

COMUNE DI SERRA RICCO'

Provincia di Genova

VARIANTE GENERALE DEL P.R.G. NORME DI ATTUAZIONE

novembre 1998
edizione con le
modifiche relative
alle osservazioni
che hanno avuto
parere favorevole.

novembre 1999
edizione con le
modifiche relative
alle prescrizioni
della Regione
Liguria.

I professionisti incaricati.
Dott. Arch. V. MARCONI
Dott. Ing. B. ROSSELLI

CAPITOLO I

GENERALITA'

Art. 1

Finalità del P.R.G.

1. La Variante Integrale al P.R.G. é formata ai sensi di Legge ed é atto complesso della Regione e dell'Ente Locale.
Attraverso la Variante Integrale del P.R.G. di seguito denominata brevemente P.R.G., il Comune si propone:
 - a) di tutelare il territorio in quanto risorsa per il migliore assetto e qualità dell'ambiente anche nella prospettiva del P.T.C.P. adottato dalla Regione il 30/12/1986;
 - b) di definire ciò che si deve conservare, recuperare o trasformare del patrimonio territoriale ed edilizio esistente;
 - c) di definire, ubicare e coordinare le destinazioni di uso del suolo per uno sviluppo organico dei propri insediamenti residenziali e agricoli, artigianali e commerciali in rapporto alle loro infrastrutture tecnologiche e collettive;
 - d) Di privilegiare forme di orientamento e di contratti pubblici e privati nella trasformazione urbanistica o edilizia del proprio territorio, tese a dare soddisfacimento al fabbisogno abitativo e sociale della popolazione residente nel quadro di un recupero ecologico-ambientale nel territorio Comunale.

Art. 2

Strumenti per l'attuazione del P.R.G.

1. Il P.R.G. si articola in zone omogenee e per le quali si prevede: destinazioni d'uso; regimi di intervento; rapporto tra funzioni; localizzazioni delle infrastrutture; parametri edilizi. E' da porre in esecuzione nei modi previsti a tale scopo della vigente legislazione statale, regionale e delle presenti norme.

Si fa particolare riferimento alla disciplina ed alle procedure di cui alla L.R. 24/1987 ed ad eventuali sue modificazioni.

Nei casi previsti dalla specifica normativa di zona il Piano altresì attuato a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi, di Concessione Edilizia Convenzionata, di Concessione Edilizia, o Autorizzazione, o senza alcun titolo abilitativo ai sensi della vigente legislazione in materia.

Art. 3

Elementi costitutivi del P.R.G.

1. Il P.R.G. si compone dei seguenti elaborati:

Dagli studi urbanistici:

- * Relazione sullo stato di fatto, sulle scelte urbanistiche e sugli indirizzi di Piano.
- * Norme Tecniche di Attuazione.

Dagli studi geologici:

- * Relazione;
- * Norme di Attuazione.

Elaborati grafici dello Studio Urbanistico (scala 1:5000):

- * Carta Tecnica del territorio Comunale con le annotazioni relative al P.T.C.P.;
- * Rilievo del territorio Comunale con la annotazione dei vincoli e dei servizi esistenti;
- * id. con la annotazione dell'uso del suolo;
- * id. con la annotazione dell'esposizione dei versanti;
- * id. con la annotazione della zonizzazione di P.R.G..

Elaborati dello stato geologico:

- * Tavole illustrative della situazione geologica del territorio.

Art. 4

Parametri urbanistici ed edilizi.

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

1. **Gruppo Funzionale:**

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

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

Gruppo Funzionale I:

- a) abitazioni;
- b) studi professionali ed uffici privati;
- c) attrezzature direzionali e para-commerciali (banche e simili);
- d) **attività alberghiera a norma della disciplina regionale vigente;**
- e) attività artigianali non suscettibili di produrre emissioni nocive o comunque moleste solide, liquide, gassose o acustiche, queste oltre il limite di 50 db, misurate all'esterno del locale di lavoro;
- f) attrezzature commerciali al minuto;
- g) attrezzature per il ristoro, per il tempo libero e la cultura (ristoranti, bar, sale da spettacolo, sedi di istituti e associazioni etc.).

Gruppo Funzionale II:

Attrezzature commerciali di dimensioni maggiori di mq. 400.

Gruppo Funzionale III:

- a) Attività e/o impianti agricoli e residenza connessa; infrastrutture tecnologiche puntuali; piccole serre di tipo artigianale che coprono fino al 20% dell'area da osservarsi, con un tetto massimo di mq. 30.
- b) Impianto di serra di tipo industriale, che coprono fino al 60% dell'area asservibile nella quale sono ricavati.
- c) Attività di allevamento.
- d) Attrezzature agrituristiche per l'ospitalità e il ristoro.

Gruppo Funzionale IV:

- a) **Attrezzature pubbliche o di uso pubblico per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria (conteggiabili fra gli standards solo se convenzionati con la C.A.);**
- b) Attrezzature di interesse comune;
- c) Parcheggio pubblico o di uso pubblico;
- d) Chiese e altre attrezzature per il culto; relativi servizi ed opere annesse;
- e) Istituti di istruzione e di assistenza gestiti da religiosi e privati
- f) Verde pubblico a scala urbana e di quartiere con caratteristiche di parco;
- g) Verde pubblico come sopra con caratteristiche di parco attrezzato;
- h) Impianti sportivi all'aperto o coperti e relative pertinenze;

Gruppo Funzionale V:

Attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore (scuole medie superiori).

Gruppo Funzionale VI:

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

Gruppo Funzionale VIII:

- a) Impianti produttivi artigianali.
- b) Impianti produttivi industriali.
- c) Impianti terziari in genere, implicanti tipologie edilizie ed esigenze infrastrutturali analoghe a quelli di cui ai punti a) e b), destinati a depositi di materie prime e di merci per la distribuzione, ed aventi superficie maggiore mq. 400: quest'ultima prescrizione può essere superata da una precisa disciplina attuazione nell'ambito di uno S.U.A.).
- d) Abitazioni indotte dagli impianti produttivi per esigenze di custodia, e strutture edilizie di tipo direzionale connesse con gli impianti ammessi.

Gruppo Funzionale IX:

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

I relativi manufatti sono realizzabili in tutte le zone, con la eccezione di quelle preordinate all'esproprio, soggetti alla disciplina che segue:

H max m. 4 e per le cabine elettriche m. 9.

DC e DS distanza dal confine e dal ciglio stradale m. 3.

DF distanza dai fabbricati m. 6.

2. **Superficie Territoriale (ST).**

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

3. Superficie Fondiaria (SF).

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

4. Densità territoriale (Dt).

E' la densità di costruzione, riferita alla superficie territoriale, risultante dall'applicazione dell'indice del quale al successivo punto 7.

5. Densità fondiaria (Df).

E' la densità di costruzione, riferita alla superficie fondiaria, risultante dall'applicazione dell'indice del quale al successivo punto 8.

6. Superficie Asservita (SA).

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

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

6.3. Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A. o a specifica norma, la superficie asservita é quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione.

Nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31/08/1967, e ove non esista agli atti regolare asservimento, si intende asservita una fascia minima di m. 6,00, 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.

6.4. Nel caso di intervento su lotto parzialmente edificato, il volume edificabile risulta dalla applicazione dell'indice fondiario alla superficie come sopra decurtata dell'area già asservita all'edificio preesistente a norma del precedente comma 3.

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

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

7. Indice di fabbricabilità Territoriale (IT).

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

8. Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF).

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

9. Superficie Coperta (SC).

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

10. Superficie Lorda di piano di un fabbricato (SP).

10.1 La superficie di piano di un edificio é la somma delle superfici lorde di ogni piano comunque utilizzabile, con l'esclusione delle superfici vincolate a parcheggi pertinenziali o no, delle aree di sottotetto non abitabili, dei balconi e delle logge aperte aggettanti oltre m. 1,50.

10.2. La superficie lorda di piano di un fabbricato é la somma delle superfici lorde di ogni piano comunque utilizzabili, con la esclusione delle pertinenze, e comunque sia delle superfici vincolate a parcheggio, sia delle superfici di sottotetto non abitabili.

11. Rapporto di Copertura (RC).

Il rapporto di copertura, indicato con un valore percentuale, é il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria. Limitatamente agli edifici destinati ad attività produttive od a servizi pubblici, sono escluse dal computo le aree coperte da tettoie a sbalzo od aperte almeno su tre lati, fino al 40% dell'area scoperta asservita. Peraltro, ai fini del computo delle distanze tra i fabbricati e delle altezze, dette tettoie sono assimilate ai corpi di fabbrica.

12. Rapporto di occupazione del sottosuolo (RO) (Misurato in %).

12.1 E' il rapporto percentuale dell'area dei distacchi di ciascun lotto utilizzabile in sottosuolo per destinazioni di servizio cantine, autorimesse, centrali termiche, serbatoi, cabine elettriche, etc.).

12.2. Le fronti dei corpi di fabbrica in sottosuolo, pur totalmente compresi al di sotto dei profili naturali o comunque preesistenti, ma affacciate su aree poste a quota inferiore, devono adeguarsi alle prescrizioni di cui al successivo art. 8.6.

13. Volume (V).

13.1. Il volume di un fabbricato é la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con la eccezione delle pertinenze e delle superfici sottotetto non abitabili.

L'altezza lorda é la distanza tra la quota di calpestio di ogni piano e quella del piano superiore.

13.2. Il volume dei sottotetti si computa in aggiunta misurato geometricamente con i criteri di cui sopra nella porzione che abbia le caratteristiche per essere o divenire abitabile: ed è tale quando la sua altezza minima interna non è inferiore a m. 2,10 e la media a m. 2,70.

13.3. Nel caso che, a prescindere dalla disponibilità di superficie da asservire, sia ammesso l'ampliamento del volume esistente, per soddisfare esigenze di risanamento igienico e/o funzionale, questo sarà concesso una sola volta, e sarà realizzato inquadrato nella tipologia preesistente nel rispetto delle distanze preesistenti, con la sola eccezione di pareti cieche che potranno essere realizzate a fronte di pareti cieche fino alla distanza di m. 1,50 dal confine e di m. 3 dalle pareti cieche fronteggianti.

E' ammessa inoltre la sopraelevazione dell'edificio fino ad un massimo di m. 0,50.

14. **Piano di Spiccatto (PS).**

Il piano di spiccatto è il piano orizzontale passante per l'intersezione tra l'involucro dell'edificio e la quota più bassa del terreno esterno sistemato in fascia piana della larghezza di almeno m. 1,50.

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

15. **Altezza Massima di un Fabbricato (H max).**

15.1. L'altezza massima di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento inferiore e la quota dell'estradosso dei solai di copertura del più alto piano abitabile. Al di sopra possono estendersi volumi tecnici quali extracorsa di ascensori, camini, e simili.

15.2. Per gli edifici con copertura ad una o più falde inclinate, l'altezza è la distanza tra la quota di riferimento e la quota media, compresa tra la quota di calpestio del piano sottotetto abitabile e la quota di colmo.

15.3. Nel caso di edificio impostato su terreno in declivio, è consentita la misurazione separata dell'altezza massima per corpi di fabbrica, purché ciascun corpo sia sfalsato di un solo piano e arretrato di almeno tre metri rispetto a quello inferiore, l'altezza massima, misurata dalla più bassa

quota di riferimento alla quota del più alto piano di copertura, non superiori per più del 35% l'altezza massima consentita nella zona.

16. Distanze.

La distanza tra i fabbricati (DF), la distanza dei fabbricati dai confini del lotto di intervento (DC), la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale (DS), sono la misura minima del segmento orizzontale tracciato a partire dal perimetro dell'edificio perpendicolarmente alla linea di confine, al ciglio della strada, al fronte dell'edificio fronteggiante.

La distanza fra gli edifici che non si fronteggiano è quella minima tra i relativi spigoli.

Il perimetro dell'edificio si estende alla proiezione dei corpi chiusi aggettanti ed a quella dei corpi aperti (poggioli e balconi) aggettanti per più di m. 1,20.

17. Superficie Minima di Intervento.

La superficie minima di intervento è la superficie del lotto o del comprensorio da asservire agli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia disciplinati dal P.R.G.

18. Pertinenze di un fabbricato.

Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo delle unità del medesimo.

Tale destinazione deve risultare nell'autorizzazione o nella concessione ad edificare.

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono, ai fini dell'attuazione delle presenti norme, i locali adibiti ad autorimessa privata, a cantina, a ripostiglio, o destinati agli impianti tecnologici, nonché le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno.

I relativi volumi edilizi avranno altezza massima netta interna di m. 2,40.

Art. 5

Modalità di intervento edilizio e urbanistico.

1. Si considerano interventi soggetti ad assenso tutte le trasformazioni dell'ambiente fisico, che implicano, ai sensi di legge e delle presenti norme, l'adozione di uno Strumento Urbanistico Attuativo del P.R.G. e/o rilascio di una concessione o autorizzazione.
Gli interventi di manutenzione ordinaria e le opere interne - di cui all'art. 26 della Legge 47/1985 -, ai sensi della vigente legislazione sono esenti da qualunque titolo abilitativo.
 2. Gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, ai sensi della Legge 457/1978, si classificano come segue:
 - a) Interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) Interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) Interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - d) Interventi di ristrutturazione edilizia;
 - e) Interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - f) Opere interne come definite dall'art. 26 della Legge 47/1985;
 - g) Interventi di Nuova Costruzione.
- a) Manutenzione Ordinaria.**
1. Sono definiti di "manutenzione ordinaria" gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o, comunque, necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare vengono considerati tali.
 2. La riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di infissi esterni, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne a condizione che non vi sia cambiamento di dimensioni, disegni e materiali.
La coloritura esterna quando si tratta di edifici semplici privi di decorazioni, con la ripresa della tinta preesistente.
 3. La riparazione e la sostituzione di infissi, pavimentazioni, intonaci e rivestimenti interni e relative coloriture senza alterazione dei caratteri tradizionali degli spazi interni, quando si tratta di costruzioni a vario titolo soggette a tutela.

