

# COMUNE DI VADO LIGURE

## PIANO REGOLATORE COMUNALE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modificate a seguito:

1. della Deliberazione C.C. n. 21 del 08.05.2000 e della Deliberazione C.C. n. 69 del 22.09.2000;
2. della Deliberazione del C.C. n. 106 del 24.11.2003 e della Deliberazione di C.C. n. 121 del 30.12.2003;
3. del D.P.G.P. n. 74 in data 30.06.2004;
4. della deliberazione consiliare n. 91 del 19.12.2007 di adeguamento ai criteri commerciali di cui alla D.C.R. n. 18 del 08.05.2007;
5. della D.G.R. n. 1067 in data 29.08.2008, di approvazione con modifiche d'ufficio delle varianti al P.R.G. concernenti l'introduzione della disciplina paesistica di cui all'art. 8 della L.R. n. 6/1991 e la revisione delle zone agricole (*in evidenza le modifiche d'ufficio*).
6. della deliberazione consiliare n. 103 del 28.11.2008 e della deliberazione consiliare n. 30 del 26.02.2009 di ulteriore adeguamento ai criteri commerciali di cui alla D.C.R. n. 18 del 08.05.2007;
7. del Decreto del Dirigente del Settore Gestione della Viabilità, Strutture, Infrastrutture e Urbanistica della Provincia di Savona n. 4134 in data 09.06.2011, di approvazione con modifiche d'ufficio della variante parziale al vigente S.U.G. comportante l'introduzione del nuovo art. 25 bis, la modifica delle tabelle delle zone "S1 ter" e "Ag4", nonché la soppressione della zona urbanistica "E6" ed il conseguente ampliamento della zona agricola "Ag4".
8. del Decreto del Dirigente del Settore Pianificazione e Programmazione Territoriale della Provincia di Savona n. 2546 in data 13.06.2015, di approvazione della variante parziale al vigente S.U.G. comportante l'integrazione delle relative norme di attuazione con il nuovo articolo 25/ter – verande.
9. del Decreto del Dirigente del Settore Direzione Generale – Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Savona n. 3617 in data 20.08.2015, di approvazione della "*VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE S.U.G. INERENTE LA MODIFICA DEGLI ARTT. 1, 11 BIS, 13, 14, 18, 25 BIS, 27, 28 E 31 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*", con prescrizioni accettate integralmente con deliberazione consiliare n. 59 del 22.09.2015.
10. delle Deliberazioni della Giunta Regionale n. 203 del 14.03.2019 e n. 480 del 14.06.2019, di approvazione delle "*VARIANTI PARZIALI AL VIGENTE P.R.G. RELATIVE AL CONTROLLO DELL'URBANIZZAZIONE NELLE AREE IN CUI SONO PRESENTI STABILIMENTI A «RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI» (ART. 22, COMMA 7, D.LGS. N. 105/2015) ED ALL'ASSERVIMENTO DELLE AREE NECESSARIE PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE PRODUTTIVE E PORTUALI*", con prescrizioni accettate integralmente con deliberazione consiliare n. 54 del 26.09.2019.

#### **N.B.:**

**A) Per quanto riguarda le varianti di cui al punto 5, il presente testo non ha valore legale, dovendosi fare comunque riferimento agli elaborati recanti i timbri della Regione Liguria ed alle modifiche d'ufficio indicate nella Relazione Tecnica n. 243 del 25.07.2008 allegata alla D.G.R. n. 1067 del 29.08.2008.**

**B) Gli atti di approvazione della Variante di cui al punto 9 sono stati annullati dal T.A.R. della Liguria, Sez. I, con Sentenza n. 1105 del 9 novembre 2016, tuttavia "*l'effetto invalidante, per il principio di corrispondenza fra chiesto e pronunciato che informa il contenzioso su ricorso e delimita l'efficacia c.d. oggettiva del giudicato, è circoscritto alla zona che fa da sostrato materiale agli interessi specificamente coinvolti nel giudizio che ha dato luogo all'annullamento*" (così T.A.R. Liguria, I, 14.4.2011, n. 599; id., 16.5.2007, n. 789; id., 13.10.2006, n. 1209) e pertanto riguarda soltanto le zone "S3" e "I8".**

## **TITOLO PRIMO: PRINCIPI GENERALI**

### **ART. 1 - ESTENSIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) si estende al territorio del Comune di Vado Ligure, disciplinandone l'assetto urbanistico ed edilizio nei modi e secondo le caratteristiche prescritte dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

I poteri di deroga da norme del P.R.G. sono regolati dall'art. 36 della L.R. n. 16/2008 e s.m..

## **ART. 2 - DOCUMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.**

2.1. Il P.R.G. è costituito dai seguenti documenti:

- Relazione;
- Norme di Attuazione;
- Tabelle di zona;
- Tavola 1/a – Piano territoriale di coordinamento paesistico: Assetto Insediativo;
- Tavola 1/b – Piano territoriale di coordinamento paesistico: Assetto Geomorfologico;
- Tavola 1/c – Piano territoriale di coordinamento paesistico: Assetto Vegetazionale;
- Tavola 2/a – Sovrapposizione del PRG all’Assetto Insediativo di PTCP;
- Tavola 2/b – Sovrapposizione del PRG all’Assetto Geomorfologico di PTCP;
- Tavola 2/c – Sovrapposizione del PRG all’Assetto Vegetazionale di PTCP;
- Tavola 2 – Carta della dinamica dei versanti
- Tavola 3.1 – Analisi di livello puntuale dell’Assetto Insediativo: Fasi storiche di antropizzazione del territorio e delle comunicazioni;
- Tavola 3.2 – Analisi di livello puntuale dell’Assetto Insediativo: Organismi territoriali elementari;
- Tavola 3.3 – Analisi di livello puntuale dell’Assetto Insediativo: Analisi puntuale dei diversi assetti normativi;
- Tavola 3.4 – Analisi di livello puntuale dell’Assetto Insediativo: Tipologia degli insediamenti;
- Tavola 3.5a – Piani di Bacino ex legge 267/98 dei torrenti Segno, Sciusa e Quiliano . Carta della Suscettività al dissesto di Versante sovrapposta allo S.U.G. vigente;
- Tavola 3.5b - Analisi di livello puntuale dell’assetto insediativo: Suscettività Geotecnica d’uso sovrapposta allo S.U.G. vigente (sostituisce la tav. 3.5);
- Tavola 4.1 – Analisi di livello puntuale dell’Assetto Geomorfologico: Carta Geolitologica;
- Tavola 4.2 – Analisi di livello puntuale dell’Assetto Geomorfologico: Carta Geomorfologia;
- Tavola 4.3 – Analisi di livello puntuale dell’Assetto Geomorfologico: Carta Idrogeologica;
- Tavola 4.4 – Analisi di livello puntuale dell’Assetto Geomorfologico: Carta delle Acclività dei Versanti;
- Tavola 4.5 – Analisi di livello puntuale dell’Assetto Geomorfologico: Carta della Dinamica dei Versanti;
- Tavola 4.6 – Analisi di livello puntuale dell’Assetto Geomorfologico: Suscettività d’uso;
- Tavola 5.1 – Analisi di livello puntuale dell’Assetto Vegetazionale: Carta della stabilità paesistica ecologica del territorio comunale;
- Tavola 5.2 – Analisi di livello puntuale dell’Assetto Vegetazionale: Carta degli Ambiti Omogenei;
- Tavola 5.3 – Analisi di livello puntuale dell’Assetto Vegetazionale: Suscettività d’uso;
- Tavola 6 – Analisi Puntuali di PTCP: Sintesi della Suscettività d’Uso;
- Tavola 7 – Assetto Generale;
- Tavola 8 - rappresentazione cartografica delle aree oggetto di S.U.A. vigente o in corso di approvazione, delle aree percorse dal fuoco, di quelle soggette a vincolo paesistico-ambientale e/o incluse all’interno del SIC e delle aree di danno relative agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- Tavola 9 - Proposte di modifica al livello locale - assetto insediativo del P.T.C.P.;
- Tavola 10 – Raffronto tra nuovo assetto generale e S.U.G. vigente;
- Verifica edificabilità residua zona Ag;
- Documentazione fotografica relativa ai nuclei “N”;
- Schema di organizzazione urbanistica zona S2b;
- Scheda Me5;
- Relazione e normativa geologica applicata;
- Petrolig S.r.l. – Deposito di Vado Ligure – Informazioni fornite dal gestore – Elaborato tecnico ERIR (ai sensi del D.M. 09.05.2001);

## **ART. 3 ABROGATO.**

## **ART. 4 ABROGATO.**

## **ART. 5 ABROGATO.**

## **ART. 6 ABROGATO.**

## **TITOLO SECONDO: STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

### **ART. 7 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

7.1. Gli strumenti Urbanistici Attuativi sono disciplinati e regolati dalla L.R. 8/7/1987 n. 24 e successive modificazioni e integrazioni.

