio, servizi sociali di quartiere.

### **Norma definitiva**

Nel caso la realizzazione della nuova linea ferroviaria a monte rendesse obsolete le strutture ferroviarie attuali, tutte le aree eventualmente dismesse saranno oggetto di S.U.A.

Nessun intervento, al di fuori della rimozione dei binari e della manutenzione dei manufatti esistenti, potrà essere assentito prima dell'approvazione di detto strumento.

Il piano dovrà essere finalizzato al completo recupero delle aree, alla loro riqualificazione ai fini di un recupero urbano e turistico - ricreativo. Tali aree dismesse seguono le particolari norme di zona indicate.

Lungo il tracciato, non potranno essere previsti interventi che possano compromettere un eventuale utilizzo di metropolitana leggera.

L'esecuzione delle opere dovrà essere improntata ad un'alta qualità progettuale, con zone sistemate a verde ed articolate a percorsi e zone di sosta pavimentate adeguatamente ed arredate con elementi di specifico "design", atto ad escludere l'uso di oggetti impropri di produzione di serie.

Gli edifici ferroviari minori esistenti devono essere recuperati e destinati ad uso pubblico (ufficio turistico, sede vigili urbani e simili).

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

## **Art. 62 - Corsi d'acqua**

A norma della L.R. 09/1993, nelle more di approvazione dei Piani di Bacino di cui all'art. 26 della stessa, la costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici od altri manufatti assimilabili sarà soggetta alla osservanza delle sottoindicate distanze dai corsi d'acqua pubblici, misurate dai confini catastali degli stessi:

1. Nell'ambito dei centri edificati, identificati e perimetrati ai sensi dell'art. 2 della L.R. 04/1975:
  - a. in presenza di opere di arginatura permanenti... ml. 20
  - b. in assenza di opera di arginatura permanenti..... ml. 30
2. All'esterno dei centri edificati di cui al precedente punto 1):
  - a. in presenza di opere di arginatura permanenti... ml. 40
  - b. in assenza di opere di arginatura permanenti..... ml. 80

Tali limiti di distanza potranno essere oggetto di deroga, a cura della competente Autorità Provinciale, fino ai limiti di ml. 3,00 e ml. 10,00 rispettivamente all'interno e all'esterno dei centri edificati.

Tutti gli interventi volti alla bonifica idraulica del territorio, alla regimentazione dei corsi d'acqua e al rimodellamento degli alvei in funzione di opere connesse nlla risoluzione di primarie esigenze a carattere viario, ferroviario, portualistico ed economico-produttivo, dovranno essere sottoposti al giudizio della competente Autorità Regionale per gli opportuni raffronti di coerenza con le pertinenti previsioni formulate nell'ambito dei Piani di Bacino stessi.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

### **Art. 63 - Aree demaniali**

Le aree appartenenti sia al Demanio che al patrimonio indisponibile dello Stato sono assoggettate alle destinazioni del P.R.G. solo a seguito della loro sdemanializzazione e del loro passaggio al patrimonio disponibile.

Fino ad allora esse possono essere utilizzate soltanto per i fini istituzionali dell'Amministrazione secondo le leggi che li riguardano, tenuto conto dell'opportunità di non pregiudicare il definitivo assetto del territorio.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

### **Art. 64 - Vincoli lungo le linee elettriche aeree**

In sede di costruzione, ricostruzione e/o ampliamento di edifici e manufatti assimilabili, a qualunque uso destinati, dovranno essere osservate le distanze stabilite a norma di legge (vincoli imposti dalle servitù di elettrodotto)

Maggiori distanze, o riduzioni delle distanze come sopra indicate, potranno essere imposte ovvero concesse dalla Amministrazione E.N.E.L. con specifici provvedimenti impositivi od autorizzativi.

Gli strumenti urbanistici di attuazione del presente P.R.G., e segnatamente quelli relativi ad aree urbane storiche o di nuovo impianto, nonché ad aree di rilevante interesse ambientale, dovranno darsi carico di prescrivere la sistemazione o risistemazione delle linee elettriche in sottosuolo, nell'ambito di appositi cunicoli predisposti eventualmente anche per altre reti tecnologiche, onde limitare al massimo grado la presenza di cavi e di elementi di sostegno passibili di deturpare le connotazioni estetiche dei luoghi.