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

b) Manutenzione straordinaria.

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

In particolare vengono considerati tali:

2. La tinteggiatura esterna di facciate decorate, il rifacimento di intonaci o altri rivestimenti esterni, purché senza alterazione dei materiali e con la conservazione degli arredi fissi (camini, portali, soffitti e simili) nonché del disegno e delle tinte delle decorazioni esistenti.
3. Parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne.
4. Parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali o inclinate (architravi, solai e coperture), senza che ciò comporti variazioni nella superficie di piano e del volume.
5. Il rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, etc.) quando vengono conservate la forma, le dimensioni, i colori e i materiali.
6. L'eliminazione di fenomeni di umidità o inconvenienti causati da insufficiente coibenza termica e acustica o ventilazione, attraverso il cauto inserimento di opportuni materiali e impianti.
7. E' comunque esclusa dagli interventi di "manutenzione straordinaria" la modifica della forma e della posizione delle aperture esterne con l'eccezione di modesti spostamenti ed adeguamenti nell'ambito della tipologia in atto; ed ancora della posizione, dimensione e pendenza delle scale o delle rampe; del tipo e delle pendenze delle coperture; delle destinazioni d'uso.

c) Restauro e Risanamento Conservativo.

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

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

In termini generali tali interventi possono praticare:

2. Il consolidamento e il risanamento (anche a mezzo di parziali demolizioni e coerenti ricostruzioni) delle strutture portanti verticali ed orizzontali, quando queste appaiano fatiscenti o instabili, senza alcuna alterazione delle quote e delle dimensioni originarie: soltanto nel caso di provata necessità sarà permesso, entro tali limiti, il ricorso a elementi di rinforzo, costituiti da materiali diversi.
3. Il consolidamento e il risanamento come sopra di scale e rampe senza alterazioni sostanziali delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e dei sottogradini: soltanto nel caso di provata necessità é ammesso, entro tali limiti, il ricorso a elementi di rinforzo costituiti da materiali diversi.
4. Lavori di sottofondazioni, iniezione nelle murature, rifacimenti di tetti e coperture con quote e materiali, identici a quelli originari e comunque tali da non alterare l'assetto estetico dell'edificio.
5. La demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato.

6. Il ripristino e l'eventuale rinnovo di elementi decorativi architettonici o scultorei esterni ed interni.
7. La demolizione e la costruzione di tramezzi divisorii non portanti, interni all'unità immobiliare, o tali, comunque, da non costituire riferimenti essenziali per elementi architettonici eventualmente di pregio (camini, portali, soffitti e altri arredi fissi).
8. L'allestimento o l'adeguamento di servizi igienici e simili, di impianti tecnici richiesti dalle esigenze dell'uso, di parziali modifiche interne che non alterino i riferimenti essenziali dei quali al paragrafo precedente o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria.
9. L'eliminazione di umidità o di inconvenienti causati da insufficiente coibenza termica, acustica o ventilazione anche attraverso il cauto inserimento di opportuni materiali e impianti.
10. Sono parimenti definiti interventi di restauro e di risanamento conservativo e, in quanto tali, da condurre con il metodo del restauro, quelli riguardanti la sistemazione di parchi, giardini e spazi liberi comunque facenti parte integrante della costruzione sulla quale si va a intervenire al fine di conservare gli elementi formali, tipologici e strutturali delle medesime.

d) Ristrutturazione Edilizia (RE).

1. Sono definiti di "ristrutturazione Edilizia" gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono in massima conservare l'involucro della costruzione sulla quale agiscono: segnatamente per i corpi di esso organici al quadro urbano e, più generalmente, al paesaggio, ferma restando la possibilità di demolizione di parti interne o prodotti di superfetazioni e, comunque, turbatori rispetto a entrambi, nonché di parti esterne anche estese per esigenze di stabilità del complesso, con la fedele ricostruzione sulle preesistenti linee di involucro.

e) Ristrutturazione Urbanistica (RU).

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

f) Opere Interne (OI).

Sono definite opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985 quelle in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente come sopra disciplinati non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, ai prospetti, aumento delle superfici di piano e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Non si considerano opere interne gli interventi di cui sopra se si riferiscono ad immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e del punto 2) dell'art. 1 della Legge 1497/1939.

g) Nuova Costruzione (NC).

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

- La realizzazione di opere di preparazione, sistemazione ed urbanizzazione del terreno e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- La realizzazione di nuovi manufatti in soprassuolo e sottosuolo;
- L'ampliamento dei fabbricati esistenti con l'esecuzione di volumi tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile;

- La ricostruzione degli edifici già esistenti o di parti di essi previa demolizione delle preesistenze.

Art. 6

Opere di urbanizzazione primaria.

- 6.1. Si definisce urbanizzazione primaria l'insieme delle opere e delle infrastrutture che rendono accessibile e fruibile un lotto di terreno.**
- 6.2. Ai fini della determinazione del contributo di Concessione Edilizia, costituiscono opere di urbanizzazione primaria quelle di seguito indicate:**
- a) viabilità pubblica o di uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione;**
 - b) le reti idriche e fognarie se ed in quanto i relativi costi comprensivi degli allacci siano a carico del Comune;**
 - c) gli spazi di sosta e parcheggio non pertinenziali ma direttamente funzionali e come tali asserviti ad un intervento edilizio, i quali siano soggetti a contributo di Concessione Edilizia e siano scomputabili da quelli previsti dalla tabella allegata alla L.R. 25/95;**
 - d) Gli spazi di verde attrezzato a complemento delle opere di urbanizzazione primaria.**

Art. 7

Opere di urbanizzazione secondaria.

- 7.1. Si definisce urbanizzazione secondaria l'insieme delle opere che costituiscono spazi ed attrezzature di fruizione collettiva a disposizione di un determinato bacino di utenza.**
- 7.2. Ai fini della definizione del contributo di Concessione Edilizia costituiscono opere di urbanizzazione secondaria di seguito indicate:**
- a) gli asili nido;**
 - b) le scuole materne, quelle dell'obbligo e quelle superiori;**
 - c) le sedi commerciali;**
 - d) i centri sociali nonché le attrezzature culturali, sportive e sanitarie di uso pubblico, l'utilizzo delle quali é regolato da apposita convenzione con il Comune;**
 - e) i mercati comunali;**
 - f) gli immobili destinati al culto e all'esercizio del ministero pastorale;**
 - g) gli spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati ad uso pubblico regolati da apposita convenzione con il Comune;**
 - h) l'arredo urbano;**
 - i) gli spazi di sosta e parcheggio di cui appresso:**
 - i1) pubblici di accesso libero i quali non sono soggetti a contributo di Concessione Edilizia;**
 - i2) realizzati e gestiti in base a convenzione con il Comune, il quale con la medesima ne determina l'assoggettamento o meno a contributo di Concessione Edilizia in funzione della regolamentazione delle modalità di fruizione di parcheggio.**

CAPITOLO II
NORME GENERALI
RELATIVE ALLA SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 8
Prescrizioni generali.

1. Ai fini di operare correttamente nel territorio comunale, sotto il profilo ambientale é prescritto che, in via preliminare ad ogni intervento modificativo della morfologia, sia predisposta una idonea documentazione che illustri lo stato dei luoghi prima e in conseguenza del richiesto intervento.

2. Il rilievo della situazione morfologica di fatto sarà rappresentata in elaborato grafico planoaltimetrico nella scala 1:200 e 1:500.
Vi saranno annotati inoltre la vegetazione esistente nonché i manufatti di finitura caratterizzanti.
La documentazione di cui sopra sarà limitata all'area di intervento, qualora questo si limiti ad opere che non modifichino il rapporto morfologico con le aree limitrofe.
La stessa documentazione sarà estesa ad una fascia di almeno m. 10 oltre il confine, qualora l'intervento implichi la modifica del rapporto con l'ambiente circostante.
E' fatta salva la facoltà della C.E. di richiedere un maggior approfondimento dello stato di fatto.
La visione dell'area, in più ampia apertura é affidata alla documentazione fotografica a colori.
In elaborato grafico analogo a quello dello stato di fatto saranno annotate le sistemazioni proposte e gli interventi progettati per la ricomposizione della morfologia dell'area, con particolare riferimento alle fasce di raccordo con gli assetti circostanti.
Vi saranno annotati inoltre gli interventi volti alla ricomposizione e al potenziamento del manto arboreo, nonché alle sistemazioni e ai manufatti relativi alla raccolta e al convogliamento delle defluenze.

3. Gli interventi sulle aree libere da edifici sono soggetti alla seguente disciplina.
In ogni caso, fatte salve maggiori restrizioni prescritte in aree di particolare interesse ambientale, i movimenti di terra per realizzare le

sistemazioni esterne connesse con gli interventi ammessi, non possono superare la misura di tre metri in scavo e tre metri in riporto.

Per il sostegno delle sistemazioni poste a dislivello saranno utilizzate ove possibile scarpate naturali stabili con pendenza adeguata: ove ciò non fosse possibile i muri di sostegno necessari non potranno emergere dal terreno più di tre metri.

Le facce viste di detti sostegni saranno rivestite in pietra naturale locale scagliata, ovvero intonacate e coperte da rampicanti sempreverdi.

Quando la morfologia non consente di raggiungere l'assetto desiderato con tali limitazioni interventi successivi di pari entità potranno essere posti in atto con arretramenti di m. 3 l'uno dall'altro.

4. Le superfici boscate debbono essere conservate e completate eventualmente con essenze proprie dell'area con tendenza alla formazione di bosco di alto fusto.

5. Le superfici di distacco nei comparti edificati, con l'eccezione di quelle destinate ad attività produttive non possono essere utilizzate per deposito di alcun genere, ma sistemate a verde privato, con la messa a dimora di piante di alto fusto, in numero commisurato con la natura dell'intervento, della sua esposizione, della morfologia ambientale, nonché delle caratteristiche vegetazionali dell'intorno; ovvero a viali, a piazzali, od aree per parcheggio, pavimentate e relativi collegamenti con scalinate appoggiate sul terreno, ovvero a colture agricole.

Possono essere ricavate in dette aree piccole piscine, che interessino una superficie minore o eguale ad 1/5 della superficie disponibile, con un tetto di mq. 60. I relativi manufatti debbono essere ricavati nelle fasce esistenti con la possibilità di contenute variazioni.

I locali tecnici debbono essere ricavati al di sotto delle quote naturali del terreno preesistente.

La distanza fra la parete finestrata di un edificio ed il muro di sostegno di un terrapieno che la fronteggia non può essere inferiore a m. 3.

6. La copertura dei nuovi edifici e di quelli ristrutturati con destinazione residenziale o agricola sarà a tetto con falde inclinate, con pendenza non superiore al 50%.

Gli sporti di gronda delle falde di tetto saranno contenuti, in armonia con l'assetto tradizionale.

Il manto sarà realizzato con elementi di cotto o abbadini; gronda e pluviali saranno di lamiera zincata verniciata o di rame; i camini saranno organizzati in batterie con teste tradizionali.

Nelle falde del tetto possono essere aperti lucernai raso falda in misura non superiore a 2% della superficie di ogni falda.

Per l'aerazione e illuminazione di locali residenziali é ammessa la realizzazione di abbaini.

La larghezza lorda di ognuno non sarà superiore a m. 1,50, il complesso di abbaini non potrà interessare più del 40% dello sviluppo longitudinale di ogni falda misurato in asse.

Ogni abbaino dovrà avere l'asse normale a quello longitudinale della falda, avere forma tradizionale con il colmo al di sotto della quota di colmo del tetto in cui si inserisce.

7. Il sottosuolo dei distacchi può essere utilizzato per le esclusive destinazioni d'uso di parcheggi privati e attrezzature tecnologiche nei limiti quantitativi prescritti in ogni zona e alle seguenti condizioni generali:
 - a) Non siano abbattuti esemplari arborei di alto fusto di essenza caratteristica, e, ove ciò eccezionalmente si rendesse indispensabile, sia sostituito l'esemplare abbattuto con altro della stessa essenza e delle massime dimensioni tecnicamente ammissibili per un buon attecchimento;
 - b) La copertura dei volumi così ricavati sia completata da uno strato di humus di cm. 50 inerbato e/o piantumato con essenze cespugliose, con la esclusione dei viali e dei piazzali che saranno adeguatamente pavimentati;
 - c) Eventuale lato fuori terra dei volumi ricavati al di sotto dei profili del terreno preesistente, ma affacciato su aree poste a quota inferiore, deve adeguarsi alle prescrizioni relative alle distanze dai confini e dalle costruzioni, dai cigli stradali.

Fa eccezione il caso in cui fra il volume edilizio in sottosuolo ed il confine e/o il ciglio stradale sia interposto un terrapieno della profondità di almeno m. 3 (compresi i muri di sostegno e l'intercapedine), realizzato in un corretto rimodellamento del terreno.

In detto terrapieno possono essere praticati passaggi carrai della luce non superiore a m. 5, e passaggi pedonali di luce non superiore a m. 1,50, intercalati i primi a distanza non inferiore a m. 15.