7.2. Gli strumenti urbanistici Attuativi devono essere estesi ad aree di superficie non inferiore a quella prescritta nelle tabelle allegate alle presenti Norme di Attuazione; ovvero ridotta all'estensione ammessa nel successivo art. 11, a condizione che essi siano accompagnati da uno schema di Assetto Urbanistico disciplinato nel successivo art. 11.2.

7.3. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi devono determinare gli spazi di cui all'art. 13 della L. 11 giugno 1971 n. 426.

7.4. Restano comunque salvi gli Strumenti Urbanistici Attuativi già approvati all'atto della adozione della Variante Generale Intermedia 1990 quanto alle configurazioni architettoniche e ferma restando l'applicabilità delle sopravvenute norme di S.U.G. e di R.E.C., ove difformi.

### **ART. 8 - ABROGATO**

### **ART. 9 - ABROGATO**

### **ART. 10 - ABROGATO**

## **ART. 11 - RIDUZIONE DELL'ESTENSIONE MINIMA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

**11.1.** L'estensione minima degli Strumenti Urbanistici Attuativi del P.R.G., prescritta nelle tabelle allegate alle presenti Norme di Attuazione, può essere ridotta, nelle zone ove la rispettiva tabella lo preveda, nei limiti precisati nella tabella stessa, a condizione che lo Strumento Urbanistico Attuativo sia accompagnato dallo Schema di Assetto Urbanistico di cui al comma successivo.

**11.2.** Lo Schema di Assetto Urbanistico è un documento di carattere istruttorio che inquadra lo Strumento Urbanistico Attuativo proposto nell'ambito della superficie minima prescritta per detto schema di assetto urbanistico, nella relativa tabella, indicando le connessioni con il contesto in termini di:

- a) organizzazione delle reti e degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) definizione dei rapporti con le preesistenze ambientali e individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela;
- c) assetto geologico, sulla base degli elaborati tecnici, prescritti da leggi, norme e regolamenti vigenti.

**11.2.1.** Esso è costituito da planimetrie almeno nel rapporto 1/1.000 e da una Relazione tecnico-illustrativa nonché degli altri elaborati eventualmente prescritti dal Regolamento edilizio comunale, e dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale contestualmente all'adozione dello Strumento Urbanistico Attuativo.

**ART. 11 bis - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI IN DIFFERENTI ZONE OMOGENEE.**

**11. bis. 1.** Nelle zone F3 gli Strumenti Urbanistici Attuativi di P.R.G. debbono essere estesi all'intera zona.

**11.bis 2.** Vigono inoltre le seguenti prescrizioni relative al reperimento dei servizi pubblici o d'uso pubblico:

a) negli Strumenti Urbanistici Attuativi riguardanti le zone E dovranno essere individuate e cedute al Comune aree per servizi pubblici corrispondenti allo standard di 18 mq. /stanza ex art. 3 D.M. 1444/1968, solo ed esclusivamente all'interno del perimetro di S.U.A.;

b) stralciato;

c) negli Strumenti Urbanistici Attuativi riguardanti le zone R, S, SR, CR, le aree per servizi pubblici (da individuarsi e cedersi al Comune all'interno del perimetro degli stessi strumenti urbanistici esecutivi) potranno essere in misura inferiore a 18 mq/stanza a condizione che:

1) nelle zone R ed S siano reperiti all'interno del Piano esecutivo almeno 2,5 mq/stanza per parcheggi pubblici rispettando anche le prescrizioni dell'art. 19 della L.R. n. 16/2008 e s.m., nonché 9,0 mq/stanza per parco, sport e gioco; i rimanenti 6,5 mq/stanza, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire interamente 18 mq/stanza ex art. 3 D.M. 1444/1968, potranno essere acquisiti dai privati e ceduti al Comune in aree esterne a quelle del Piano esecutivo, preferibilmente nelle zone Sp ed F3 assoggettate a vincolo pubblico (non ancora acquisite dal Comune) comunque nell'ambito del proprio comprensorio di urbanizzazione di P.R.G.; resta fermo che le aree destinate agli spazi per servizi pubblici nell'ambito delle zone R potranno essere computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva.

2) nelle zone SR e CR siano reperiti all'interno del Piano esecutivo almeno 2,5 mq/stanza per parcheggi pubblici rispettando anche le prescrizioni dell'art. 19 della L.R. n. 16/2008 e s.m., i rimanenti 15,5 mq/stanza, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire interamente 18 mq/stanza ex art. 3 D.M. 1444/1968, potranno essere acquisiti dai privati e ceduti al Comune in aree esterne a quelle coinvolte del Piano esecutivo, preferibilmente nelle zone Sp e F3 assoggettate a vincolo pubblico (non ancora acquisite dal Comune), comunque nell'ambito del proprio Comprensorio di Urbanizzazione di P.R.G.; resta fermo che le aree destinate agli spazi per servizi pubblici nell'ambito delle zone CR potranno essere computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva.

**11. bis 3.** In tutte le altre zone di P.R.G., le aree previste da standard di legge dovranno essere riperte all'interno dei relativi strumenti attuativi.

**11. bis 4.** Nelle zone R, S, CR, SR, I, mediante il relativo Strumento Urbanistico Attuativo possono essere individuate una o più costruzioni, anche in deroga alle specifiche destinazioni di P.R.G. ma nel rispetto della legge 122/1989, da destinare a parcheggi pubblici o d'uso pubblico, all'interno di costruzioni preesistenti, in soprasuolo e/o in sottosuolo.

**11. bis 5.** Nel caso di interventi di nuova costruzione da realizzarsi in zone ove non sia previsto l'obbligo di S.U.A., il richiedente dovrà impegnarsi - mediante stipula di apposita convenzione con il Comune - a realizzare direttamente le urbanizzazioni necessarie individuate sulla base degli standards prescritti dalla pertinente tabella di zona.

In caso di comprovata impossibilità a reperire le aree necessarie, le opere di urbanizzazione secondaria ed i parcheggi potranno essere monetizzati mediante il versamento di un equivalente somma in denaro, in aggiunta al contributo di costruzione determinato ai sensi di legge, nel rispetto delle indicazioni di cui alla L.R. n. 16/2008 ed alla L.R. n. 25/1995 ed alla relativa circolare esplicativa n. 59132/95.

**ART. 11/ter - STRALCIATO**

## **TITOLO TERZO: ZONIZZAZIONE**

### **ART. 12 - ZONIZZAZIONE**

Il territorio compreso nel P.R.G. è diviso in zone classificate a seconda dello stato di fatto e della sistemazione prevista (tenuto conto anche del disposto del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444) in:

a) **zone per insediamenti residenziali ed assimilabili:**

- zone di conservazione e risanamento - CR;
- nuclei storici in area collinare - N;
- zone di ristrutturazione - R;
- zone di sistemazione e ristrutturazione - SR;
- zone semintensive - S;
- zone estensive - E;

b) **zone per insediamenti produttivi e assimilabili:**

- zone produttive industriali, artigianali e commerciali - I;
- zone portuali - P;
- zone turistiche - T;
- zone balneari - B;

c) **zone per il presidio ambientale, per l'esercizio delle attività agro-forestali, per la tutela del paesaggio e per la protezione naturale:**

- zone agricole di presidio ambientale - Ag;
- zone agricole di protezione naturale - Apn;

d) **zone ~~e sottozone~~ ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico:**

- ~~zone~~ ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse urbano ex art. 3 D. M. 1444/1968 - SP;
  - zone ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse territoriale ex art. 4, sub. 5, D.M. 1444/1968 - F, ossia:
    - attrezzature per l'istruzione superiore - F1;
    - attrezzature sanitarie e ospedaliere - F2;
    - parchi d'interesse territoriale sub-regionale - F3;
- nonchè tutte le ulteriori zone F identificate in cartografia e nelle allegate tabelle.

## **ART. 13 - LE ZONE RESIDENZIALI**

### **1. Edilizia ammessa**

L'edilizia consentita nelle zone residenziali, salvo particolari destinazioni indicate nelle Tabelle allegate alle presenti norme, è limitata agli usi di cui all'art. 27, comma 27.1 delle presenti norme, con le esclusioni di cui al comma 2.