Gli interventi edilizi finalizzati alla costruzione di cabine di trasformazione elettrica, siano esse inserite in fabbricati destinati precipuamente ad altri usi, ovvero in corpi di fabbrica a se stanti, potranno essere autorizzati anche in deroga alle limitazioni di P.R.G. relative all'obbligo di attuazione mediante S.U.A., nonché delle altre limitazioni di zone relative ai parametri urbanistico-edilizi complessivamente intesi, fatti comunque salvi i prevalenti interessi pubblici connessi alla sicurezza del traffico pedonale e veicolare e alla tutela del patrimonio storico-artistico-ambientale, mediante apposita valutazione dei competenti servizi comunali e della Commissione Edilizia Integrata.

La costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica potrà essere altresì ammessa nel sottosuolo e nell'ambito dei distacchi prescritti tra fabbricati ed infrastrutture tecniche diverse, a condizione che ne sia verificata la compatibilità con gli interessi pubblici e/o privati connessi ai distacchi stessi.

Nel caso di costruzione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica in corpi di fabbrica a se stanti le porzioni di fabbricato emergenti dal terreno naturale o sistemato dovranno distare non meno di ml 5,00 dai cigli stradali e non meno di ml 10,00 dai fabbricati vicini.

La progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree sono regolate dalla L. 28/06/1986 n.339 e dal successivo Regolamento di attuazione D.M. 21/03/1988 n.449 e s.m.i.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti le colture arboree al alto fusto sono precluse e le innovazioni, costruzioni e impianti non devono ostacolare o limitare il regolare esercizio dell'elettrodotto e devono altresì rispettare le distanze minime prescritte dagli articoli 2.1.06. e 2.1.08 delle norme approvate con il predetto Decreto Interministeriale del 21/03/1988 e s.m.i..

Compete in ogni caso a chi intenda edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento della tensione della linea presso i competenti uffici ENEL spa e, conseguentemente, la richiesta alla predetta Società delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

#### **Art. 65 - Opere sottoposte a Valutazione d'Impatto Ambientale**

In ottemperanza ai disposti legislativi contenuti nella direttiva CEE 85/337 del 27 giugno 1985, dei DPCM 05/01/1988 n.377 e 27/12/1988 e della **LR 30 dicembre 1998, n. 38**, opere ed impianti ricadenti in una delle categorie degli allegati **di tale legge regionale** di cui non siano stati già concessi i nulla osta necessari, vanno sottoposti a preliminare valutazione di impatto ambientale, secondo i contenuti e le modalità contenute nella stessa Legge Regionale **30 dicembre 1998, n. 38**.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

## **CAPITOLO VII NORME DI CARATTERE GENERALE**

#### **Art. 66 - Parcheggi privati e autorimesse**

La costruzione di autorimesse private e parcheggi privati su aree scoperte é ammessa in tutte le zone del territorio comunale, eccetto che nelle zone agricole e nella zona "RT". La realizzazione é subordinata al contenimento degli interventi entro l'involucro morfologico esistente. I locali risultanti devono essere vincolati con atto trascritto alla destinazione d'uso di parcheggio privato (vincolo permanente di destinazione d'uso).

Negli interventi di nuova costruzione o di demolizione / ricostruzione dell'edificio con aumento delle unità abitative deve essere comunque sempre assicurata una dotazione di parcheggi privati nella misura di un 1 mq ogni 10 mc di costruzione, fermo restando, anche nei casi di ristrutturazione, l'obbligo di realizzare un posto macchina per ogni unità immobiliare in aggiunta.

Per le attività commerciali al minuto e all'ingrosso con superficie di vendita superiore a mq 200, deve essere garantita una quota di parcheggio pubblico pari almeno al 50% della S.l.u. realizzata.

##### **Autorimesse interrate**

La realizzazione di autorimesse private in sottosuolo è subordinata all'osservanza delle seguenti norme:

- Non siano abbattuti alberi di alto fusto, nel caso si proceda alla loro rimozione, essi dovranno essere spostati e trapiantati o sostituiti con nuovi esemplari tipici del luogo.
- L'intervento sia contenuto entro l'involucro morfologico preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore di 60 cm, per consentire la ricostituzione del manto erboso ed arbustivo e di vasche atte ad accogliere essenze di medio ed alto fusto. La sopra esposta prescrizione non si applica alle superfici adibite a passaggio pedonale.
- I locali risultanti siano vincolati con atto trascritto alla destinazione d'uso di parcheggio privato.