8. E' vietata l'apertura o la riapertura di cave a cielo libero.
9. La costruzione di recinzioni é disciplinata dalle norme seguenti.
 - a) Nell'abitato i manufatti di recinzione saranno realizzati da un muriccio intonacato o rivestito, superiormente protetto, dell'altezza massima di ml. 0,80, con soprastante elemento a giorno costruito con profilati o tubolari metallici protetti zincati, verniciati o rivestiti), in forme tradizionali, solide e semplici.
 - b) Fuori dell'abitato i detti manufatti saranno realizzati da un muriccio emergente dalla sistemazione in quota più elevata non più di cm. 50 con soprastante elemento a giorno che potrà essere costruito come prescritto nel precedente paragrafo a), ovvero con pannelli di rete metallica verniciata o protetta ancorati a piantoni.

Nel caso di insediamento con particolari esigenze funzionali (industriali, religiosi di clausura o simili) il Sindaco, su parere conforme della C.E., può concedere o prescrivere la realizzazione di recinzioni cieche, di altezza adeguata a soddisfare le esigenze funzionali e quelle di decoro ambientale.

Il Sindaco, su parere conforme della C.E., può autorizzare l'impianto di recinzioni di legno in forme semplici tradizionali.

10. Opere realizzate con materiale inerte.

Nel territorio comunale é consentita la creazione di depositi di materiali inerti dietro rilascio di concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 19 della L.R. 1/90 se finalizzati alla realizzazione di opere definite, quali rilevati stradali, parcheggi, arginature, campi da gioco, campeggi, ecc.

Il relativo progetto di sistemazione dovrà essere corredato da un S.O.I. e documentare: le compatibilità di ordine geologico e di inserimento ambientale, la destinazione d'uso delle aree ricavate a completamento - che dovranno essere sistemate per l'intera loro estensione -, le opere di sostegno, quelle di smaltimento delle acque meteoriche e superficiali, la dimostrazione della congruità delle vie di comunicazione e di accesso all'area di deposito.

I materiali dovranno provenire esclusivamente da scavi di terreni non inquinati, non ricadenti nelle aree di rispetto cimiteriale, non provenienti da discariche oppure da materiale di risulta di demolizioni edilizie.

Ferma restando la competenza provinciale in merito a tali impianti, il rilascio della concessione é subordinato alla osservanza di tutte le norme regolamentari sia statali che regionali ed alla stipula di una convenzione che regolamenti il periodo di durata dell'impianto, gli orari di apertura, le tariffe, gli oneri di urbanizzazione da pagare al comune in denaro od opere, le eventuali fideiussioni e quanto altro ritenuto necessario dalla Pubblica Amministrazione.

I sopra definiti depositi possono essere attivati sia da privati che da enti pubblici che li potranno gestire direttamente o indirettamente tramite convenzionamenti con persone fisiche o società terze o altri enti.

Ai sensi del sopraccitato art. 19 della L.R. 1/90 é consentito l'utilizzo di inerti senza necessità di ottenere autorizzazioni specifiche, quando il loro deposito é finalizzato alla realizzazione di opere per le quali sia già stato rilasciato il prescritto titolo abilitativo.

11. Emergenze storiche ed ambientali.

Il P.T.C.P. ha individuato e segnalato alcune zone circoscritte quali emergenze di natura storica, etnografica o ambientale.

Le trasformazioni del territorio che interessano l'assetto delle aree circostanti e la percezione visiva dei manufatti e della località debbono essere studiate e valutate in funzione della salvaguardia del rapporto dell'emergenza con l'ambiente circostante.

Tutti i progetti di trasformazioni del territorio e/o di nuove edificazioni soggette a titolo abilitativo da parte del comune ricadenti entro una distanza di ml. 100 in linea d'aria dalle emergenze come sopra segnalate dal P.T.C.P., debbono essere corredati da uno Studio Organico d'Insieme (SOI) atto ad individuare e prescrivere la disciplina di tutela.

Le emergenze storiche edificate ed individuate dal P.T.C.P. sono così disciplinate:

- * sui manufatti stessi sono ammessi solo interventi di restauro conservativo;
- * non é consentito edificare nuovi manufatti nell'intorno di cui sopra se non nei limiti e con le modalità indicate dal SOI;

- * sugli edifici esistenti nell'intorno di cui sopra sono consentiti interventi di recupero sino a quelli di ristrutturazione edilizia.

I Manufatti Emergenti individuati nel territorio comunale sono annotati negli elaborati grafici della presente Variante Generale, e distinti dalle sigle seguenti.

- F1. Castellaro di San Cipriano: morfologia e resti archeologici di insediamento arroccato preromano.
- F2. Castello di Valleregia: ruderi di castello genovese del XIV secolo a controllo della strada del passo della Vittoria.
- F3. Castello di Morego: resti archeologici del castello altomedievale del vescovo, a protezione della Curia di Morego.
- I1. Croce di Via: Cappelletta stradale sulla via del passo della Vittoria.
- I2. Crocetta d'Orero: valico più basso dell'Appennino, dove passava la strada di crinale che univa Genova, per la Torrazza-Casella-Crocefieschi, a Tortona.
- R1. Castellaro di San Cipriano: resti archeologici di case di legno tardoromane sulla strada da Genova a Tortona per il passo della Vittoria.
- R2. Magnerri: tracce archeologiche di insediamento tardoantico di mezzacosta.
- R3. La Campora: morfologia tipica di insediamento tardoantico di mezzacosta.
- R4. Serra: tracce archeologiche di insediamento tardoantico di mezzacosta.
- R5. Niusci: tracce archeologiche di insediamento preromano lungo la via del passo di Orero. Tesoretto di monete.
- R6. Morego: resti archeologici di case rurali in pietra a secco dell'XI secolo lungo la strada Genova-Padania.

12. Emergenze edificate.

Il P.T.C.P., e/o la ricerca puntuale del presente, hanno individuato le seguenti Emergenze edificate, individuate negli elaborati grafici della presente Variante Generale da asterisco.

- * San Michele di Castofino Cappella medievale ristrutturata, con lapide dell'VIII secolo, nei pressi della strada tardo antica della Vittoria. S1.
- * Villa Negrotto. A1. ME. (disciplina speciale TA.M.)
- * Chiesa di Serra. A2
- * Chiesa di S. Rocco. A2
- * Chiesa di Valleregia. A2

- * Chiesa di Orero. A2
- * Chiesa di S. Cipriano. A2
- * Chiesa di Pedemonte.
- * Cappella Madonna delle Grazie.
- * Tre case nella zona di S. Cipriano.

Su tali edifici - con l'eccezione della Villa Negrotto, soggetta alla disciplina dell'art. 12 punto 6 -sono ammessi solo interventi di restauro conservativo.

13. Il P.T.C.P. individua nel territorio comunale un percorso di interesse storico-etnografico.

Detto percorso si identifica con quello della strada tardoantica da Genova per Tortona, che percorreva la cresta da S. Cipriano a Serra ripiegando verso est e spingendosi, fuori del territorio comunale, attraverso il passo della Vittoria, alla Valle Scrivia.

Il relativo sedime, là dove non é stato riassorbito dalla viabilità ordinaria, deve essere mantenuto sgombro e praticabile, conservandovi di norma la pavimentazione di terra battuta.

A questa può essere sostituita altra in acciottolato o mattonata anche con elementi autobloccanti.

Art. 9

Viabilità Carrabile e Pedonale

9.1. Sono realizzabili le strade carrabili pubbliche previste dalla presente Variante Generale del P.R.G. e/o relative agli S.U.A. previste dallo stesso.

Queste e le strade private aperte al pubblico sono disciplinate dalle presenti norme.

9.1.1. Il progetto dovrà essere corredato da S.O.I. nei casi previsti dal P.T.C.P..

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

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

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

Nelle aree ricadenti nelle zone B, C, D, E (per queste ultime limitatamente ai tramiti previsti dal presente P.R.G.) é ammessa la realizzazione di tramiti carrai con luce netta fino a mt. 6 oltre le sedi delle banchine.

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

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

- pendenza minore-eguale al 13% (in curva fino al 9%).
- Raggi di curvatura in asse non inferiore a m. 8 quando la pendenza non supera il 6%.
- Raggi di curvatura in asse non inferiore a m. 12 in corrispondenza di pendenze tra il 6% ed il 9%.

Ai fini di garantire una buona funzionalità d'uso delle aree agricole e dei relativi insediamenti le strade vicinali pubbliche e private avranno caratteristiche adeguate, con luce di 3 m., dotazione di piazzole, fondo sterrato, preferibilmente su tracciati preesistenti.

9.2. Nuove Infrastrutture.

Il P.R.G. prevede la realizzazione di nuove strade pubbliche annotate negli elaborati grafici e/o da realizzare all'interno dei S.U.A.. La relativa progettazione ed esecuzione saranno conformi alle norme sopra prescritte.

Fa eccezione la luce netta della strada che completa e razionalizza il tramite di sponda sinistra del Secca: per questa é prescritta la larghezza di m. 10 oltre la sede pedonale. Sarà attuata a mezzo di Concessione Edilizia convenzionata.

9.3. Interventi sulla viabilità esistente.

Il Piano prevede razionalizzazioni, miglioramenti ed allargamenti di sedi viarie esistenti. Ferme restanti le norme del punto 9.1. come obiettivo massimo di riferimento, per la realizzazione delle modifiche di detti tramiti i progetti potranno interessare una fascia di m. 10 per parte rispetto all'asse viario esistente, entro la quale si potranno operare allargamenti, rettifiche, opere di sostegno, ecc., senza che ciò costituisca variazioni al P.R.G..

La larghezza risultante sarà compresa fra m. 5,50-6,00 oltre le sedi delle banchine.

9.4. Viali Privati e Accessi.

Si definiscono viali i tramiti anche se aperti al pubblico al servizio di insediamenti, il volume edilizio dei quali non superi i mc. 3.000.

La larghezza sarà compresa tra m. 3-5 con predisposizione di eventuali slarghi per gli incroci.

Si attuano a mezzo di Concessione edilizia.

Può essere consentito a mezzo di Concessione Edilizia l'allaccio alla rete stradale esistente di edifici isolati e privi di accessibilità carraia quando la distanza in linea d'aria fra i due estremi non sia superiore a m. 100.

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

9.5. Strade Pedonali.

Tramiti pedonali nuovi possono essere aperti in ogni zona.

La loro luce non può superare m. 1,50.

9.6. Rispetto Ambientale.

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

Nel caso che tecnicamente sia comprovata la impossibilità di contenere l'emergenza del manufatto in m. 3 questo limite potrà essere superato nell'ambito di una corretta ricomposizione ambientale, previo parere favorevole della C.E..

CAPITOLO III

LA ZONIZZAZIONE

Il territorio del Comune é articolato in zone classificate secondo la loro destinazione d'uso, distinte in comparti omogenei.

Il territorio Comunale si articola nelle seguenti zone:

- Zona TA che comprende gli insediamenti di interesse storico-ambientale;
- Zona B che comprende le aree parzialmente o totalmente edificate;
- Zona C che comprende le aree nelle quali sono previsti insediamenti in espansione;
- Zona D che comprende le aree nelle quali sono insediate e possono insediarsi attività produttive;
- Zona E agricola-boschiva;
- Aree per i servizi e la viabilità;
- Aree con vincoli speciali.

Art. 10
Zona TA

1. Sono definite dagli elaborati grafici, del Piano e comprendono gli insediamenti formati da aggregazione spontanea di edifici che hanno generalmente le caratteristiche tipologiche dell'edilizia ligure dell'entroterra.

Per le loro caratteristiche e per l'esigenza di recuperare le funzioni aggiornandone la funzionalità, dette zone sono riconosciute ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 Zone di Ricupero.

Vi sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai G.F. I, IV da a) a f), VI, IX.

2. Gli interventi realizzati nell'area sono soggetti ad una disciplina generale tendente prioritariamente ad una corretta ricomposizione ambientale.

Le aree scoperte debbono essere sistemate ed utilizzate a norma dell'art. 8.

La situazione e la consistenza dello stato di fatto deve essere dettagliatamente rilevato evidenziando i caratteri dell'edificio, le colorazioni e le finiture, sia con elaborati grafici sia con documentazione fotografica a colori.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono soggetti alla seguente disciplina.

- a) Nel riassetto degli esterni é prescritto l'utilizzo di materiali tradizionali nelle forme tipiche dell'edilizia ligure spontanea, nonché di manufatti e finiture riferite anch'essi alle caratteristiche locali.

Gli intonaci esterni debbono essere del tipo tradizionale finiti in arenino di calce bianca e le facciate tinteggiate nei colori tradizionali, avendo anche cura di utilizzare materiali e tecniche adatti alla natura e consistenza del sottostante intonaco.

L'eventuale ornato di facciata a colori sarà ripreso con i motivi preesistenti, eventualmente semplificati.

- b) Le aperture esterne debbono avere forma e proporzioni tradizionali.

I telai a vetro debbono essere costruiti in legno, o metallo verniciato, nelle forme e con i colori d'uso locale.

I relativi infissi di protezione saranno persiane alla genovese nelle tinte tradizionali.

Anche quando danno accesso a locali commerciali e/o artigianali le aperture su strada debbono conservare dimensioni e fogge proprie aderenti all'epoca d'impianto.

Le aperture affacciate su aree pubbliche, che non hanno l'esigenza della trasparenza, saranno attrezzate preferibilmente con porte o portoni in legno, verniciati nelle tinte tradizionali.

Accessi carrai possono essere realizzati nelle dimensioni funzionalmente adatte, con aperture preferibilmente realizzate in forma di androni con archi ribassati.

- c) Negli interventi che consentono la riorganizzazione degli esterni, sui fronti verso strada o che hanno le caratteristiche di prospetti principali, l'impostazione deve essere quella tradizionale, con paramento murario generalmente continuo, nel ripristino degli allineamenti esistenti.

Vi sono ammessi eccezionalmente poggioni con contenuto aggettivo e sviluppo, protetti da ringhiere a giorno costruite con tondini o quadrelle di ferro verniciate.