2. Sono tassativamente esclusi dalle zone residenziali:

2.1 le attività di cui all'art. 27, comma 27.1, lett. c) delle presenti norme, fatta eccezione per le attività direzionali e per i laboratori artigianali diversi da quelli di cui al punto 2.2, purchè non in contrasto con i regolamenti e con le leggi vigenti;

2.2 i laboratori artigiani rumorosi e molesti (in particolare laboratori con uso di complesse macchine operatrici per legno, ferro e per attività di carpenteria, autocarrozzerie e simili), i depositi di materiali infiammabili, odorosi, polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività, anche se non contemplata nelle presenti norme, che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone, o che sia incompatibile con tale destinazione e in contrasto con le disposizioni vigenti.

3. Gli insediamenti commerciali per la distribuzione al dettaglio sono disciplinati dal Piano Commerciale Comunale nonché dai criteri ed indirizzi regionali in materia.

### **4. Popolazione insediabile e indice di zona**

Il P.R.I.S. stabilisce la popolazione insediabile e la sua distribuzione sul territorio mediante la ripartizione in zone e mediante gli indici di edificabilità di zona e fondiari massimi, con i quali viene fissata la massima cubatura realizzabile fuori terra per ogni metro quadro di superficie.

### **5. Condizioni di edificabilità**

La edificabilità costituisce una caratteristica che non può essere disgiunta dal complesso dei pubblici servizi previsti dal P.R.I.S.. Di conseguenza, in assenza di Strumento Urbanistico Attuativo o permesso di costruire convenzionato che preveda tali servizi, gli interventi ammessi sono ridotti secondo le prescrizioni specifiche contenute nelle tabelle allegate.

### **6. Le aree a spazio pubblico o soggette a speciali servitù**

Per aree da riservare a spazi pubblici o da assoggettare a speciali servitù, dovranno osservarsi gli artt. 19, 20 e 21 contenuti nelle presenti norme.

7. Negli insediamenti di carattere commerciale o direzionale, a 100 metri quadri di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di area a spazio pubblico (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà a parcheggio. Nei lotti di pertinenza delle costruzioni debbono inoltre essere asservite aree a verde e a parcheggio di misure non inferiore a quella minima prescritta da leggi, norme e regolamenti vigenti.

### **8. Prescrizioni particolari di zona**

Per le zone contraddistinte dalle lettere sottoindicate, si devono osservare le seguenti prescrizioni:

#### **a) ZONE CR (Conservazione e Risanamento)**

comprendenti le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere ambientale, considerate zone di tipo A ex D.M. 1444/1968.

I limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra fabbricati sono quelli stabiliti dal paragrafo I degli artt. 7 - 8 - 9 del D.M. 1444/1968.

In tali zone sono ammesse esclusivamente opere di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 della L.R. n. 16/2008 e s.m., che non comportino per ciascuna unità immobiliare un aumento di volume esistente, alla data di adozione della presente Variante Generale Intermedia 1990, superiore al 10%.

Il progetto di ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria dovrà essere accompagnato da apposito studio che fornisca gli approfondimenti necessari per la verifica di conformità rispetto alle disposizioni sotto elencate:

1) le aree pertinenziali devono essere ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali;



2) ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di manufatti incongrui, superfetazioni o parti spurie dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);

3) si dovrà comunque ottenere, complessivamente, una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi incongrui con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento che, prioritariamente, dovrà tener conto:

- degli elementi più significativi degli edifici esistenti a partire da quelli di più antica costruzione, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità ed alle percorrenze minori, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici, regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell'edificato;

- delle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione;

4) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia e con le prescrizioni della disciplina paesistica di livello puntuale di cui al Titolo VIII;

5) nei casi di sopraelevazione della/e unità edilizia/e si dovrà riproporre l'originario sistema di copertura, conservando gli eventuali cornicioni in muratura esistenti;

6) l'integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell'eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo;

7) non sono ammesse modifiche dei caratteri estetici dei fronti, se non finalizzate al recupero delle tipologie originarie.

Valgono inoltre, per quanto applicabili, le disposizioni di cui al successivo comma 10 bis.

Gli interventi sull'esistente comportanti demolizione/ricostruzione con limitate modifiche di sagoma e sedime sono ammessi solo in presenza di comprovate esigenze statiche documentate, con necessità di utilizzo, negli interventi di ricostruzione, dei materiali e tecniche tradizionali, con riproposizione delle bucatore nelle forme e dimensioni preesistenti o comunque coerenti all'impianto tradizionale, criterio da estendere anche agli interventi di ricostruzione delle parti crollate.

b) **ZONE R** (Ristrutturazione) comprendenti le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, considerate zone di tipo B ex D.M. 1444/1968.

In tali zone si procederà ad operazioni di ristrutturazione urbanistica tramite Strumenti Urbanistici Attuativi.

In loro assenza, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di cui al successivo comma 10.

c) **ZONE SR** (Sistemazione e Ristrutturazione) comprendenti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in tempi recenti che, per la casualità ed episodicità della edificazione, assumono caratteristiche estetiche, architettoniche, urbanistiche contrastanti con una razionale utilizzazione del territorio.

In tali zone, considerate di tipo B ex D.M. 1444/1968, si procederà ad operazioni di ristrutturazione urbanistica tramite Strumenti Urbanistici Attuativi; in loro assenza, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di cui al successivo comma 10.

d) **ZONE S ed E** (Semintensive ed Estensive) comprendenti le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità richiesti per le zone B del D.M. 1444/1968; esse sono considerate pertanto di tipo C. In tali zone, in assenza dello S.U.A. eventualmente prescritto, sono sempre ammessi gli interventi di cui al successivo comma 10.

9. Le prescrizioni particolari relative all'edificazione nelle zone di cui sopra sono contenute nelle tabelle allegate alle presenti norme e nella disciplina paesistica di livello puntuale di cui al Titolo VIII.

#### **10. Interventi ammessi in assenza di S.U.A.**

Oltre a quanto indicato ai commi che precedono, nelle zone residenziali R, SR, S ed E sono altresì ammessi - anche in assenza dello S.U.A. eventualmente prescritto - interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia, come definiti dagli artt. 10 e 14 della L.R. n. 16/2008 e s. m., a condizione che:

- se realizzati su edifici di edilizia tradizionale o comunque di pregio architettonico, non comportino modifiche della sagoma e delle caratteristiche architettonico-compositive delle facciate e delle coperture dell'edificio esistente, salvo che tali modifiche siano volte alla rimozione delle superfetazioni e/o al ripristino dei caratteri architettonici originari, ovvero siano finalizzate a realizzare incrementi di volume o di superficie per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali ammessi dallo S.U.G.;

- qualora riguardino manufatti recenti e/o palesemente incongrui rispetto all'ambiente circostante, siano finalizzati a conformare tali manufatti con le caratteristiche architettoniche e tipologiche prevalenti nel contesto di riferimento e qualificanti il contesto medesimo;
- l'eventuale ricostruzione avvenga nello stesso lotto di proprietà ovvero nella stessa zona omogenea in cui è localizzato l'immobile originario;
- ove l'intervento - per variazione delle destinazioni d'uso e/o aumento della superficie utile - comporti significativo incremento del carico insediativo:
  - il richiedente dovrà impegnarsi - mediante stipula di apposita convenzione con il Comune - a realizzare direttamente le urbanizzazioni relative al maggior carico insediativo connesso all'intervento, individuato sulla base degli standards prescritti dalla pertinente tabella di zona. In caso di comprovata impossibilità a reperire le aree necessarie, i parcheggi e le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere monetizzate mediante il versamento di un equivalente somma in denaro, in aggiunta al contributo di costruzione determinato ai sensi di legge, nel rispetto delle indicazioni di cui alla L.R. n. 25/1995 ed alla relativa circolare esplicativa n. 59132/95;
  - sia reperita la corrispondente quantità di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 16/2008 e s.m.;
- siano rispettati i parametri di zona inerenti le destinazioni d'uso ed il massimo numero dei piani degli edifici nonché - nei casi di ampliamento e/o di ricostruzione non fedele - l'altezza massima, le distanze minime dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate di fabbricati antistanti. Fermo restando il rispetto delle distanze minime di legge, le distanze minime prescritte dal P.R.G. potranno essere derogate qualora gli interventi si pongano (verticalmente ed orizzontalmente) in allineamento o in arretramento rispetto alla sagoma preesistente, nonché - limitatamente alle distanze dai confini - mediante accordo tra i proprietari confinanti.