Nel caso si proceda alla costruzione di autorimesse interrate nelle fasce di protezione lungo strade carrabili pubbliche vanno seguite anche le seguenti prescrizioni:

1. ogni nuovo accesso ai box deve essere distante almeno mt 12,00 dalla più vicina intersezione stradale;
2. è preferibile l'accorpamento di più autorimesse con accesso diretto dalla strada, affiancandone comunque gli accessi contigui non più di tre alla volta; per un numero maggiore di unità le autorimesse dovranno essere raggruppate in modo da realizzare i relativi accessi da un'area comune di manovra, anche coperta, che ne costituisca il tramite con la strada;
3. gli accessi su strada devono essere distanziati fra loro di almeno m 10,00, salvo il caso di contiguità previsto al primo capoverso del punto 2);
4. deve essere realizzata un'area laterale idonea per lo stazionamento dei veicoli ottenuta mediante l'arretramento degli ingressi alle autorimesse di almeno mt 2,50 dal ciglio della strada esistente;
5. deve essere garantita una sufficiente visibilità mediante la realizzazione di idonei triangoli di visibilità;
6. gli accessi veicolari devono essere segnalati lungo la strada principale mediante apposito segnale di cui all'art. 120 del Nuovo Codice delle Strada.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

#### **Art. 67 - Autorimesse da realizzarsi in zone a servizi**

Nell'ipotesi in cui gli interventi previsti nelle zone a servizi vengano realizzati mediante S.U.A. convenzionato ai sensi dell'art. 28 della Legge urbanistica o dell'art. 13 della Legge Regionale 28/76 è consentita la realizzazione nel sottosuolo di autorimesse interrate che potranno rimanere in regime di proprietà privata a condizione che:

1. Venga comunque garantita al Comune, nell'ambito della convenzione, l'acquisizione della proprietà dell'area destinata alla realizzazione del servizio (es: verde attrezzato o struttura di interesse comune), nonché la proprietà dei relativi manufatti;
2. Dette autorimesse non ostacolano la funzionalità dell'opera pubblica sovrastante.

**Nel caso di autorimesse da realizzarsi nel sottosuolo di aree pubbliche, al di fuori di uno SUA, esse saranno consentite a condizione che sia stipulata una convenzione con la Pubblica Amministrazione che garantisca al Comune l'acquisizione dell'area sovrastante, o, in alternativa, il vincolo ad uso pubblico della stessa, rimanendo in tal caso i relativi oneri di manutenzione a carico del proprietario dell'area.**

La disposizione di cui sopra non potrà trovare applicazione nelle zone destinate a servizi per l'istruzione, salvo un progetto coordinato. Potrà invece applicarsi nelle strade di progetto indicate nella cartografia del P.R.G.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

#### **Art. 68 - Accessi veicolari su strade pubbliche**

Sulle strade statali, provinciali e comunali non possono essere realizzati nuovi accessi stradali diretti o mediati da strade pubbliche o private inserite nella rete viabilistica, se non previo nulla osta delle amministrazioni competenti e alle condizioni che seguono:

- a. siano in posizione di corretta visibilità, eventualmente potenziata dalla attrezzatura di specchi;
- b. gli accessi siano realizzati predisponendo adeguati spazi di attesa per le svolte che implicano conflitto con i filetti di traffico principali;
- c. i nuovi accessi diretti sulle strade statali debbono essere distanziati tra loro di almeno ml 80,00, quelli diretti sulle strade provinciali debbono essere distanziati tra loro di almeno ml 40,00 e quelli sulle altre strade pubbliche e di uso pubblico di almeno ml 12,00.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

#### **Art. 69 - Piscine**

La realizzazione di piscine private é ammessa in tutte le zone del territorio comunale ad eccezione delle zone "A", "EE", "D", "DM" purché vengano osservate le prescrizioni contenute nel presente articolo.