Vi sono ammesse, se preesistenti, ringhiere di legno.

Sulle fronti posteriori o che hanno le caratteristiche di fronti secondarie è consentito invece una maggiore libertà nel ripristino delle pareti perimetrali, particolarmente motivata dalla eliminazione delle superfetazioni esistenti, nonché alla dotazione di poggioni di tipo tradizionale ma connessi con le esigenze funzionali o con le preesistenze specie se a servizio delle cucine.

Su dette fronti la maggiore libertà degli interventi è subordinata al riordino organico delle facciate.

Gli interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione che interessano l'aspetto esterno, implicano la sistemazione di tutte le facciate del corpo di fabbrica.

Le coperture, saranno del tipo a falde inclinate, avranno le caratteristiche di cui al precedente art. 8.6.

- e) Le linee elettriche e telefoniche aeree debbono essere interrate in cavidotti e gli allacci, per quanto possibile, incassati nelle murature.

Debbono parimenti essere incassati i conduttori delle antenne televisive, che, per quanto possibile saranno unificate per corpo di fabbrica.

Saranno incassate infine le tubazioni di adduzione e scarico con le eccezioni precisate nelle presenti norme, eccezioni che comprendono naturalmente le condutture di adduzione del gas.

3. Gli interventi interni, di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo sono assentite nei modi previsti dalla vigente legislazione.

Sono consentiti a mezzo di Concessione Edilizia interventi di ristrutturazione edilizia come appresso disciplinati.

Quando sono estesi ad interi organismi edilizi, comprendenti più unità residenziali e/o di altra destinazione ammessa nella zona, è consentito procedere alla razionalizzazione dell'aggregato funzionale con una serie sistematica di interventi in quadrati nella disciplina generale di cui al precedente paragrafo 2 e così articolati.

- a) Non devono essere incrementate le superfici lorde di piano, nonché il volume edilizio preesistente con le eccezioni di cui appresso.

- b) All'interno del volume edilizio può essere maggiorata la superficie lorda di piano per il recupero di eventuali altezze interne abnormi, quando la maggiorazione di Sp. è contenuta nel 20% della Sp. iniziale.

E' ammesso inoltre il contenimento delle stesse altezze interne a mezzo di soppalcature praticabili, quando le superfici risultanti aggiunte non abbiano le caratteristiche di abitabilità e quindi non costituiscano un incremento di SP.: in particolare le altezze nette interne siano minori o uguali a m. 2,3.

- c) Eventuali altezze nette interne, inferiori a quelle minime di norma, possono essere mantenute negli organismi recuperati, quando preesistano.

In analogia è ammessa la conservazione di un rapporto fra la superficie di pavimento e quello delle finestre inferiori a quello prescritto, quando preesistente.

Nel caso potrà essere prescritto l'ausilio di aerazione meccanica.

- d) *L'eventuale eliminazione di volumi pensili e/o di altre superfetazioni, conseguenti alla ricomposizione delle fronti secondarie, può essere compensata da utilizzazioni del sottotetto anche in connessione con le contenute variazioni ammesse dal paragrafo b) e dal punto c) del successivo comma 5.*

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

- adeguata coibentazione del manto di copertura;
 - volume di ogni vano abitabile non inferiore a mc. 20;
 - aerazione e illuminazione regolamentare ottenuta anche con l'apertura di abbaini nella forma e dimensione prescritta dal precedente art. 8.6. o con l'ausilio di ventilazione meccanizzata.
- h) *Nell'ambito della ristrutturazione edilizia, se estesa ad un intero organismo funzionale, definito tra il piano terra e la copertura, è consentito un incremento di V e/o SP fino a un massimo del 20% e con un tetto di mc. 80 per organismo: detto ampliamento sarà motivato da esigenze di miglioramenti igienici e funzionali delle unità abitative che lo compongono e fra queste suddiviso in ragione delle rispettive superfici lorde abitabili.*

L'incremento deve essere realizzato nell'ambito della ricomposizione dell'assetto architettonico dell'edificio, nei termini prescritti dalla presente disciplina, conservando distacchi e arretramenti nell'ambito delle preesistenze.

Qualora detti incrementi si concretino in piccoli corpi aggiunti, questi dovranno rispettare la distanza dagli edifici che li fronteggiano non minore della metà dell'altezza del fronte più alto e non minore di m. 4,50.

4. Le aree di distacco, o comunque ancora scoperte, non possono essere utilizzate per deposito o tenute in assetto non decoroso.
Le aree di distacco debbono essere sistemate per l'utilizzo a verde privato con adeguate piantumazioni, od a parcheggio privato.
Dette aree di distacco possono essere utilizzate in sottosuolo per le destinazioni d'uso e secondo la disciplina prevista dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, senza particolare limitazione quantitativa.
5. **Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente ai fini di risolvere problemi di accessibilità e spazi pubblici: si attuano a mezzo di S.U.A. di approvazione comunale.**
Detti piani possono essere di iniziativa pubblica o privata.
Vi è ammessa fino alla totale demolizione delle strutture edilizie esistenti e la ricostruzione alle condizioni che seguono:

- a) Sia ricostruito un volume edilizio e una superficie di piano minore o eguale alla preesistenza.
 - b) Le distanze dalle costruzioni esistenti e dai confini di proprietà debbono essere maggiori o eguali a quelle preesistenti.
Nel caso di nuove pareti finestrate, il distacco dalla parete contrapposta non deve essere comunque inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio maggiore con un minimo di m. 6.
 - c) Il volume edilizio e la SP. realizzata in meno in funzione della maggiorazione dei distacchi potranno essere recuperati con l'utilizzo del sottotetto previa eventuale elevazione della quota d'imposta e di colmo fino a un massimo di m. 1.
 - d) Debbono essere migliorati i rapporti con la viabilità di accesso e di transito e attrezzate le nuove unità residenziali con parcheggi privati.
6. Negli edifici e nei manufatti di interesse storico-ambientale individuati negli elaborati grafici del Piano con l'asterisco, nonché nelle aree libere funzionalmente connesse sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 11

Zona B

1. Le aree comprese nella zona B sono definite, negli elaborati grafici del Piano e comprendono gli insediamenti che hanno caratteristiche di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

Vi sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai G.F.I, IV da a) ad f), VI e IX, nonché del G.F.II quando vi è garantita l'autonomia funzionale e la diretta accessibilità dalla viabilità pubblica.

2. Sul patrimonio edilizio esistente possono essere realizzati interventi interni, di straordinaria manutenzione e risanamento conservativo a norma e con le procedure semplificate previste dalla Legge.

Interventi di ristrutturazione edilizia si attuano previo rilascio di Concessione Edilizia, entro i limiti che seguono.

- a) Non sia aumentata la Sp. né il Volume edilizio, con le eccezioni appresso dettagliate.
- b) Si operi entro il volume edilizio preesistente fatta salva la possibilità di contenute aggiunte relative a volumi tecnici, quando la loro realizzazione non sia in contrasto con le prescrizioni di distanza dalle costruzioni esistenti.
- c) La demolizione di porzioni delle strutture murarie perimetrali è ammessa quando è motivata da esigenze di sicurezza statica, antincendio e di risanamento igienico.

Nel caso la ricostruzione delle parti demolite deve essere conforme alla impostazione, posizione e forma della preesistenza.

3. La trasformazione tramite ristrutturazione urbanistica si attua a mezzo di uno S.U.A. di approvazione Comunale.

Vi è ammessa la demolizione delle strutture edilizie esistenti nell'ambito definito dallo Strumento Urbanistico Attuativo e la loro libera ricostruzione nei limiti e con la disciplina che segue:

- a) Siano realizzati volume e superficie di piano minori o eguali a quelli globalmente preesistenti.

- b) Sia migliorata la situazione viaria della zona interessata dall'intervento ed in particolare la connessione dell'area con il sistema viario esistente.
- c) Siano cedute al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione a norma dell'art. 16 della L.R. 24/1987.

4. Le aree non edificate né asservite ad edifici esistenti, di superficie non inferiore a mq. 1.000 in comparto regolare e compatto, possono essere edificate nei limiti e con i parametri che seguono:

- a) Siano accessibili dalla rete viaria pubblica o privata esistente, con l'ausilio di allacci tecnicamente corretti.

Siano parimenti dotate delle altre opere di urbanizzazione primaria a norma dell'art. 31 della Legge 1190/1942 e successive modificazioni e integrazioni, ovvero allacciabili alle stesse.

- b) La disciplina degli interventi ammessi é la seguente:

If mc./mq. 0,8;
H max m. 10;
DC non minore di m. 5;
DF m. 10 e per fronti finestrate pari alla più alta delle due
 contrapposte;
DS come da art. 18.

Gli interventi di nuovo impianto sono attuati a mezzo di Concessione Convenzionata a norma della L.R. 25/93, la convenzione verificherà tra l'altro l'accessibilità ai lotti.

- 5. Le aree di distacco, o comunque ancora scoperte, non possono essere utilizzate per deposito o tenute in assetto non decoroso.
Le aree di distacco debbono essere sistemate per l'utilizzo a verde privato con adeguate piantumazioni, od a parcheggio privato.
Dette aree di distacco possono essere utilizzate in sottosuolo per le destinazioni d'uso e secondo la disciplina prevista dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, senza particolare limitazione quantitativa.

Art. 12

Zona C

La Zona C di espansione si articola in quattro aree nelle quali la disciplina degli interventi si differenzia in ragione delle finalità da conseguire e della loro localizzazione:

- Nelle aree di Zona C1 é prevista una contenuta espansione. Queste prevalentemente ubicate in adiacenza a quelle di Zona B, soddisfano l'esigenza di completamento rado dei relativi insediamenti. Nell'ambito di questa zona sono individuate aree per le quali gli interventi sono connessi con realizzazioni di interesse pubblico da realizzarsi quindi a mezzo di S.U.A..
- Le aree di Zona C2 e Cn si definiscono miste destinate alla residenza connessa con una attività agricola ausiliaria.
- L'area di Zona Ca é destinata a nuovi insediamenti di carattere ricettivo alberghiero.
- Le aree di Zona C1o sono destinate ad insediamenti residenziali, coordinati con la realizzazione di servizi nell'ambito di Strumento Urbanistico Attuativo.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi disciplinati dalle norme del precedente art. 11. punto 2.

1. **Nelle aree di Zona C1** sono ammessi interventi a nuovo in comparti di superficie maggiore o eguale a mq. 1.500, in unico appezzamento con la disciplina che segue.

If	mc./mq. 0,30;
H max	m. 7,20;
DC	m. 6;
DF	m. 12;
DS	a norma del successivo art. 18;
RO	3% della superficie del comparto.

Gli interventi sono attuabili a mezzo di Concessione Edilizia Convenzionata alle condizioni essenziali appresso precisate e oggetto di impegno specifico della Convenzione:

- * **Gli edifici abbiano i caratteri descritti nell'art. 10 punto 2 lettere a) e b), con maggiore libertà nella forma e dimensione delle finestre.**
- * **Il lotto di intervento sia accessibile ovvero sia reso accessibile dal fondovalle secondo impegno assunto nella Convenzione, con la realizzazione di tramiti aventi le caratteristiche prescritte dall'art. 9 punto 3.**
- * Le defluenze nere siano convogliate nel sistema fognario esistente, ovvero siano attrezzate con impianto di depurazione composto da adeguata fossa IMHOFF o a vasca ossidante, successivo letto percolatore, allaccio delle defluenze depurate al sistema di scarico delle defluenze bianche.
- * Siano organizzate le defluenze bianche e allacciate agli impluvi naturali.
- * Sia ricomposta la morfologia ambientale, verificata a mezzo di S.O.I. ripristinato il manto vegetale e la sistemazione sia estesa, nei termini prescritti dalle presenti norme, all'intera area asservita, sia con la conduzione agricola, sia, preferibilmente, con il rimboschimento totale.

Vi sono ammesse le destinazioni d'uso del G.F.I e G.F.IV da a) a f), G.F. IX.

1.1. Nella zona di Valle Calda nord detta del Gazzo é individuato un comparto C1o classificato nella zona C1, nel quale gli interventi ammessi si realizzano a mezzo di S.U.A. di approvazione comunale con la disciplina seguente:

- * I parametri quantitativi sono quelli prescritti in generale per la zona C1 con la prescrizione che qui la densità é $I_t=0,30$ mc./mq..
Per quanto riferito alle aree per servizi di cui all'art. 16 della L.R. 24/87 sarà prevista dallo S.U.A. la sistemazione a parcheggio pubblico di un'area di circa mq. 600 da conferirsi alla C.A., nonché il completamento della rete viaria con la pubblicizzazione dell'esistente tronco di strada privata dello sviluppo di circa ml. 320.

1.2. Sul patrimonio edilizio esistente possono realizzarsi interventi secondo la disciplina di cui all'art. 14 comma 2.

2. **La Zona C2** comprende le aree destinate ad insediamenti misti in lotti della Superficie non inferiore a mq. 5.000, anche in appezzamenti non contigui, ma compresi in un ambito di m. 500 di raggio all'interno di ogni singola zona C2.

L'aggregazione massima ammessa é di mq. 10.000.

Gli interventi si attuano a mezzo di Concessione Edilizia convenzionata con l'applicazione della seguente disciplina.

Gli edifici abbiano i caratteri descritti dall'art. 10 punto 2 lettere a) e b), nei limiti di cui al precedente paragrafo 1, realizzati secondo i parametri seguenti:

If mc./mq. 0,06;

H max m. 7,20;

DC m. 6;

DF m. 12;

DS a norma del successivo art. 18;

RO pari alla superficie coperta dell'edificio principale.