Nel rispetto delle sopraelencate condizioni, gli interventi di cui al presente comma ed al precedente comma 8, lett. b), c) e d) potranno altresì comportare - per una sola volta, in deroga agli obblighi di asservimento di cui all'art. 26 delle presenti Norme - incrementi di volume per adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico-funzionale delle unità immobiliari esistenti alla data del 05.09.1977, purché non eccedenti la misura massima del 10% della volumetria preesistente con il limite di mc. 80 per ogni singolo intervento.

In assenza di S.U.A., è altresì ammessa la realizzazione di manufatti di carattere pertinenziale separati fisicamente dall'edificio principale, purché collocati nelle immediate vicinanze di quest'ultimo e, comunque, all'interno della relativa area di pertinenza. In tali casi non sono ammesse deroghe ai parametri di zona, fatta eccezione per l'indice edificatorio e per le distanze dai confini in caso di accordo tra i proprietari confinanti.

Le pertinenze a servizio di ogni singola unità immobiliare non potranno eccedere, nel loro complesso, i limiti dimensionali di cui all'art. 17 della L.R. n. 16/2008 e s.m..

Resta fermo l'obbligo di S.U.A., in alternativa al titolo abilitativo convenzionato - ove previsto nelle tabelle allegate, nonché nel caso si preveda una trasformazione urbanistica che comporti un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale oltre all'assetto fisico anche l'assetto funzionale degli immobili - per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ex art. 16, L.R. n. 16/2008 e s.m..

#### **10 bis. Dehors, chioschi ed edicole**

Nelle zone CR - R - S è ammessa mediante singolo titolo abilitativo edilizio, nelle more dello strumento urbanistico attuativo ivi eventualmente prescritto, la realizzazione dei manufatti di ridotte dimensioni riconducibili al seguente elenco:

- a) dehors chiusi da tamponamenti e copertura ad uso dei pubblici esercizi;
- b) chioschi per la somministrazione di bevande e di alimenti;
- c) edicole per la rivendita di giornali.

Le strutture di cui alle precedenti lettere a) e b) non possono superare la superficie coperta di mq. 50 per ciascun impianto realizzato, mentre quelle di cui alla precedente lett. c) non possono superare la superficie coperta di mq. 17 per ciascun impianto realizzato; per tutti tali manufatti va rispettata l'altezza massima di m. 3,50.

La realizzazione di tali dehors chiusi da tamponamenti e copertura, edicole e chioschi nelle zone R e S non è soggetta all'osservanza degli indici di edificabilità prescritti dal presente strumento urbanistico generale per le zone interessate.

Le stesse strutture, se realizzate nelle zone CR, non devono superare il limite di densità fondiaria pari al 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq.

La realizzazione dei manufatti di cui al presente comma è consentita nel rispetto della seguente disciplina:

- a) struttura portante: dovrà essere realizzata in legno o in profili metallici verniciati, con sezione ridotta al minimo necessario; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'intorno; la struttura portante dovrà essere ancorata al suolo, e/o alle pareti degli edifici, con ganci

ed attacchi amovibili e/o con tiranti di acciaio o altro materiale resistente; è vietato l'uso di profili in alluminio anodizzato in colore "grigio metallico"; per le zone CR è comunque preferibile la finitura "brunita";

b) tamponamento perimetrale esterno: per i chioschi e le edicole dovrà essere realizzato con pannelli opachi e/o trasparenti in armonia con i profilati e con il contesto urbano; per i dehors dovrà essere realizzato mediante pannelli in materiale trasparente (plexiglas, lastre di policarbonato trasparente o vetro infrangibile) ovvero mediante fioriere; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo alle tipologie esistenti all'intorno;

c) copertura: dovrà essere realizzata in tessuto impermeabilizzato o tela plastificata di colore naturale (o altro colore da campionarsi), pannelli in lastre di plexiglas, policarbonato trasparente, vetro infrangibile o pannelli opachi; l'uso di materiali o colori alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'intorno; dovrà comunque essere regimentata la regolare raccolta delle acque piovane, nonché la loro canalizzazione e deflusso;

d) i chioschi, le edicole e i dehors non devono comportare compromissioni per l'identificazione di manufatti architettonici di particolare pregio, singoli e di insieme, e devono garantire una corretta lettura dei loro rapporti con il contesto d'ambito, fermo restando che nelle vie porticate è vietato realizzare chioschi e dehors chiusi da tamponamenti e copertura; in tali vie è consentito realizzare soltanto paratie frangivento in materiale trasparente, tralicci metallici o lignei verniciati per rampicanti con una altezza non superiore a cm 210, preferibilmente collocati tra i fornicci dei portici parallelamente alla strada.

I chioschi, le edicole e i dehors chiusi da tamponamenti e copertura, realizzati entro le aree pubbliche delle quali è autorizzata l'occupazione, non devono costituire intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione. In particolare, per i dehors si applicano le disposizioni dei regolamenti comunali vigenti in materia.

Per la realizzazione di tali manufatti deve essere preventivamente acquisito il parere del Comando di Polizia Municipale.

## **ART. 14 - LE ZONE PRODUTTIVE**

### **14.1. Edilizia ammessa**

L'edilizia consentita nelle zone produttive, salvo particolari disposizioni contenute nelle Tabelle allegate alle presenti norme, è limitata agli usi di cui all'art. 27, comma 27.1, lett. c), d), f) e g) delle presenti norme, con le esclusioni e le precisazioni di cui ai commi successivi.

**14.1.1.** Nelle zone produttive sono escluse le industrie classificate insalubri di 1° classe di cui agli appositi D.M. che presentano un elevato grado di nocività e di pericolosità e l'edilizia residenziale, salvo quella di cui al punto 14.1.2. Sono esclusi nuovi depositi ed impianti petroliferi, petrolchimici, oltre a quelli esistenti.

**14.1.2.** E' ammessa la realizzazione, all'interno dell'insediamento produttivo, di alloggi di servizio per il custode e per il proprietario o il direttore dell'azienda, subordinatamente alla stipula di apposito atto di asservimento, da trascrivere nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dei lavori, con cui il proprietario degli alloggi si impegna a vincolare gli stessi come pertinenze esclusive dell'insediamento produttivo. I suddetti alloggi di servizio non potranno essere utilizzati separatamente dall'insediamento produttivo di cui costituiscono pertinenza e ne sarà vincolata la cessione in uso esclusivamente a persone aventi i requisiti di custode, proprietario o direttore dell'insediamento produttivo. Tale atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità degli alloggi di servizio rispetto alla/e unità immobiliare/i in cui ha sede l'attività produttiva sarà impegnativo per i sottoscrittori e per i loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

**14.1.3.** Le attività direzionali sono ammesse nel rispetto degli standards di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/1968.

**14.1.4.** Gli insediamenti commerciali per la distribuzione al dettaglio sono disciplinati dal Piano Commerciale Comunale nonché dai criteri ed indirizzi regionali in materia.

### **14.2. L'indice di zona**

L'indice di zona fissa la quantità massima di area fabbricabile misurata in rapporto alla superficie totale.

### **14.3. Condizioni di edificabilità**

A tutela delle acque e dell'atmosfera i Comuni, oltre ai necessari provvedimenti cautelari, possono in qualunque momento disporre la adozione di impianti e/o dispositivi di depurazione delle acque o dell'atmosfera, e/o con idonee convenzioni consentirne l'installazione e l'ampliamento, anche in deroga alle norme di edificazione di zona.

### **14.4. Le aree a spazio pubblico o soggette a speciali servitù**

Le quantità di aree, da riservare in occasione di edificazioni alla formazione degli spazi pubblici (escluse le sedi viarie) e da asservire a verde e a parcheggio di pertinenza delle costruzioni, sono precisate per le singole zone nelle rispettive tabelle.

### **14.5. Prescrizioni particolari di zona**

Le tabelle di zona allegate alle presenti norme riportano per ciascuna zona le linee e le caratteristiche che ne definiscono i caratteri unitamente alle prescrizioni relative alla fabbricazione e ai pubblici servizi. Si applica altresì la disciplina paesistica di livello puntuale di cui al Titolo VIII delle presenti Norme.