Il progetto deve dimostrare la capacità da parte dell'impianto di captazione dell'acqua (tenendo presente che non é ammessa la captazione da acquedotti conduttori di acqua potabile: l'emungimento potrà avvenire solo da impianti irrigui o mediante autobotti).

Sono ammesse anche forme irregolari, purché i manufatti non modifichino in maniera significativa il sedime e si inseriscano armonicamente nell'ambiente e nell'architettura circostante, anche in relazione ai manufatti edilizi eventualmente presenti.

Dette piscine possono essere realizzate in calcestruzzo o in pannelli prefabbricati in alluminio, poliestere o altro materiale adatto. Il bordo non dovrà superare di cm 20 la quota del circostante terreno sistemato.

Nel progetto deve essere dimostrata la capacità di depurazione e scarico delle acque. Lo scarico dovrà avvenire con allaccio alla rete fognaria delle acque bianche.

Le distanze sono quelle prescritte dal Codice Civile.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

#### **Art. 70 - Piste ciclabili**

In tutto il territorio comunale sarà possibile realizzare una rete capillare di piste ciclabili protette e fisicamente separate dalle carreggiate stradali.

Caratteristiche tecniche: le piste destinate alla circolazione ciclistica, che si affiancano alla strada, dovranno di preferenza essere sistemate ai due lati della strada stessa, così da stabilire due direzioni di traffico. In questo caso la pista ciclabile deve avere una larghezza minima di 1,80 m.

Nel caso in cui non fosse possibile la realizzazione di due piste separate, l'unica pista su uno dei fianchi della strada dovrà avere una larghezza minima di 2,50 m.

In ogni caso tale pista dovrà essere chiaramente distinta dalla carreggiata con opportuna segnaletica e, possibilmente, con una leggera sopraelevazione od a mezzo di una zona intermedia a verde.

La protezione del ciclista sulle piste deve essere assicurata da speciali barriere.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

#### **Art. 71 - Barriere acustiche e antipolveri**

Le barriere acustiche realizzate per mezzo di barriere vegetali, terrapieni con fioriere e semplici terrapieni con vegetazione, possono essere realizzati lungo tutti gli assi stradali, sia urbani che sull'Aurelia.

Schermi sottili in materiali fonoassorbenti potranno essere consentiti solo in presenza di casi limite, avendo cura di predisporre una soluzione che tenga conto dell'inserimento ambientale idoneo.

Essenze arboree e arbustive idonee per realizzare barriere acustiche e antipolveri.

Arboree	Arbustive
Arbutus unedo	Hamamelis vernalis
Carpinus betulus	Hypericum calcycinum
Cupressus spp	Kerria japonica
Eleagnus ebbingei	Ligustrum spp.
Gleditschia triacanthos	Lonicera coerulea
Laurus nobilis	Lonicera nigra
Magnolia grandiflora	Lonicera nitida
Pinus nigra	Lonicera pileata
Quercus ilex	Lonicera xylosteum
Quercus ilex Nerium oleander	Philadelphus microphyllus
Taxus baccata	Pittosporum tobira
Tilia tomentosa	Prunus laurocerasus
	Pyracantha spp

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 72 - Barriere architettoniche**

Nelle sistemazioni e nelle costruzioni degli spazi ed edifici pubblici o destinati ad uso pubblico devono essere osservate le disposizioni del D.P.R. 27/4/1978 nonché, per le altre costruzioni, le disposizioni sia della legge 9/1/1989 n.13 e successive modifiche ed integrazioni e del relativo regolamento, sia della Legge regionale 12/6/1989 n.15.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ▶

#### **Art. 73 - Raccolta acque piovane**

Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione comportanti la sostituzione di organismi edilizi preesistenti o la loro integrazione volumetrica, è fatto obbligo, salvo dimostrate impossibilità ad intervenire in questo senso, di realizzare sistemi idraulici di raccolta e immagazzinamento delle acque piovane.

Tali interventi dovranno incidere il meno possibile sull'impianto tipologico prescelto per l'intervento, ma dovranno comunque essere funzionali ad una utilizzazione razionale della risorsa idrica. Eventuali manufatti a servizio di questa funzione sono da considerarsi pertinenze del fabbricato e quindi non vanno computati ai fini del calcolo della volumetria.