- Gli allacci viari debbono essere correttamente tracciati ed inserirsi nel tramite viario pubblico o privato esistente in modo da garantire sufficiente visibilità in uscita e adeguato spazio di sosta per l'entrata;
- La sistemazione delle aree scoperte, realizzata secondo le prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, deve essere estesa a tutta la superficie asservita: dette aree saranno destinate a coltura agricola, a verde privato adeguatamente piantumato, a piazzali e parcheggi privati pavimentati.

La prescritta ricomposizione ambientale deve essere verificata a mezzo di S.O.I..

Nelle aree di Zona C2 oltre agli insediamenti abitativi, soggetti alla disciplina sopra definita, possono essere realizzati volumi edilizi per soddisfare le esigenze della attività agricola ausiliaria con l'applicazione della seguente disciplina:

If mc./mq. 0,03;

H max m. 2,40;
DC (distanza minima dai confini di lotto) m. 6;
DF (distanza minima da altri edifici) m. 12;
DS a norma del successivo art. 18.

Nelle aree libere potranno inoltre essere realizzate piccole serre artigianali di cui al successivo art. 14.3.2 a).

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dalle norme del successivo art. 14 comma 2.

Vi sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al G.F.I., G.F.III. a), d), G.F.IV da a) a f), G.F. IX.

3. **L'area di Zona Ca**, sita nella contrada di Campora, é destinata ad un insediamento riservato alla ricettività alberghiera, come definita dalla L.R. 11/1982 e successive modificazioni.

L'area comprende una zona alberata e compone un comprensorio soprastrada individuato negli elaborati grafici della presente Variante Generale del P.R.G..

A detto comprensorio é aggregata un'area sottostrada, sulla quale insiste un edificio con l'attuale destinazione alberghiera affiancata dalla residenza dei conduttori, dotato di ristorante. Questa destinazione é confermata dalla presente Variante Integrale.

Gli insediamenti ammessi nel comprensorio come sopra definito saranno oggetto di uno Strumento Urbanistico Attuativo di approvazione comunale, disciplinato dalle norme seguenti.

It Densità comprensoriale ammessa mc./mq. 0,05;
H max Altezza massima consentita m. 6,50;
DC (distanza dai confini di comprensorio) m. 5,00;
DF. distanza fra edifici da definirsi nell'ambito dello S.U.A. con il criterio di una maggiore concentrazione nelle aree limitrofe alla zona ID.MO gradatamente più distribuite allontanandosi dal detto ambito.
DS A norma del successivo art. 18;
RO (limitato all'area libera da alberature) 8% di detta area.

Il volume edilizio destinato alla vera e propria ricettività in camere e relativi servizi igienici si articolerà in piccoli padiglioni, a due piani, con due elementi di camera per ogni piano, quattro per ogni corpo: i piani superiori saranno accessibili a mezzo di scale esterne.

Ogni elemento o corpo, compreso un eventuale porticato, interesserà una superficie coperta minore o eguale a mq. 70.

Il complesso di corpi di fabbrica destinati a camera interesserà un volume edilizio fino a mc. 3.150.

I piccoli corpi di fabbrica potranno essere installati nella zona alberata con il rapporto di copertura minore di 1% e con le cautele di cui appresso.

- * Il volume edilizio che ospiterà la reception e le sale di rappresentanza o, in parte altre unità alberghiere, sarà realizzato in un unico corpo di due piani e m. 6 di altezza, con il volume edilizio di circa mc. 2.190, insediato nelle aree libere da alberature, eventualmente realizzato del tutto o in parte come ampliamento del volume alberghiero esistente nel lotto autonomo sottostrada. I volumi destinati ad attrezzature ausiliarie (cucine, magazzini, depositi e simili) non saranno conteggiati nel volume edificabile fino ad un tetto massimo mc. 500.
- * I volumi edilizi destinati ai padiglioni delle camere - o parte di essi - possono essere conglobati nel maggior fabbricato previsto per la rappresentanza, componendosi in unico corpo di albergo, sistemato nell'area libera da alberatura, fino a un rapporto di copertura di 1:5.
- * I nuovi corpi di fabbrica, saranno realizzati con l'utilizzo di materiali e tipi tradizionali, propri degli insediamenti spontanei: pareti intonacate con arenino, con eventuale zoccolatura in lastre di arenaria o ardesia squadrate, colorazioni nelle tinte tradizionali, aperture di dimensioni generalmente contenute attrezzate con telai a vetro e persiane alla genovese, portoncini esterni in legno nelle forme e colori tradizionali, coperture a tetto preferibilmente a due falde con manto di cotto o di abbadini, gronde e pluviali di rame o di lamiera zincata verniciata.
- * L'inserimento dei padiglioni nella zona alberata sarà studiato previo un accurato rilievo planoaltimetrico dell'area nonché del manto arboreo esistente.
Gli interventi sulla morfologia naturale esistente saranno limitati al minimo necessario, contenuti entro movimenti di un metro e mezzo in scavo o un metro in riporto. I raccordi tra quote differenti saranno realizzati da scarpate erbose con inclinazione adeguata: in alternativa

saranno realizzati muricci contenuti nell'emergenza di 2 metri, intonacati e ricoperti di rampicanti sempreverdi.

- * Nell'insediamento dei manufatti e nel tracciamento dei viali di collegamento sarà rispettata nella misura massima possibile l'alberatura esistente.

Si terrà conto anche delle unità arboree che saranno forzatamente eliminate per dimensionare un piano di razionalizzazione della rimanente area boscata di proprietà, con l'eliminazione del ceduo e la sua sostituzione con unità da selezionare in elementi di alto fusto, ovvero da impiantare in aree libere, o in aree con vegetazione rada da rinfoltire, nel rispetto delle essenze proprie dell'area di angiosperme mesofile.

- * La superficie boscata non interessata direttamente da insediamenti sarà razionalizzata secondo il sopradescritto piano di sistemazione vegetazionale e sarà arricchita di attrezzature per la sua pratica godibilità pubblica diffusa con la realizzazione di viali pedonali, piazzole per la sosta, percorsi attrezzati: il tutto con calpestio sterrato previa accurata organizzazione delle defluenze convogliate ai rivi naturali.

- * I viali carrai di collegamento e accessibilità avranno luce di m. 2.50 e il loro utilizzo sarà organizzato se possibile a senso unico: in caso contrario saranno predisposte piazzole per gli incroci nello spirito e con le prescrizioni generali sopra formulate. Saranno pavimentati con elementi di cemento autobloccanti, e adeguatamente illuminati. In adiacenza ai piccoli padiglioni potranno essere organizzate contenute piazzole per parcheggio c.s. pavimentate solo nel caso che ciò sia possibile senza sacrificare essenze di alto fusto. Le esigenze di parcheggio complessivo residue é previsto siano soddisfatte nei pressi del corpo di fabbrica della "reception" in zona non alberata.

- * Nell'ambito dello S.U.A. saranno predisposte e conferite le aree e le opere di urbanizzazione a norma degli art. 16 e 18 della L.R. 24/1987 e sarà disciplinato l'uso del bosco attrezzato. La destinazione d'uso alberghiera costituirà vincolo inderogabile, trascritto, valido per 20 anni.

4. La zona Cn.

Forma il comprensorio Negrotto ed é composto da aree con differenziati caratteri morfologici e insediativi, valori storico - ambientali, assetti vegetazionali, in alternate destinazioni d'uso.

E' individuato negli elaborati grafici del piano.

E' destinato: ad insediamenti misti agricolo - residenziali, a servizi di interesse urbano, al recupero contestuale della villa gentilizia considerata dal P.T.C.P. Manufatto Emergente, di fatto in grave stato di degrado.

L'utilizzo del comprensorio sarà oggetto di uno Strumento Urbanistico Attuativo unitario che preveda: a) il recupero della quasi distrutta antica villa gentilizia con le strutture annesse, nonché del patrimonio edilizio sparso; b) l'insediamento di un nuovo volume edilizio di mc. 15.000; c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria che garantiscano una razionale accessibilità; d) il conferimento di aree per servizi.

Le relative discipline attuative costituiranno gli impegni assunti a mezzo della annessa Convenzione e articolati come segue.

- 4.1. Il recupero del volume edilizio della antica villa gentilizia costituisca impegno essenziale che dovrà essere attuato contestualmente agli interventi insediativi, nei termini della validità dello S.U.A. e dovrà seguire la procedura di approvazione prescritta dal vincolo della L. 1087/1939 al quale l'immobile é soggetto.**

Tecnicamente si procederà con il restauro delle strutture portanti esistenti anche previa loro demolizione e ricostruzione fedele quando risultassero staticamente non affidabili; con il ripristino delle forme, dimensione delle aperture esterne e del decoro di facciata, con l'utilizzo di materiali e colori caratteristici della preesistenza.

La realizzazione delle sistemazioni all'intorno sarà disciplinata dalle norme dell'art. 8 punto 11 in un'ampia area di rispetto.

Le finiture interne saranno realizzate con l'utilizzo dei tipi, dei materiali propri dell'edificio originario, ma con maggior libertà distributiva in funzione delle destinazioni d'uso consentite.

Queste saranno così articolate: il piano terreno sarà destinato ad uso pubblico di interesse civile di quartiere realizzato a cura e spese della proprietà, i piani superiori saranno destinati alla residenza privata.

4.2. Sul restante patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con la disciplina di cui all'art. 14 punto 2.

4.3. Gli insediamenti ammessi nel comprensorio articoleranno il previsto volume edilizio di mc. 15.000 in tipologie aggregate per meglio aderire alla morfologia dei luoghi pur mantenendovi il carattere di insediamento sparso nel regime previsto dal P.T.C.P. come definite dallo S.U.A. e con i parametri seguenti.

- A max. altezza massima m. 7,20 con due piani residenziali.**
- DC. distanza minima dai confini del comprensorio ml. 6.**
- DF. distanza minima fra edifici m. 12.**
- DS. distanza dal ciglio stradale a norma del successivo art. 18.**
- RO. superficie in sottosuolo dei distacchi pari alla superficie coperta dall'edificio principale, da utilizzare anche per il ricovero delle attrezzature.**

Gli edifici avranno i caratteri prescritti dall'art. 10 punto 2 lettere a) e b) con maggiore libertà nella forma e dimensione delle aperture esterne e saranno realizzati nelle aree prive di impianti arborei.

4.4. La armatura infrastrutturale interna all'area, necessaria alla sua urbanizzazione, utilizzerà per quanto possibile i tracciati viari esistenti razionalizzandoli, riducendo al minimo i tracciati di nuovo impianto adeguandoli alla morfologia esistente con interventi che vi incidano il meno possibile.

L'allacciamento al contesto infrastrutturale urbano dell'armatura al servizio degli insediamenti sarà assicurato dalla realizzazione di un nuovo ponte sul torrente Secca nonché da un tramite carraio che raggiungerà la Villa ed il complesso di servizi, in un contesto che la proprietà promotrice si impegna a realizzare a sua cura e spese e con le caratteristiche seguenti.

- Il ponte avrà la carreggiata di m. 7 oltre ad un marciapiede di m. 1,50, completo di pavimentazioni, ripari laterali ed organizzazione delle defluenze.**
- La sede stradale impostata sul tracciato previsto dal Piano si prolungherà per ml. 280 oltre il sedime della villa: avrà carreggiata di ml. 5 oltre ad un marciapiede di m. 1,50 fino alla zona del parcheggio pubblico, e caratteri di viale nel tronco successivo.**

Sarà pavimentata, attrezzata con cunette nonché con condutture per fogna bianca allacciata alla rete e dotata di pozzetti di raccolta muniti di caditoia. Sarà completa di ogni manufatto che ne consenta l'utilizzo, ed in particolare del ponticello sul torrente Ciase.

4.5. L'urbanizzazione connessa con la realizzazione dello S.U.A. sarà completata dalla cessione gratuita delle aree che la Variante Integrale al P.R.G. destina rispettivamente a servizi di interesse comune (nuovo cimitero) della superficie di mq. 9.400 circa, ubicata nella zona nord del comprensorio; ed a verde pubblico, attrezzature sportive, parcheggi ed altre strutture di interesse comune della superficie di mq. 30.500 circa ubicata nella zona sud del comprensorio.

4.6. La convenzione preciserà i particolari strutturali relativi ad ogni opera, le finiture nonché i tempi delle relative attuazioni.

Gli interventi possono essere attuati per stralci nell'ambito della validità dello S.U.A.

La cessione delle aree e le opere di interesse pubblico generale previste dallo S.U.A. (in particolare il ponte ed il suo allacciamento alla zona di servizi) dovranno essere realizzate e compiute entro il termine prescritto per il primo stralcio.

Art. 13

Zona D

1. Le aree della Zona D sono destinate agli insediamenti produttivi industriali e artigianali, nonché alle attività direzionali, di guardianaggio ad esse connesse, e alle attività terziarie comprese nel G.F. VIII. Vi sono ammessi inoltre gli insediamenti di cui al G.F. IX.

Le attività produttive ammesse non debbono emettere scarichi nocivi, maleodoranti o comunque inquinanti **anche sotto il profilo acustico**, né riferirsi a lavorazioni di materiali infiammabili o esplosivi, o che ne implicino rilevanti depositi.

La richiesta di inserire nuove attività produttive o di modificare quelle esistenti deve pertanto essere corredata da una relazione nella quale siano descritte le lavorazioni programmate, le materie prime trattate, la natura degli scarichi gassosi, liquidi e solidi, gli eventuali loro sistemi di depurazione e/o di allontanamento, **nonché le dotazioni previste per un adeguato isolamento acustico**.

Detta relazione deve essere controfirmata da professionista, specialista o dal responsabile di Istituto competente in materia.