### **14.6. Interventi ammessi in assenza di S.U.A.**

Nelle zone produttive, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono altresì ammessi – anche in assenza dello S.U.A. eventualmente prescritto - interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia come definiti dagli artt. 10 e 14 della L.R. n. 16/2008 e s. m., a condizione che:

- se realizzati su edifici di pregio architettonico, non comportino modifiche della sagoma e delle caratteristiche architettonico-compositive delle facciate e delle coperture dell'edificio esistente, salvo che tali modifiche siano volte alla rimozione delle superfetazioni e/o al ripristino dei caratteri architettonici originari ovvero siano finalizzate a realizzare incrementi di volume o di superficie per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali ammessi dallo S.U.G.;
- qualora riguardino manufatti recenti e/o palesemente incongrui rispetto all'ambiente circostante, siano finalizzati a conformare tali manufatti con le caratteristiche architettoniche e tipologiche prevalenti nel contesto di riferimento e qualificanti il contesto medesimo;

- l'eventuale ricostruzione avvenga nello stesso lotto di proprietà ovvero nella stessa zona omogenea in cui è localizzato l'immobile originario;
- ove l'intervento - per variazione delle destinazioni d'uso e/o aumento della superficie utile - comporti significativo incremento del carico insediativo:
  - il richiedente dovrà impegnarsi - mediante stipula di apposita convenzione con il Comune - a realizzare direttamente le urbanizzazioni relative al maggior carico insediativo connesso all'intervento, individuato sulla base degli standards prescritti dalla pertinente tabella di zona. In caso di comprovata impossibilità a reperire le aree necessarie, i parcheggi e le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere monetizzate mediante il versamento di un equivalente corrispettivo in denaro, in aggiunta al contributo di costruzione determinato ai sensi di legge, nel rispetto delle indicazioni di cui alla L.R. n. 25/1995 ed alla relativa circolare esplicativa n. 59132/95;
  - per manufatti a destinazione terziaria, commerciale o direzionale, sia reperita la corrispondente quantità di parcheggi pertinenziali e di aree per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al trasporto delle merci secondo quanto prescritto dalle vigenti disposizioni in materia;
- siano rispettati i parametri di zona inerenti le destinazioni d'uso ed il massimo numero dei piani degli edifici nonché - nei casi di ampliamento e/o di ricostruzione non fedele - l'altezza massima, le distanze minime dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate di fabbricati antistanti. Fermo restando il rispetto delle distanze minime di legge, le distanze minime prescritte dal P.R.G. potranno essere derogate qualora gli interventi si pongano (verticalmente ed orizzontalmente) in allineamento o in arretramento rispetto alla sagoma preesistente, nonché - limitatamente alle distanze dai confini - mediante accordo tra i proprietari confinanti.

Nel rispetto delle sopraelencate condizioni, gli interventi di cui al presente comma potranno altresì comportare - per una sola volta, in deroga agli obblighi di asservimento di cui all'art. 26 delle presenti Norme - incrementi di volume e di superficie coperta per adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico-funzionale degli edifici esistenti alla data del 05.09.1977, purché non eccedenti la misura massima del 10% della superficie coperta preesistente ed il limite di mq. 25 per ogni singolo intervento.

In assenza di S.U.A., è altresì ammessa la realizzazione di manufatti di carattere pertinenziale separati fisicamente dall'edificio principale, purché collocati nelle immediate vicinanze di quest'ultimo e, comunque, all'interno del perimetro dell'insediamento produttivo preesistente. In tali casi non sono ammesse deroghe ai parametri di zona, fatta eccezione per l'indice edificatorio e per le distanze dai confini in caso di accordo tra i proprietari confinanti.

Le pertinenze a servizio di ogni singola unità immobiliare non potranno eccedere, nel loro complesso, i limiti dimensionali di cui all'art. 17 della L.R. n. 16/2008 e s.m..

Resta fermo l'obbligo di S.U.A., in alternativa al titolo abilitativo convenzionato - ove previsto nelle tabelle allegate, nonché nel caso si preveda una trasformazione urbanistica che comporti un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale oltre all'assetto fisico anche l'assetto funzionale degli immobili - per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ex art. 16, L.R. n. 16/2008 e s.m..

#### **ART. 14/bis - ATTIVITA' COMMERCIALE**

**1** - L'attività commerciale sul territorio comunale, ai sensi delle disposizioni recate dall'articolo 5 del Dlgs n° 114/98 può essere esercitata con riferimento ai seguenti settori merceologici: alimentare, non alimentare.

**2** - In base al comma primo dell' articolo 4 del succitato decreto legislativo, l'attività commerciale comprende: commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio.

**3** - Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

**4** - Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda su aree private in sede propria o mediante altre forme di distribuzione direttamente al consumatore finale.

**5** - A seconda della superficie di vendita, il commercio al dettaglio si distingue in: esercizi di vicinato (EV), medie strutture di vendita (MSV), grandi strutture di vendita (GSV), centri commerciali (CC).

6 - Per superficie di vendita (sv) di un esercizio commerciale si intende la superficie di solaio al netto di muri perimetrali esterni, compresa la superficie occupata da banconi scaffali o simili, locali adibiti a disposizione delle merci poste in vendita, qualora il pubblico vi possa avere indiscriminato accesso ed escluse le superfici a magazzino, deposito, laboratorio, uffici e servizi, purchè permanentemente chiusi al pubblico accesso.

7 - Per quanto attiene alle diverse definizioni delle suddette attività commerciali, alle forme speciali di vendita, all'ambito di applicazione del Dlgs. 114/98, si fa espresso rinvio recettizio alle disposizioni recate dal decreto legislativo medesimo.

#### **ART. 14 ter CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI P.R.G. AI SENSI DEL D.M. 1444/68 RIFERITA AL SETTORE COMMERCIALE**

Limitatamente ai fini dell'adeguamento urbanistico riferito al settore commerciale, richiamata la classificazione disposta dal D.M. 1444/68, le zone territoriali omogenee, come da perimetrazione riportata in cartografia sono così suddivise:

- a) ZONE DI TIPO A:  
Zone CR, R1, R2, R10a, R12a, S2b, S2c, E7a
- b) ZONE DI TIPO B:  
Zone R3, R10b, R10bis, R11, R12b, R13, I6 (porzione compresa fra via Piave e via Manzoni), I6 (porzione compresa tra via Piave, via Verdi e via Tommaseo)
- c) ZONE DI TIPO C:  
Zone S1, S2a, S2d, S3, S16, E5, E6, E7b
- d) ZONE DI TIPO D:  
Zone I e P
- e) ZONE DI TIPO E:  
Zone Ag e Apn
- f) **ZONE** DI SERVIZIO ZONALE ai sensi del D.M. 1444/68  
**Zone SP**
- g) ZONE DI SERVIZIO GENERALE ai sensi del D.M. 1444/68  
Zone F

#### **ART. 14 quater COMMERCIO ALL'INGROSSO**

Nelle zone prevalentemente residenziali (CR, R, S, E), nelle zone agricole (Ag, Ags) e nelle zone produttive portuali (P) è fatto divieto di apertura di nuove attività di commercio all'ingrosso.

Per le attività di commercio all'ingrosso esistenti, al momento dell'adozione della presente variante, e per gli edifici con destinazione di commercio all'ingrosso secondo le norme urbanistiche attuali e dal momento non specificatamente destinati a questo uso ricadenti nelle zone di cui al 1° comma del presente articolo non è consentito:

- a) aumentare l'attuale superficie di solaio autorizzata;
- b) frazionare la superficie di vendita per l'apertura di esercizi commerciali al dettaglio, fatte salve le unità immobiliari ricadenti nelle U.O.I. n°10 S1 del P.P. delle zone R2-S1 del P.R.G. vigente;

Sono invece consentiti, nel rispetto di quanto sopra:

- c) interventi di ristrutturazione senza aumento di superficie di solaio autorizzata;
- d) adeguamento alle leggi eventualmente sopraggiunte.

Nelle zone produttive I è consentita l'apertura di nuova attività di commercio all'ingrosso e l'adeguamento e/o l'accorpamento di attività esistente alla data di adozione della presente variante, a condizione che la superficie di solaio interessata all'attività non risulti inferiore a mq 150, che sia garantita idonea accessibilità, e siano previste aree per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al trasporto delle merci in misura non inferiore a mq 200, per superficie di solaio della struttura compresa tra mq 150 e 600 e a mq 500 per superficie di solaio oltre mq 601; la conformazione planimetrica dell'area dovrà essere tale da poter inscrivere al suo interno un rettangolo di mt 20 x 10.

#### **ART. 14 quinquies COMMERCIO AL DETTAGLIO**

Stralciato

**ART. 14 sexies PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI QUALITA' URBANA**

Stralciato

**ART. 14 septies SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO E PARCHEGGI PERTINENZIALI IN FUNZIONE DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

Stralciato

## **ART. 15 - LE ZONE PORTUALI**

**15.1.** Le zone portuali ricomprese nella Circoscrizione territoriale dell'Autorità Portuale di Savona sono disciplinate dal relativo Piano Regolatore Portuale, a cui si rimanda.