2. **Le aree della Zona D1** sono destinate agli insediamenti produttivi e commerciali artigianali e industriali esistenti e alle connesse strutture direzionali ed abitative per guardianaggio. Non vi sono previsti ampliamenti o nuove costruzioni.

3. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente in Zona D1 sono ammessi interventi di modifica interna a norma dell'art. 26 della L. 47/1985, di manutenzione straordinaria e restauro a mezzo di autorizzazione, nonché di ristrutturazione a mezzo di Concessione Edilizia.

A mezzo di Concessione Edilizia Convenzionata sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che, tendendo alla riqualificazione funzionale del contenitore dell'attività, possono giungere alla sostituzione dell'intera struttura con incremento della Sp fino al 10%, con la modifica di forma e posizione purché non sia ridotta la distanza dagli insediamenti residenziali al di sotto di 40 m. e ferma restando la quota di impostazione della copertura.

Nel caso di ristrutturazione per sostituzione della struttura edilizia di cui sopra e in quello in cui gli interventi di ristrutturazione siano affiancati da cambio di attività, ovvero dal frazionamento dell'immobile, nei nuovi insediamenti sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai G.F. VIII,

limitatamente ad insediamenti non classificati come lavorazioni insalubri di prima e seconda categoria, non suscettibili comunque di produrre emissioni nocive moleste solide, liquide, gassose e acustiche che superano il limite di db 50 misurato all'esterno dei locali di emissione, oltre a quelle del G.F. IX.

Non vi sono ammesse nuove costruzioni.

4. **Zona D2** per nuovi insediamenti produttivi.

Le aree della Zona D2 sono destinate ai nuovi insediamenti di cui al G.F. VIII.

Si realizzano a mezzo di Concessione Convenzionata, disciplinati dalla normativa che segue:

If	densità superficiaria 0,5 mq./mq.;
RC	rapporto di copertura fino al 50% della superficie del comparto;
H max	altezza massima m. 9;
DC	distanza dai limiti del lotto di intervento m. 6;
DF	distanza dagli edifici esterni al lotto d'intervento m. 12;
DFR	distanza degli edifici destinati alla produzione da quelli esistenti in adiacente zona residenziale o agricola m. 20.
DS	distanza dal ciglio stradale a norma del successivo art. 18.

Non operano in questa zona le limitazioni di scavo a monte, per la predisposizione dell'area: devono in ogni modo realizzarsi idonei interventi volti alla ricomposizione ambientale.

Le aree per servizi da approntarsi contestualmente alla attuazione degli interventi principali come annotate in dettaglio negli elaborati di progetto, avranno le dimensioni e destinazioni che seguono:

- A servizio degli insediamenti per attività artigianali e industriali con le relative pertinenze sarà predisposta una superficie pari al 10% della superficie del comparto, da destinarsi ad attività collettive, a parcheggio, a stazionamento di autocarri, a verde privato attrezzato per il tempo libero il tutto a disposizione degli addetti.
- A servizio degli **insediamenti per deposito, commercio, direzione** e relative pertinenze, sarà predisposta una superficie di mq. 80 ogni mq. 100 di Sp da destinare per non meno del 50% a parcheggio, e per la rimanenza ad altri insediamenti di interesse pubblico.

La realizzazione dei nuovi insediamenti previsti nella valle del Rio Pernecco é subordinata alla realizzazione di una adeguata

accessibilità di fondovalle secondo preciso impegno da assumere nell'ambito della Convenzione.

5. Zona D2 di S. Rocco.

Nella zona del Poggio di S. Rocco é individuato un comparto composito sul quale gli interventi saranno realizzati a mezzo di S.U.A. di approvazione comunale.

Vi é individuata un'area destinata ad insediamenti di carattere commerciale come definiti dal G.F. VIII c) della superficie territoriale di mq. 19.200 e fondiaria di mq. 8.000.

Lo S.U.A. collocherà in questa ultima i volumi edilizi di carattere commerciale concentrati preferibilmente nella parte più a valle dell'area diradandosi poi verso monte e sistemando una fascia di verde privato nella zona IS.MA del P.T.C.P. Le aree per servizi e quelle destinate ad insediamenti di interesse pubblico saranno reperite, secondo la disciplina dell'art. 13.4 ultimo comma delle presenti norme, nell'ambito territoriale.

In detto ambito é individuata un'area, l'edificabilità della quale é destinata alla realizzazione di un palazzetto dello sport o di altra struttura edilizia destinata al tempo libero, del volume di circa mc. 9.000 attrezzato con tribune per 250 utenti, e connessi servizi, quali spogliatoi con docce e servizi igienici, locale per pronto soccorso, magazzino, centrale termica ovvero con attrezzatura equivalente. Il tutto completo di ogni impianto per il corretto funzionamento complessivo ed a norma delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge. Le finiture saranno puntualizzate in sede di convenzione. **L'edificio dovrà essere costruito a cura di chi realizzerà lo S.U.A. addossandosene l'onere limitatamente a quanto ammissibile ai sensi della LR 25/95 e sue modificazioni.**

Le aree ed i manufatti destinati a servizi pubblici saranno conferiti in conto oneri di urbanizzazione **nei tempi che saranno precisati dalla Convenzione.**

La predisposizione e la attuazione dello S.U.A. é devoluto in prima istanza alla proprietà dell'area o del 75% della stessa.

In caso di inerzia della stessa il comune, con la procedura prevista dall'art. 28 della L. 1150/42 e sue modificazioni potrà procedere alla predisposizione dello S.U.A. e alla sua attuazione.

6. Nel rispetto delle distanze dai confini prescritti dalla legge, ogni insediamento nelle aree di Zona D sarà arricchito da impianto di

esemplari arborei di alto fusto sempreverdi che - ove possibile - attrezzeranno le aree di parcheggio e sottolineeranno i confini di intervento.

- 7. Negli immobili nei quali é svolta attività produttiva non inquinante compresi in zona residenziale, in attesa di mutamento di destinazione d'uso, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di adeguamento igienico e tecnologico comportanti incremento di Superficie di piano non superiore al 5%.**

Art. 14

Zona E

1. Sono comprese nella Zona E le aree agricole E1, le aree con particolare valenza ambientale Ea, le aree boschive anche con minori anfratti prativi E2: tutte quelle non desti nate ad insediamenti organizzati abitativi, produttivi e commerciali, né ad infrastrutture e servizi.
Vi sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al G.F. III e IX.

2. **Sul patrimonio edilizio esistente in Zona E** sono ammessi interventi interni a norma dell'art. 26 della L. 47/1985, interventi di straordinaria manutenzione e restauro conservativo a mezzo di autorizzazione, interventi di ristrutturazione a mezzo di Concessione Edilizia.
Negli interventi di ristrutturazione é consentita una maggiorazione della Sp. e/o del Volume preesistenti al fine di migliorare le condizioni igieniche delle unità abitative e il loro utilizzo funzionale.
Detta maggiorazione dovrà essere correttamente inquadrata nell'assetto tipologico dell'edificio e potrà incrementare fino al 20% la Sp. e/o il Volume preesistente: può essere concessa una volta sola con un massimo di mc. 80 per ogni edificio, a condizione che non abbia già fruito di analoga facilitazione anteriormente all'adozione della presente Variante Integrale.
Quando emergono esigenze di sicurezza statica, antincendio o di risanamento delle strutture murarie perimetrali, queste possono essere demolite a condizione che la loro ricostruzione non maggiori la SP. e sia conforme alle caratteristiche della preesistenza.
La ricostruzione può essere realizzata anche in posizione diversa a condizione che siano rispettate le distanze regolamentari dai confini e dalle costruzioni come previsto dal successivo paragrafo 3.1..
Nel caso, debbono essere utilizzati materiali e finiture proprie dell'edilizia rustica tradizionale.

3. **Nelle aree classificate in Zona E1** (coltivate o prative) si applica la disciplina che segue.
 - 3.1. *Al fine di soddisfare le esigenze dell'attività agricola di un fondo, o di un insieme di fondi minori unitariamente condotti e compresi in un ambito con m. 500 di raggio, della superficie complessiva maggiore o eguale a*

mq. 7.500 e con il limite superiore di accorpamento di mq. 20.000, possono essere realizzate nelle aree di zona E1 strutture edilizie abitative e di servizio in un appezzamento compatto di almeno mq. 2000, secondo la disciplina che segue:

If	Per insediamenti residenziali mc./mq. 0,03;
If	Per insediamenti ausiliari (ricovero di mezzi e derrate) mc./mq. 0,03;
H max	Per insediamenti residenziali m. 7,20;
h	Interna massima per insediamenti ausiliari da definirsi volta per volta sulla base delle reali esigenze;
DC	m. 6,00;
DF	m. 12;
DS	A norma del successivo art. 18;
RO	Pari alla superficie coperta dell'edificio residenziale. Vi sono ammesse le destinazioni per parcheggi, per servizi tecnologici e per servizi ausiliari.

Debbono essere inoltre soddisfatte le prescrizioni che seguono:

- * Il lotto di intervento sia accessibile ovvero allacciabile alla rete viaria a termini dell'art. 9 comma 4;
- * I Volumi edilizi dovranno avere i caratteri esterni prescritti per le zone C1 e C2 (art. 12.1 e 12.2).
- * Le defluenze nere siano convogliate nel sistema fognario esistente, ovvero siano attrezzate con impianto di depurazione composto da adeguate fosse IMHOFF, successivo letto percolatore, allaccio delle defluenze depurate al sistema di scarico delle defluenze bianche.
- * Siano organizzate le defluenze bianche e allacciate agli impluvi naturali.
- * Sia ricomposta la morfologia ambientale, ripristinato il manto vegetale e la sistemazione sia estesa, nei termini prescritti dalle presenti norme, all'intera area asservita, sia con la conduzione agricola, sia con il rimboschimento totale. **Il rilascio delle Concessioni relative agli interventi ammessi é subordinato alla stipula di un atto unilaterale di impegno che garantisca la osservanza di tale prescrizione e ne definisca i termini.**

3.1.1. *In lotti di zona E1 di dimensioni inferiori a mq. 10.000, non dotati di strutture edilizie, può essere concessa la realizzazione di un volume edilizio destinato alle esigenze di servizio per la coltura del fondo, con l'applicazione della disciplina per tale destinazione d'uso prevista dall'art. 14.3.1.*

3.2. Vi possono essere realizzate serre artigianali o serre di carattere industriale.

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

H max al colmo m. 2,50;
h all'imposta m. 1;
DC (dai confini di lotto) m. 2,50;
DF (da edifici residenziali) m. 5;
DS A norma del successivo art. 18;
RC (rapporto di copertura nei confronti della superficie d'intervento) 20% con un massimo di superficie coperta di mq. 30.

b) Le serre con carattere industriale possono essere realizzate in lotti liberi da alberature della superficie minima di mq. 1000.

La loro realizzazione é soggetta alla disciplina seguente:

H max al colmo m. 6;
h all'imposta m. 1,7;
DC (dai confini di lotto) m. 4;
DF (da edifici residenziali) m. 8;
DS A norma del successivo art. 18;
RC (rapporto di copertura nei confronti della superficie d'intervento) 60%.

In entrambi i casi i sedimi debbono essere sistemati secondo la disciplina delle presenti norme ed essere accessibili dai normali mezzi agricoli.

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

Le superfici occupate dalle serre possono essere computate ai fini del calcolo della volumetria edilizia assentibile per realizzare fabbricati funzionalmente connessi con la conduzione dei fondi, comprese le abitazioni rurali.

3.3. Nella zona E1 sono consentiti inoltre interventi in soprassuolo atti a renderle meglio attrezzati in relazione alla destinazione d'uso quali pollai, conigliere, scale esterne, con sottoscala chiuso, previa osservanza delle sole prescritte distanze dai confini e dalle costruzioni. E inoltre per facilitare la qualità connessa con la residenza gazebi, pergolati, piccole pensiline di materiali tradizionali sugli ingressi.

4. **Gli interventi nelle aree classificate Ea**, di particolare interesse storico e/o ambientale sono disciplinate come segue:

a) Sulle superfici libere sono ammesse sistemazioni connesse con la conduzione del fondo, con movimenti di terra contenuti nella misura di m. 2 sia nello scavo sia nel riporto.

Per i sostegni si applicano le norme generali di cui all'art. 8 comma 3 con la riduzione a m. 2 dei manufatti di sostegno.

b) Non sono ammesse nuove costruzioni in soprassuolo di tipo residenziale.

E' ammesso peraltro l'incremento di volumi esistenti nella misura consentita in tutte le aree di Zona E.

c) *Per soddisfare eventuali esigenze di conduzione sono ammessi in sottosuolo con l'utilizzo delle discontinuità connesse con le sistemazioni a fasce, e/o fuori terra contenuti volumi edilizi limitati alla densità di mc./mq. 0,02, nei confronti della Superficie del lotto di riferimento, con altezze interne contenute comunque non superiori a m. 2,30 e correttamente inseriti nel contesto ambientale esistente, con una Sp. massima di mq. 70.*

d) Per tutto quanto non in contrasto con le presenti norme specifiche si applica la disciplina della Zona E1.

5. **Interventi nelle aree comprese nella zona boschiva con i minori anfratti pratici E2** sono ammessi per la soddisfazione delle esigenze

dell'attività forestale, secondo la disciplina prescritta per attrezzature di servizio alla zona E1 e con i seguenti parametri:

If per insediamenti di servizio mc./mq. 0,01;
H max m. 7,20;
DC m. 6;
DF m. 12;
DS a norma del successivo art. 18.

Sono ammesse inoltre costruzioni in sottosuolo fino ad una superficie pari a quella coperta in soprassuolo, con destinazioni d'uso estese al magazzino di attrezzature di lavoro, ottemperando alla disciplina generale di cui all'art. 8.7.

6. Tenuto conto dell'apporto ausiliario del bosco alle colture agricole, il volume edilizio relativo ad un intervento in zona E può essere riferito fino al 70% alle edificabilità di aree poste in zona E1 agricola-prativa, e per il rimanente 30% alla edificabilità di aree poste in zona E2 boschiva. L'area di zona E2 deve essere compresa nell'ambito con raggio di m. 500 prescritto per la formazione di un comparto di zona E1. Le strutture edilizie debbono essere realizzate nelle aree di zona E1.
7. Comprensori di zona agricola della superficie non inferiore a 5 Ha, comprendenti aree di zona E1 e di zona E2 possono essere utilizzate per l'impianto di una organica attività di allevamento, secondo un programma di sviluppo agricolo ben definito ed approvato dal competente Consorzio Agricolo Provinciale o altro ente competente e con la disciplina che segue.
 - a) Le strutture edilizie abitative necessarie saranno realizzate nelle aree classificate in zona E1, ovvero negli anfratti prativi della zona E2 con la disciplina che segue con riferimento alle superfici e con la disciplina delle zone E1.
 - b) Gli insediamenti per le attrezzature connesse con l'attività dell'allevamento e servizi connessi avranno per superficie di riferimento quella complessiva delle aree classificate in zona E1 per gli insediamenti ausiliari con la densità fondiaria di mc./mq. 0,03, nonché di quelle classificate in zona E2 con la densità fondiaria aggiunta di mc./mq. 0,01.

I volumi edilizi risultanti saranno impostati su aree di zona E1 o su anfratti prativi di zona E2, saranno ad un piano, con altezza commisurata all'utilizzo specifico di strutture ausiliarie; saranno eventualmente dotati di ammezzati per i depositi di mangime e/o affiancati da silos con analoga funzione. I complessi stalla-letamaio devono distare almeno 100 metri dai preesistenti insediamenti abitativi, esterni al complesso produttivo.

- c) Le aree boscate sistemate a ceduo saranno gradatamente trasformate in bosco d'alto fusto.
- d) Le defluenze bianche devono essere raccolte e convogliate nei rivi l'impluvio naturale opportunamente razionalizzati.
- e) Le defluenze nere - particolarmente di stalle e di eventuali letamaie - saranno depurate a mezzo di impianti a vasca settica e/o di ossidazione e successiva filtrazione in vasche percolatrici, convogliando poi le risultanze depurate negli impluvi naturali.
- f) Il progetto di impianto sarà attuato a mezzo di Concessione Edilizia Convenzionata. La convenzione impegnerà il richiedente ad attuare il progetto produttivo.

Art. 15
I SERVIZI

1. Le aree destinate all'insediamento dei servizi d'interesse pubblico hanno le destinazioni previste dal D.M. 1444/1968 e cioè:
 - a) Aree destinate al servizio dell'Istruzione;
 - b) Aree destinate al Verde Pubblico;
 - c) Aree destinate a servizi d'Interesse Comune;
 - d) Aree destinate al Parcheggio Pubblico;
 - e) Aree destinate al Parcheggio di mezzi pesanti;
 - f) Aree destinate a servizi Tecnologici.

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

Gli interventi edilizi sono soggetti alla seguente disciplina:

If mc./mq. 3, relativa a comparti formati da appezzamenti anche non contigui;

H max m. 12;

DC m. 6;

DF (distanza dalle costruzioni esterne al comparto) m.12;

DS A norma del successivo art. 18.

3. Non operano nella realizzazione delle strutture di questo servizio e degli altri di Interesse Pubblico qui appresso trattati, le limitazioni quantitative relative a scavi e riporti per la preparazione dell'area e per le sistemazioni esterne; é peraltro prescritto che la attuazione del complesso degli interventi sia compiuto nell'ambito di una corretta ricomposizione ambientale.

4. **Le aree destinate a Verde Pubblico** si articolano in aree destinate a parco attrezzato ed aree destinate ad attrezzature sportive.
 - a) Le aree destinate a parco attrezzato debbono essere completate nel manto arboreo, sistemate con viali e piazzali per il loro godimento in

distensione, attrezzate con eventuali campi da gioco (tennis, palla a canestro, palla a volo, o simili).

In connessione con questi ultimi é consentito realizzare piccoli edifici per l'indispensabile dotazione di servizi, ed ottemperando alla seguente disciplina:

If	fino a mc./mq. 0,20;
H max	m. 3,5;
DC	(distanza dai limiti del comparto) m. 6;
DF	(distanza da costruzioni esterne al comparto) m. 12;
DS	A norma del successivo art. 18.

- b) Le aree destinate ad attrezzature sportive, quali campo di calcio, ovvero il complesso per differenziate attività sportive, saranno sistemate ed attrezzate secondo le esigenze delle singole destinazioni specifiche, **come sarà precisato in dettaglio nella Concessione Edilizia Convenzionata, a mezzo della quale si attuano le previsioni della presente Norma.**

E' consentito realizzare nell'area strutture edilizie adeguate e necessarie per l'esercizio delle singole attività sportive come spogliatoi, i servizi igienici, le docce, il ricovero di attrezzi, le tribune, gli uffici amministrativi, le sedi di società sportive e i connessi locali di incontro e ristoro, nonché eventuali strutture sportive coperte.

Gli interventi edificatori debbono essere contenuti entro la densità fondiaria di mc./mq. 0,40, e realizzarsi a distanza non inferiore a m. 6 dal limite di comparto: gli altri parametri saranno definiti nell'ambito **della Convenzione.**

5. **Le aree destinate a Servizi d'Interesse Comune** saranno utilizzate per attuarvi le strutture dei servizi di interesse pubblico precisati dalla L. 847/1964, come richiamati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Vi si comprendono inoltre le strutture per il tempo libero di quartiere, quali piscine coperte, palestre coperte e simili.
- I relativi interventi sono disciplinati dalle norme prescritte per gli insediamenti relativi al servizio per l'Istruzione.
- Il Sindaco su parere conforme della C.E. può autorizzare che si realizzino altezze maggiori della massima consentita in circoscritte parti di edificio, senza che ciò costituisca deroga, quando queste siano connesse con particolari esigenze del servizio pubblico a cui l'edificio é

destinato, costituendo in esso veri e propri volumi tecnici (la torre campanaria e simili).

6. **Le aree destinate a Parcheggio Pubblico** possono essere utilizzate a cielo libero con la semplice sistemazione dell'area, o con strutture pluripiano.

In questo caso o con unica destinazione d'uso o con destinazioni d'uso miste.

- a) La attuazione a mezzo della semplice organizzazione dell'area sarà realizzata con le necessarie sistemazioni in quota e con adeguate pavimentazioni.

Saranno messe in sito, quando possibile, essenze arboree di alto fusto.

- b) **La realizzazione di strutture pluripiano in elevazione nei confronti dell'assetto morfologico previsto, sarà circoscritta alle situazioni insediative più complesse che necessitano di una riqualificazione e sono individuate dal P.T.C.P. con la classificazione ID.MO.A: resta ferma la possibilità di realizzare in tutte le altre zone parcheggi interrati, ovvero anche pluripiano che utilizzino il dislivello del terreno in una corretta ricomposizione morfologica e risultino fattibili sotto il profilo geomorfologico ed idraulico.**

Il relativo progetto dovrà darsi carico di garantire un corretto inserimento ambientale secondo le indicazioni del P.T.C.P..

- c) Nelle strutture pluripiano con destinazione d'uso mista il parcheggio sarà localizzato nel piano interrato, se esistente, ed eventualmente al piano terra.

In alternativa il piano terra e l'eventuale piano primo possono essere utilizzati per attrezzature ricreative e/o di interesse comune.

- d) Nelle aree destinate a parcheggio di mezzi pesanti é ammesso siano realizzate le seguenti attrezzature:

- * edificio destinato ad officina e deposito materiale con If fino a 0,08 mc./mq. con H max di m. 6;
- * stazione di servizio con lavaggio;
- * Edificio destinato ad abitazione del custode del Volume di mc. 300.

Per la realizzazione delle strutture edilizie si applica inoltre la disciplina seguente:

DC m. 6;

DF dagli edifici esterni al lotto m. 12;
DS m. 12.

In una delle aree con la destinazione d'uso di cui sopra il Sindaco, su parere conforme della C.E. può autorizzare, in una porzione ben definita, l'utilizzo per l'interscambio fra i mezzi urbani della Nettezza Urbana e quelli attrezzati all'allontanamento dal territorio comunale delle risulite. L'area dovrà essere resa impermeabile con adeguata pavimentazione ed attrezzata per la raccolta delle defluenze, con il collegamento alla rete nera, ovvero con la loro depurazione.

7. **Le aree destinate a ospitare impianti per i servizi Tecnologici** sono individuate negli elaborati grafici della presente Variante Generale e la relativa disciplina si articola come segue.

- a) La disciplina di intervento in tali aree é quella relativa alle aree destinate a servizi comuni, fatto salvo quanto appresso.
- b) Gli impianti per servizi tecnologici non inquinanti possono essere realizzati in aree destinate a servizi comuni.

7.1 Sono insediamenti tecnologici particolari gli impianti - anche privati - per ripetitori radio e televisivi.

Le aree con tale destinazione d'uso sono distinte dalla sigla "RTV".

I relativi interventi sono sottoposti alla seguente disciplina particolare.

Il progetto di insediamento deve essere inquadrato in uno Studio Organico d'Insieme (S.O.I.) che definisca il rapporto tra i nuovi manufatti - in particolare quelli delle antenne - e quelli analoghi esistenti nell'area e precisi le modalità per la ricomposizione generale dell'ambiente dopo l'intervento.

I corpi di fabbrica destinati ad ospitare le attrezzature tecniche debbono essere seminterrati e avere almeno il 50% del perimetro interrato nei confronti della morfologia originaria del terreno, che dovrà essere ricomposta. Le loro fronti fuori terra dovranno rispettare la distanza di m. 6 dal confine e di m. 12 da altre preesistenti costruzioni esterne al lotto di proprietà.

I manufatti delle antenne, al di là delle loro esigenze tecniche, dovranno rispettare una distanza da altri simili in opera non minore della metà della loro altezza, ferma restando la distanza minima di m. 6 dal confine del lotto di proprietà.

- 7.2. Gli interventi relativi ad impianti che interessano le prese d'acqua sono soggetti alla disciplina Generale, di cui al presente punto 7. Nelle zone di rispetto non sono ammessi altri nuovi interventi edilizi. Le aree che interessano prese d'acqua sorgiva distinte dalla lettera "S" sono inoltre soggette **alla disciplina imposta dalla legislazione nonché** ai seguenti vincoli attivi relativi alla salvaguardia da inquinamento.
- a) Le condutture di scarico di defluenze nere, ovvero di impianto di depurazione di qualsiasi tipo, e che interessano la zona di presa in un raggio di m. 200 devono essere alloggiare in altra condotta di P.V.C. pesante, adeguatamente posata in letto di sabbia, e tale da garantire la salvaguardia da inquinamento nel caso di rottura della condotta principale.
- Dette condutture di protezione debbono essere attrezzate con pozzetti di controllo, dotati di avvisatori, posti a valle dell'area protetta. Le strutture edilizie che contengono gli impianti di depurazione saranno inseriti nel terreno a mezzo di Camera d'aria stagna, collegata con le condutture di scoria, per impedire la dispersione nell'area circostante di eventuali perdite.
- b) E' vietato l'uso di diserbanti e concimi nell'area compresa entro l'arco di cerchio con raggio di m. 200 tracciato a monte della sorgiva.
8. Interventi per attuare strutture di servizi promossi da privati anche al di fuori delle aree specificamente a questi destinate, possono essere realizzate nella osservanza della disciplina che il piano prescrive nelle singole aree interessate, con la possibilità di gestione privata.
- Detti interventi saranno autorizzati a mezzo di Concessione Edilizia Convenzionata.
9. I servizi di interesse pubblico attuati nelle aree a tali usi predisposte dalla presente Variante Generale del P.R.G. possono essere realizzati e gestiti dai privati proprietari delle aree stesse qualora siano convenzionati con il Comune i modi e i tempi in cui é previsto l'utilizzo pubblico delle strutture realizzate dai privati nonché la connessa disciplina della loro manutenzione, ovvero gestite da Enti di interesse pubblico.

CAPITOLO IV
AREE DI RISPETTO E A PROTEZIONE DELLE SEDI
STRADALI.
FACOLTA' DI DEROGA.

Art. 16

Zone di rispetto.

Nell'ambito delle diverse zone omogenee sono individuate aree che, pur rimanendo di proprietà privata, debbono essere considerate sature perché territorialmente asservite al patrimonio esistente: esse sono pertanto inedificabili in soprassuolo.

La loro superficie può essere utilizzata come giardino, campo da gioco, parcheggio privato, o superficie di manovra.

Sarà curata la raccolta e lo smaltimento delle acque.

Sarà tenuta nella migliore condizione di decoro e ove l'utilizzo ammesso lo consenta, arricchito di manto verde.

Non é consentito l'utilizzo per deposito di materiali o manufatti in maniera stabile.

In ogni caso parte del perimetro che prospetta su spazi pubblici o comunque é visibile da questi, sarà sottolineato da impianto di essenze di alto fusto.

Nelle zone agricole di rispetto ambientale le destinazioni ammesse sono quelle di orto, o comunque agricole, giardino o area alberata, compreso il parcheggio alberato, con la disciplina di intervento di cui ai precedenti commi.

Art. 17

Aree di rispetto cimiteriale, ferroviario, elettrodotti ed altro.