## **ART. 16 - LE ZONE TURISTICHE**

**1.** Nelle zone turistiche l'edilizia privata consentita, salvo particolari destinazioni ammesse nell' art. 13 è limitata ai seguenti usi:

- attrezzature ricettivo - alberghiere e per l'ospitalità ex L.R. n. 11/1982 e successive modifiche e integrazioni;
- attrezzature per lo spettacolo, cultura, ricreazione;
- autorimesse pubbliche;
- attività commerciali al minuto;
- parcheggi in sottosuolo, sul suolo e/o in sovrassuolo;
- botteghe artigiane tipiche.

**2.** E' comunque esclusa l'edilizia per la residenza e per le attività industriali di qualsiasi tipo e dimensione; sono ammesse opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo nelle costruzioni adibite alla residenza esistenti alla data di adozione della Variante Generale Intermedia 1990.

**3.** La quantità minima di aree da riservare a spazi pubblici non può essere inferiore ad 80 metri quadri di spazio (escluse le sedi viarie) ogni 100 metri quadri di superficie lorda di pavimento degli edifici da costruirsi; almeno la metà di tali aree deve essere sistemata a parcheggio.

## **ART. 17 - LE ZONE BALNEARI**

1. Nelle zone balneari sono ammesse solo infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico, stabilimenti balneari ed esercizi pubblici.
2. Fino all'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo esteso a un'intera zona o sue parti, ove prescritto, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nelle costruzioni private esistenti alla data di adozione della Variante Generale Intermedia 1990, purchè gli interventi non contrastino con le caratteristiche della zona.
3. Per quanto concerne la zona B6 (ambito CUV del Piano Regolatore Portuale), hanno valore di disciplina paesistica di livello puntuale le previsioni dello S.U.A. già approvato relativo a detta zona.

## **ART. 18 - LE ZONE PER IL PRESIDIO AMBIENTALE, PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' AGRICOLO-FORESTALI, PER LE TUTELE DEL PAESAGGIO E PER LA PROTEZIONE NATURALE**

**18.2.** Le zone per il presidio ambientale, per l'esercizio delle attività agro-forestali, per la tutela del paesaggio e per la protezione naturale sono classificate negli elaborati grafici del PRIS e disciplinate nelle presenti Norme sulla base della seguente tassonomia:

- a) zone agricole di presidio ambientale - Ag;
- b) - stralciato
- c) zone agricole di protezione naturale - Apn;

### **COMMA 18.3. - LE ZONE AG (AGRICOLE DI PRESIDIO AMBIENTALE)**

**18.3.** Le zone Ag (agricole di presidio ambientale) comprendono le porzioni di territorio ove hanno luogo l'esercizio dell'attività agricola da parte del proprietario e/o del conduttore nonché le attività necessarie per garantire forme di presidio corrispondenti a finalità di recupero e riqualificazione del territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico.

**18.3.1.** L'edilizia privata ammessa nelle zone Ag è consentita per realizzare: l'abitazione del proprietario e/o del conduttore in funzione dell'esercizio delle attività di cui al comma precedente; le costruzioni accessorie per il ricovero e il governo zootecnico e avicolo, per il ricovero e la conservazione dei prodotti e per la custodia degli attrezzi e macchinari; le costruzioni e impianti di natura tecnologica, funzionalmente e spazialmente connesse all'esercizio delle attività agricole e di presidio ambientale, nei limiti e con le prescrizioni contenute nelle relative tabelle.

Le relative concessioni edilizie, riguardanti nuove costruzioni possono essere rilasciate nel rispetto di quanto prescritto nei commi successivi ed alle seguenti condizioni:

a) l'indice fondiario massimo sia di 0,05 mc/mq, di cui non più dello 0,03 per l'abitazione del proprietario o del conduttore. Tali indici sono calcolati su aree asservite come nel successivo art. 26.3 che, comunque, siano tutte ricomprese tra le zone Ag.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda a carico del titolare e dei suoi aventi causa le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio di cui al punto 18.3 indicate nella convenzione stessa, il contenuto della prestazione richiesta, le modalità di attuazione e le garanzie per il loro puntuale adempimento. In particolare, tali prestazioni dovranno riguardare:

- le attività di controllo e di presidio, con le conseguenti ricorrenti prestazioni manutentorie, estese ad almeno 5.000 metri quadrati per ogni unità abitativa, in conformità ad eventuali atti di indirizzo del Comune;
- la realizzazione, contestualmente all'edificazione di tipo privato, di opere di restauro ambientale nell'ambito delle zone Ag (e relative sottozone) da concordarsi con il Comune attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico ed idrogeologico;
- la realizzazione di interventi selvicolturali manutentori nell'intera superficie forestale asservita (tagli di diradamento, imboschimenti con nuove essenze idonee) o gli interventi colturali per il mantenimento delle colture esistenti (es. potature, sfalci periodici): la localizzazione degli interventi previsti dovrà essere individuata in apposito piano di manutenzione a firma di tecnico abilitato;
- la realizzazione degli interventi previsti dai Piani aziendali per la realizzazione di costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricola produttiva.

a-bis) Fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi, i manufatti tecnici pertinenti l'uso agricolo che si rendano necessari in relazione ad esigenze di presidio o di attività agricola non produttiva sono soggetti alle seguenti ulteriori limitazioni e prescrizioni:

- superficie coperta (Sc) max 20 mq;
- altezza max 3,00 m. al colmo;
- caratteristiche tipologiche idonee (al massimo una finestra di aerazione con davanzale a m. 1,80 dal piano di calpestio interno, muratura in pietrame faccia vista o in intonaco grezzo o legno, copertura ad una o due falde inclinate con rivestimento in lastre di pietra o legno o tegole in cotto, ecc.);

- corretto inserimento ambientale (preferibilmente addossati con un lato ai muri di fascia esistenti, e localizzati in modo da limitare la loro percezione visiva dalle percorrenze);
- rispetto dell'indice fondiario, fatta eccezione per le pertinenze a servizio di unità abitative esistenti alla data del 19.03.1990 che non eccedano, nel loro complesso, i limiti dimensionali di cui all'art. 17 della L.R. n. 16/2008 e s.m..

La realizzazione dei suddetti manufatti tecnici, qualora non connessa con interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale, potrà essere consentita anche senza la stipula della convenzione di cui alla lettera a) del presente comma. I manufatti tecnici in questione, da ricondurre esplicitamente ai manufatti accessori di cui al comma 18.3.3-bis, sono vincolati al mantenimento della destinazione d'uso con conseguente inammissibilità della conversione nella destinazione residenziale.

a-ter) La realizzazione di costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricola produttiva potrà eccedere le limitazioni dimensionali di cui alla lett. a-bis) subordinatamente alla predisposizione di un Piano aziendale (PA) da recepire nella convenzione di cui alla lett. a), anche al fine della definizione della consistenza occorrente, nel rispetto dell'indice fondiario massimo e degli altri parametri urbanistico-edilizi. Detto Piano dovrà giustificare la necessità, la dimensione, la tipologia e le dimensioni delle bucaure dei fabbricati da costruire, e potrà essere presentato esclusivamente dai soggetti sottodescritti:

- soggetto che eserciti, in modo dimostrabile, l'attività agricola professionale;
- soggetto esercente l'attività di agriturista, così come definito dalle relative leggi regionali.

Il PA consta di una relazione tecnico-agronomica, da allegare alla richiesta di permesso di costruire, redatta da un dottore agronomo e/o forestale, con i seguenti contenuti:

- descrizione analitica del fondo nello stato di fatto (caratteristiche morfologiche generali dell'area, identificazione catastale, titolo di proprietà o godimento, caratteristiche idrologiche, podologiche, geomorfologiche e di esposizione dei suoli);
- descrizione degli interventi produttivi programmati (specie, varietà, età delle piante esistenti e/o da mettere a dimora, sestri di impianto esistenti e/o progettati con i relativi investimenti totali ed unitari, le eventuali sistemazioni idraulico-agrarie da effettuare, le modalità di messa a dimora e/o piantumazione delle essenze e/o diradamento della vegetazione esistente, gli interventi di carattere straordinario da effettuare all'impianto e/o sul terreno, gli interventi di manutenzione ordinaria e le operazioni colturali da effettuare periodicamente, le quantità e qualità dei prodotti ottenibili, i tempi e le modalità di raccolta, conservazione e trasformazione dei prodotti ottenibili, le attrezzature e parco mezzi meccanici necessario e/o esistente;
- descrizione degli interventi edilizi (ubicazione, dimensione, tipologia ed uso) necessari per l'esercizio dell'attività produttiva e l'eventuale commercializzazione dei prodotti;
- definizione dei tempi e delle fasi di realizzazione del Piano, da concludersi comunque entro i termini di validità del permesso di costruire.