1. I nuovi impianti cimiteriali e l'ampliamento di quelli esistenti nonché le fasce di rispetto connesse sono disciplinati dal T.U. n° 1205/1934 titolo VI e successive modificazioni, nonché dal Regolamento di Polizia Mortuaria di cui al R.D. 1880/1942 e successive modificazioni.

Gli interventi sono attuati a mezzo di S.U.A. di approvazione comunale, previa osservanza delle disposizioni sopraccitate e delle prescrizioni della competente USL multizonale.

Gli elaborati grafici del P.R.G. riportano i confini dei vincoli attualmente in vigore nonché la ubicazione di un nuovo impianto.

2. Nelle aree di rispetto ferroviario sono da applicare le norme del D.P.R. dell'11/6/80 n° 753.

3. *La analoga disciplina relativa agli oleodotti e metanodotti é regolata dalle disposizioni del dispositivo di impostazione delle relative servitù.*

4. *Vincoli per le linee elettriche aeree.*

- 4.1. *La progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree sono regolate dalla Legge 28.06.86 n. 339 e dal successivo Reg. di Esec. D.I. 21.03.88 n. 449 e successive modificazioni (D.M. 16.01.91 e D.P.C.M. 23.04.92).*

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

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

Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento della tensione della linea presso i competenti Uffici ENEL SpA e, conseguentemente, la richiesta alla predetta Società delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo, prescrizioni che l'ENEL SpA fornirà solo ed unicamente come migliore

precisazione tecnica delle norme del precitato regolamento di esecuzione.

4.2. *Nella documentazione da allegare ai progetti per nuove costruzioni (Concessioni Convenzionate, S.U.A., Edifici con potenza richiesta > 3 Kw, ecc.), sia inclusa la "dichiarazione dell'ENEL SpA" relativa alla necessità di costruire nuove cabine di trasformazione di energia elettrica, inseribili o non inseribili nei fabbricati.*

Art. 18

Protezione delle sedi stradali.

1. Agli effetti della applicazione della L. 285/1992 e sua regolamentazione sono considerati Centro abitato l'insieme di insediamenti delimitati come tali dalla Delibera della Giunta Municipale n° 162 del 30.03.93.

Considerato che il territorio Comunale é attraversato dai tramiti autostradali, e non da strade extraurbane principali, da strade urbane di scorrimento la rete stradale composta:

- * dai tramiti autostradali (di tipo A) e dalle provinciali Morego-S.Cipriano-Serra, Mainetto-Pedemonte, Pedemonte-Orero, Pedemonte-Campora-Serra, classificabili ai sensi della citata L. 285/1192 di tipo C: tutte le altre sono classificabili di tipo E ed F.

Tenuto conto che il Comune di Serra Riccò é dotato di P.R.G. la disciplina relativa alla protezione delle sedi stradali si articola come segue.

- 1.1. All'interno dei centri abitati:

- a) le fasce di rispetto dei tronchi autostradali rettilinei, o in curva con raggio maggiore di m. 250, o all'esterno di curve con raggio inferiore a m. 250 sono prescritte di m. 30 per parte se riferite a costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici.

Dette fasce si riducono a m. 3 se riferite a muri di cinta di qualsiasi natura e dimensione.

- b) Nessuna prescrizione P formulata dalla citata legge e suo regolamento per i tronchi stradali di tipo E ed F.

Nessuna prescrizione é formulata in entrambi i casi nei confronti dei muri di cinta di qualsiasi natura e forma.

2. Fuori dei centri abitati come sopra definiti si applica la disciplina che segue.

- 2.1. Le fasce di rispetto dei tronchi autostradali rettilinei, o in curva con raggio maggiore di m. 250, o all'esterno di curva con raggio minore di m. 250, sono prescritte:

- a) di m. 60 per parte se riferite alla costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici ed interessano aree di zona E secondo la zonizzazione del P.R.G.;
- b) di m. 30 per parte se interessano aree delle zone TA, B, C e D e servizi secondo la zonizzazione del P.R.G.;
- c) **in entrambi i casi le fasce di rispetto riferite a muri di cinta di qualsiasi natura e dimensione sono prescritte di m. 5 per parte.**

2.2. Le fasce di rispetto dei tronchi stradali di tipo C rettilinei, in curva con raggio maggiore di m. 250, all'esterno di curva con raggio minore di m. 250, sono prescritte:

- a) di m. 30 per parte se riferite alla costruzione, ricostruzione ampliamento di edifici ed interessano aree di zona E;
- b) di m. 10 per parte se riferite alla costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici in aree delle zone TA, B, C e D e servizi;
- c) in entrambi i casi le fasce di rispetto riferite a muri di cinta di qualsiasi natura e dimensione sono prescritte di m. 3 per parte.

2.3. Le fasce di rispetto dei tronchi stradali di tipo F rettilinei o in curva come sopra considerate, sono prescritte:

- a) di m. 20 per parte (10 per strade vicinali) se riferite alla costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici ed interessano aree di zona E;
- b) nessuna prescrizione é formulata dalla citata legge se i tramiti di cui sopra interessano aree di zona TA, B, C e D e servizi;
- c) in entrambi i casi nessuna prescrizione vi é formulata parimenti nei confronti dei muri di cinta di qualsiasi natura e forma.

2.4. Nei tratti di strade in curva, con raggio minore di m. 250, relativi a tramiti dei quali é disciplinata la protezione a norma della L. 285/1992 la fascia di rispetto all'interno della curva é delimitata verso le proprietà latitanti dalla corda congiungente i punti di tangenza, quando la

delimitazione della fascia anche qui tracciata con i criteri sopra esposti non risulti esterna a detta corda.

2.5. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate nei commi precedenti e, riferite alle prescrizioni del Regolamento della nota L. 285/1992, si deve aggiungere la "area di visibilità". Questa é determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la lunghezza dei quali, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia pari al doppio delle distanze stabilite dal regolamento, e il terzo lato sia costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

3. Nei casi in cui la L. 285/1992 non formula alcuna prescrizione specifica si applica la disciplina formulata dalla presente Variante Generale del P.R.G., così articolata a norma del D.M. 1444/68.

La nuova costruzione, la ricostruzione e ampliamento di edifici deve rispettare dal confine delle strade carrabili pubbliche o private d'uso pubblico, esclusi i viali ed i tramiti a fondo cieco, le distanze seguenti:

- * m. 3 per lato quando la strada ha larghezza media fino a m. 4 o si riferisce a fronti fuori terra di affaccio di volumi realizzati in sottosuolo;
- * m. 5 per lato quando la strada ha larghezza media fino a m. 7;
- * m. 7,5 per lato quando la strada ha larghezza media fino a m. 15;
- * m. 10 per lato quando la strada ha larghezza media maggiore di m. 15.

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

Nel sottosuolo delle fasce di cui al precedente comma 2 possono essere ricavati parcheggi a condizione che:

- a) i posti auto siano limitati ai minimi prescritti dalle presenti N.T.A. ed abbiano carattere pertinenziale.
- b) I solai di copertura delle autorimesse abbiano la quota del proprio estradosso a livello stradale e siano verificati per un sovraccarico di kg./mq. 2000.

5. Gli interventi di cui sopra, sono condizionati da un corretto rimodellamento del terreno in modo da assicurare la continuità del verde, il rivestimento di eventuali muri di sostegno con pietra scagliata, la pavimentazione delle rampe con blocchi antiscivolo.

6. Sono esclusi dalla disciplina prescritta nel presente articolo i viali di cui all'art. 9 commi 3 e 4, nonché i tramiti pedonali o mulattiere, riconoscibili come tali sia per la larghezza, uguale o inferiore a m. 1,5, sia per la loro sistemazione a gradoni o scalinata.
Ai lati di detti tramiti devono comunque essere assicurate fasce di rispetto della larghezza di almeno m. 4 per lato.

7. Le fasce, entro le quali sono ammissibili per ragione di ordine progettuale, fluttuazioni del percorso, nelle parti non utilizzate dalla sede stradale e sue pertinenze, ad opera collaudata assumeranno la destinazione delle zone limitrofe, fermi restando i vincoli di rispetto di cui ai precedenti articoli.

8. Le strutture fisse in elevazione realizzate a servizio dei distributori di carburante debbono distare almeno m. 3 dal ciglio stradale, m. 6 dai confini, m. 12 dalle costruzioni esterne al lotto di intervento.

Art. 19

Facoltà di deroga.

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può concedere approvazioni in deroga ai parametri di altezza, di distanza dal ciglio della strada, nonché dai limiti di comparto, per la realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

L'approvazione in deroga é concessa seguendo la procedura dell'art. 3 della L.1357/1955 e sue modificazioni nell'ambito delle prescrizioni dell'art. 16 della L.765/1967 e della Circolare Ministeriale n°. 518 del 1 novembre 1963.

CAPITOLO V

NORME TRANSITORIE

Art. 20.

A norma dell'art. 2 della legge 19 novembre 1968, n. 1187, entro il termine stabilito dalla stessa e sue successive modificazioni, debbono essere approntati gli strumenti urbanistici di attuazione di quei servizi le cui aree siano preordinate all'espropriazione o che importino vincoli di inedificabilità.

Art. 21.

Le presenti norme sostituiscono le norme di cui al precedente P.R.G. In caso di contrasto fra altre prescrizioni regolamentari ed analoghe delle presenti Norme di attuazione del P.R.G., debbono essere applicate queste ultime.

Art. 22.

Protezione dei corsi d'acqua pubblici.

1. Fino all'approvazione dei Piani di Bacino, L.R. 28.01.93, n° 9 (applicazione L. 18.05.89, n° 183), non sono autorizzabili, nei corsi d'acqua pubblici, opere o attività che per loro rilevanza o impatto ambientale possano arrecare alterazioni all'equilibrio idraulico in generale.

1.1. Sono in particolare vietati i seguenti interventi:

- a) Le coperture e tombinature dei corsi d'acqua pubblici di ogni grandezza e portata non inquadrabili fra i ponti;
- b) Le nuove edificazioni ad una distanza inferiore a mt. 20 all'interno del perimetro dei centri abitati, e a mt. 40 al di fuori di essi, dai corsi d'acqua pubblici a sponde naturali o protette, misurata dal piede della sponda e dell'opera di protezione e, comunque, dal limite della proprietà demaniale;
- c) Le nuove edificazioni a distanza inferiore a mt. 10 dal piede esterno degli argini maestri sopraelevato dal piano di campagna per i corsi d'acqua arginati;
- d) Le difese di sponda che comportino il restringimento della larghezza degli alvei naturali, nonché le nuove inalveazioni e le rettificazioni di questi ultimi;
- e) Le pavimentazioni cementizie continue del fondo degli alvei;
- f) L'estrazione di ciottoli od altra forma di asportazione che non sia connessa alla pulizia e risagomatura dell'alveo, fatti salvi gli interventi autorizzati dalle autorità competenti ai fini della manutenzione dello stesso.

1.2. L'autorità competente in materia di polizia idraulica può autorizzare deroghe alle distanze di cui al precedente paragrafo 1.1 lettera b) e c), comunque non inferiore a mt. 3 e a mt. 10 rispettivamente all'interno ed all'esterno del perimetro dei centri abitati.

Tale deroga deve tener conto del regolare deflusso senza esondazioni ed erosioni e con adeguato franco della portata di piena prevedibile con

tempo di ritorno di almeno duecento anni o, se maggiore, della portata certificata dal Servizio Idrografico dello Stato per il litorale ligure-tirrenico.

Tale deroga può essere connessa anche con i casi in cui la notevole acclività del versante interessato, esterno al perimetro del centro urbano, rende in modo assoluto- documentato da apposita relazione idraulica, geologica e geotecnica - ininfluenza sul regime del corso d'acqua per le portate suddette la presenza della nuova edificazione, per la quale dovranno essere esclusi pericoli di allagamenti o di erosioni al piede.

Restano ferme le maggiori distanze stabilite dalle discipline vigenti nelle diverse località.

Novembre 1999

INDICE

CAPITOLO I	<u>Generalità</u>	pag.	2
Art. 1	Finalità del P.R.G.	pag.	2
Art. 2	strumenti per l'attuazione del P.R.G.	pag.	3
Art. 3	Elementi costitutivi del P.R.G.	pag.	4
Art. 4	Parametri urbanistici ed edilizi	pag.	5
Art. 5	Modalità di intervento edilizio e urbanistico	pag.	12
Art. 6	Opere di urbanizzazione primaria	pag.	17
Art. 7	Opere di urbanizzazione secondaria	pag.	18
CAPITOLO II	<u>Norme generali relative alla salvaguardia ambientale</u>	pag.	19
Art. 8	Prescrizioni generali	pag.	19
Art. 9	Viabilità carrabile e pedonale	pag.	26
CAPITOLO III	<u>La zonizzazione</u>	pag.	29
Art. 10	Zona TA	pag.	30
Art. 11	Zona B	pag.	35
Art. 12	Zona C	pag.	37
Art. 13	Zona D	pag.	46
Art. 14	Zona E	pag.	50
Art. 15	I Servizi	pag.	56
CAPITOLO IV	<u>Aree di rispetto e protezione delle sedi stradali.</u>		
	<u>Facoltà di deroga</u>	pag.	61
Art. 16	Zone di rispetto	pag.	61
Art. 17	Aree di rispetto cimiteriali, ferrov. ed altre	pag.	62
Art. 18	Protezione delle sedi stradali	pag.	63
Art. 19	Facoltà di deroga	pag.	68
CAPITOLO V	<u>Norme transitorie</u>	pag.	69
Art. 20		pag.	69
Art. 21		pag.	69
Art. 22	Protezione dei corsi d'acqua pubblici	pag.	70
INDICE		pag.	72