La superficie agricola utilizzata (Sau) minima su cui poter operare con il Piano aziendale è stabilita, in base alle diverse tipologie monoculturali, dalla seguente tabella:

<b>Qualità colturale</b>	<b>Sau (Ha)</b>
Colture ortoflorovivaistiche in pieno campo	0,24
Colture ortoflorovivaistiche protette (tunnels)	0,12
Vigneto o frutteto specializzato	0,48
Oliveto specializzato	0,90
Oliveto/vigneto	0,60
Seminativo, seminativo erborato, erbaio	1,50
Prato, pascolo, bosco	9,00

Le attività di allevamento (zootecnia, pollame, etc.) sono ammissibili solamente come attività minori integrate alla conduzione agricola dei fondi, pertanto la superficie di ricovero ad esse dedicate potrà essere computata solo con riferimento al numero di capi presenti.

Per i fondi agricoli con qualità di colture diverse, la Sau minima è raggiunta quando la somma dei rapporti tra le superfici effettivamente a coltura e la rispettiva Sau minima monoculturale è  $\geq 1$ .

Le costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricola produttiva, da ricondurre esplicitamente ai manufatti accessori di cui al comma 18.3.3-bis, sono vincolati al mantenimento della destinazione d'uso con conseguente inammissibilità della conversione nella destinazione residenziale.

b) Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere localizzati secondo criteri di armonizzazione del rapporto tra edificio ed ambiente naturale, da verificare con un attento studio morfologico dell'ambito, (pendenze del terreno, esposizione dei siti, riferimento a ricorrenze significative nelle forme insediative storiche specie in rapporto con i

percorsi tradizionali del paesaggio agrario). Gli elaborati progettuali devono quindi riguardare esplicitamente l'inserimento ambientale degli edifici rifacendosi a soluzioni che si rapportino senza contrasti con la trama dei segni naturali e/o tradizionali del paesaggio (muri di fascia, alberature, rii, percorrenze pedonali storiche ecc.).

La pendenza delle aree interessate da nuovi interventi edificatori non dovrà comunque superare il limite di 45° e le nuove costruzioni dovranno essere realizzate senza coinvolgere le aree percorse dal fuoco negli ultimi quindici anni ove attualmente - o con riferimento alla situazione precedente l'incendio - si constati la presenza di vegetazione boschiva di alto fusto o comunque arborea; a tale proposito dovrà essere allegato agli elaborati necessari per ottenere la concessione edilizia un repertorio fotografico riguardante lo stato di fatto dell'area interessata, asseverato secondo le procedure ex lege dal professionista redattore del relativo progetto edilizio. Sono escluse dal divieto le aree percorse da incendio successivamente all'approvazione della variante per l'introduzione della disciplina paesistica puntuale ~~oggette~~ così come le opere previste all'art. 46, LR 4/99 (opere pubbliche o spazi pubblici, opere volte all'antincendio boschivo, impianti tecnologici, in condotta o in cavo, compresi quelli aerei, anche se realizzati da soggetti privati);

c) sia allegata al progetto edilizio la documentazione prescritta in ottemperanza al D.M.LL.PP. 11 marzo 1988 e comunque alla legislazione nazionale e regionale in materia di tutela ambientale e geologica.

**18.3.2.** Le serre possono essere installate, in ossequio alle finalità ed agli obblighi della legge regionale n. 17 del 1.6.1976 e s.m., su aree pianeggianti o terrazzate la cui pendenza media non sia superiore a 20°, aumentabile a 45° laddove dette serre siano contenute nelle sole aree pianeggianti preesistenti, comprese tra i successivi terrazzamenti, senza modificare l'originaria sistemazione dei suoli e a condizione di una appropriata regimazione delle acque.

Resta fermo il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle relative alle zone Ag nonché l'obbligo di presentazione di apposito progetto contenente le previsioni di tutte le opere di sostegno e di contenimento nonché di quelle necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

**18.3.3** Sono inoltre ammessi, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nonché di sostituzione edilizia e di ampliamento per adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico-funzionale in misura non superiore al 20% del volume lordo preesistente.

I suddetti ampliamenti possono essere consentiti una sola volta, in deroga all'indice fondiario massimo della zona Ag, esclusivamente per gli edifici esistenti alla data del 19.03.1990. Qualora siano già stati assentiti in precedenza analoghi interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico-funzionale, l'ampliamento potrà essere consentito deducendo quanto già precedentemente autorizzato.

Per gli edifici in muratura costruiti in data antecedente il 01.11.1942, gli interventi sull'esistente possono comportare la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio interessato, anche con limitate modifiche di sagoma e sedime che non costituiscano variazione essenziale ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 16/2008 e s.m., solo in presenza di comprovate esigenze statiche documentate e nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui al punto 18.3.5, con necessità di utilizzo, nella ricostruzione, dei materiali e tecniche tradizionali, con riproposizione delle bucatore nelle forme e dimensioni preesistenti o comunque coerenti all'impianto tradizionale, criterio da estendere anche agli interventi di ricostruzione delle parti crollate.

Nei casi di ristrutturazione, di sostituzione e di ampliamento di cui sopra, fermo restando il rispetto delle distanze minime di legge, le distanze minime dai confini, dalle strade e tra i fabbricati prescritte dal P.R.G. possono essere derogate qualora le nuove volumetrie si pongano (verticalmente ed orizzontalmente) in allineamento o in arretramento rispetto alla sagoma preesistente, nonché - limitatamente alle distanze dai confini - mediante accordo tra i proprietari confinanti.

Negli interventi di sostituzione edilizia la ricostruzione deve avvenire nello stesso lotto di proprietà ovvero nella stessa zona omogenea in cui è localizzato l'immobile originario.

Sono ammessi gli interventi di ricostruzione delle parti crollate e quindi di ricomposizione dell'involucro originario di edifici ove si constatino stati di degrado edilizio e strutturale protrattasi nel tempo e dove sia dimostrabile, attraverso perizia asseverata, l'originaria conformazione planialtimetrica dell'organismo edilizio originario.

La ricomposizione asseverata deve avere connotati documentali tali da evidenziare la sussistenza di strutture perimetrali in muratura prevalenti rispetto alle parti demolite, altezze massime, profili e aperture riconoscibili tali da consentire la definizione della composizione originaria e determinare l'antica destinazione la cui eventuale modifica deve risultare compatibile con le destinazioni prescritte dallo Strumento Urbanistico Generale.

Negli interventi di ricostruzione, sono prescritti l'utilizzo dei materiali e tecniche tradizionali e la riproposizione delle bucatore nelle forme e dimensioni preesistenti o comunque coerenti all'impianto tradizionale.

**18.3.3-bis** Nel rispetto delle distanze minime di legge, le distanze minime tra i fabbricati prescritte dal P.R.G. possono essere altresì derogate (fino ad un minimo di m. 3), anche nel caso di interventi di nuova edificazione, limitatamente

alle distanze intercorrenti tra l'eventuale abitazione del proprietario o del conduttore del fondo agricolo ed i manufatti accessori legati alla conduzione del fondo medesimo nonché alle distanze intercorrenti tra detti manufatti accessori. I fabbricati da realizzarsi ai sensi della disposizione di cui sopra devono essere asserviti alla costruzione principale con vincolo di pertinenzialità debitamente trascritto e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati, pena la nullità dei relativi atti di cessione.

**18.3.4** Gli edifici esistenti in stato di abbandono la cui destinazione d'uso risulti in contrasto con quelle ammesse nelle zone Ag potranno essere destinati ad uso residenziale anche non connesso con la conduzione del fondo agricolo o con lo svolgimento di attività di presidio ambientale. Resta fermo quanto previsto dall'art. 12, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. in ordine alla necessaria dotazione di urbanizzazioni primarie, nonché l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali, in applicazione dell'art. 19 della L.R. n. 16/2008 e s. m..

**18.3.5.** Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di sostituzione e di ampliamento, negli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 1150/1942 o che, pur realizzati successivamente, abbiano mantenuto tipi, stili, materiali evocativi dell'architettura contadina ligure, devono essere progettati e realizzati in modo da non provocare alterazioni delle preesistenze ovvero reinterpretazioni cosiddette "in stile" e poco adeguate all'immagine e, più generalmente, alla cultura del paesaggio agro-forestale ligure; analoghi caratteri dovranno avere gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale, ove ammissibili.

**18.3.5.1.** In particolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente - in caso di modifica rispetto alla situazione preesistente - dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- I paramenti delle parti in elevazione dovranno lasciare a vista i materiali tradizionali quali legno, laterizi pieni, pietre; laddove necessitino rivestimenti, essi devono essere in lastre di ardesia e/o intonaci (a esclusione di quelli plastici) i cui colori siano riferiti all'assetto cromatico tradizionale ligure;
- Qualora il fronte fuori terra del piano inferiore (anche se destinato a garage o a locale accessorio) abbia estensione pari o superiore all'intero fronte del soprastante fabbricato di cui fa parte, detto fronte dovrà avere rivestimento esterno analogo, per materiale e trattamento cromatico, a quello del prospetto soprastante, con espresso divieto al trattamento di tale porzione muraria in modo distinto (es. con rivestimento in pietra) ai fini della qualificazione come basamento o zoccolatura del soprastante fabbricato;
- Le aperture devono essere di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza (rapporto massimo altezza/larghezza non superiore a 3/2) e il più possibile ricorrenti. In caso di grandi aperture, queste non andranno trattate come finestre larghe ma come dei vuoti da solaio a solaio e da divisorio a divisorio, da denunciare nella composizione di prospetto come uno sfondamento del piano di facciata, con creazione di logge o terrazze accessibili; i serramenti ed i relativi oscuramenti devono essere assicurati da elementi (serramenti e persiane in legno) con caratteristiche, coloriture e rifiniture tradizionali, escludendosi tapparelle e serrande avvolgibili;
- Le coperture devono essere a capanna o a padiglione con linea di colmo parallela alle curve di livello e con inclinazione delle falde rispetto all'orizzontale non superiore a 35°, in tegole piane di laterizio o in lastre di pietra;
- Balconi, scale, abbaini, camini ed altri elementi accessori vanno trattati architettonicamente con molta sobrietà e con riferimento ai modelli tradizionali;
- Gli interventi, se realizzati su edifici di edilizia tradizionale o comunque di pregio architettonico, non devono comportare modifiche della sagoma, del sedime e delle caratteristiche architettonico-compositive delle facciate e delle coperture dell'edificio esistente, salvo che tali modifiche siano volte alla rimozione delle superfetazioni e/o al ripristino dei caratteri architettonici originari, ovvero siano finalizzate a realizzare gli incrementi di volume o di superficie ammessi dallo S.U.G. per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali;
- La ricomposizione volumetrica con sostituzioni ed accorpamenti dei manufatti incongrui (es. baracche condonate) deve prioritariamente liberare aree per il potenziamento della viabilità o per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;
- Ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni o parti spurie dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui); si dovrà comunque ottenere, complessivamente, una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi incongrui con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento che, prioritariamente, dovrà tener conto:
  - a) degli elementi più significativi degli edifici esistenti a partire da quelli di più antica costruzione, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità ed alle percorrenze minori, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici, regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell'edificato;
  - b) delle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione;
- Gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia nonché con le prescrizioni di cui alla disciplina paesistica di livello puntuale di cui al Titolo VIII;

- Nei casi di sopraelevazione della/e unità edilizia/e si dovrà riproporre l'originario sistema di copertura;
  - L'integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell'eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo;
  - Nei fabbricati a schiera edilizia non è ammesso l'allineamento alla stessa quota delle coperture dei diversi corpi a schiera: gli eventuali incrementi in altezza di un singolo elemento di schiera, dovranno conservare l'autonomia di quota dell'elemento;
  - Sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.);
  - In presenza di facciata del corpo principale decorata da un disegno compiuto, questa non dovrà essere interessata dall'ampliamento;
  - Nei fabbricati a schiera edilizia, dovrà essere mantenuta la leggibilità di ogni singolo elemento, conservando le differenze nei livelli di orizzontamento delle aperture e la ripresa delle eventuali partiture coloristiche e decorative.
- Per quanto non diversamente disciplinato dal presente punto, si applica la disciplina paesistica di livello puntuale di cui al Titolo VIII delle presenti Norme.

**18.3.5.2** Le nuove costruzioni residenziali dovranno rispettare le disposizioni di cui al precedente punto 18.3.5.1 e conformarsi a criteri di massività e semplicità: l'utilizzazione di elementi frazionati tanto in facciata che sui tetti, così come di forme complesse dovrà essere eccezionale e in tutti i casi giustificata. Pertanto, gli edifici dovranno generalmente presentare pianta rettangolare, con il lato lungo parallelo alle curve di livello.

**18.3.7.** Sono vietati i movimenti di terra che non siano funzionali alle attività agro-forestali o alle attività edilizie regolarmente assentite mediante concessione semplice o convenzionata secondo il precedente comma 18.3.1 lett. c) e 18.3.3, al compimento delle attività edilizie predette le parti di suolo ove la cotica erbosa sia stata asportata debbono essere ricondotte in ripristino, adottando, nei tratti di maggior pendenza, gli accorgimenti e la ricostruzione del manto vegetale.

E' inoltre vietata l'alterazione degli alvei e delle sponde dei sistemi torrentizi; l'abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo nonché la formazione di depositi di stracci, rottami, auto in demolizione e simili; la formazione di discariche e il ripianamento di vallecole con detriti edilizi, l'eliminazione con il fuoco a cielo aperto di sterpi, ramaglie, rifiuti di lavorazione agro forestale a meno di 10 m. dalle zone boschive.

**18.3.8** Il tracciato e l'esecuzione di strade carrabili per allacciare le costruzioni alla pubblica viabilità è ammesso purchè esse non siano più larghe di m. 2,50 più cunetta atta allo scarico delle acque meteoriche di ampiezza massima 0,50 m. e i relativi muri di contenimento non superino l'altezza fuori terra di m. 2, dovendosi altresì limitare al 12 %, la pendenza media, al 15 % la pendenza massima e a 170 mt lo sviluppo dei nuovi tracciati. In prossimità di curve con angolo superiore a 80° (misurati sull'asse della carreggiata) è inoltre consentito l'allargamento fino a metri 3,50 della sede stradale in corrispondenza della curva. Potrà essere ammessa una pendenza superiore (nel rispetto delle norme in materia di prevenzione incendi) soltanto in caso di rampe di sviluppo  $\leq$  m. 20 per l'accesso alle aree di parcheggio nonché qualora si utilizzino strade carrabili già esistenti, sempre che sia adeguatamente dimostrata l'esistenza e la legittimazione giuridica di queste ultime.

Occorre inoltre raccomandare la massima aderenza, per quanto possibile, all'andamento delle curve di livello e la necessità di privilegiare il recupero di tracciati preesistenti rispetto alla realizzazione di nuovi, nonché il recupero e il ripristino dei percorsi pedonali esistenti all'interno delle aree asservite a nuovi interventi.

L'intervento dev'essere esplicitamente assentito nell'ambito della concessione o autorizzazione relativa agli interventi edilizi, e pertanto, oltre agli elaborati tecnici prescritti nei Regolamenti Edilizi comunali per l'istruttoria, deve essere allegata la planimetria quotata di progetto della nuova strada richiesta, con sezioni in scala di dettaglio ed ulteriori elaborati geotecnici, atti a dimostrare i tipi di opere da realizzare e le cautele poste in essere onde prevenire eventuali fenomeni di dissesto idrogeologico nel contesto territoriale, negli immediati dintorni e nel sedime della nuova strada.

Le strade vicinali, ove insistenti in aree che siano state percorse dal fuoco, possono essere ripristinate purchè venga restaurato il carattere originario del percorso e degli arredi (vegetazione, muri di contenimento in pietra, eventuale selciato e simili).

**18.3.9.** La modificazione della morfologia originaria del suolo deve essere assentita nell'ambito della concessione edilizia riguardante qualsivoglia intervento di cui nel presente art. 18, è ammessa a condizione che:

a) le retifiche positive di quota siano contenute al minimo indispensabile;

b) il suo esclusivo fine sia quello di colmare depressioni che costituiscano premessa dannosa agli interventi edilizi e non siano superabili se non con onerose opere edilizie in calcestruzzo armato.

**18.3.10.** Le strade vicinali, ove insistenti in aree che siano state percorse dal fuoco, possono essere ripristinate purchè venga restaurato il carattere originario del percorso e degli arredi (vegetazione, muri di contenimento in pietra, eventuale selciato e simili).

#### **COMMA 18.4 - STRALCIATO**

#### **COMMA 18.5. - LE ZONE APN (AGRICOLE DI PROTEZIONE NATURALE)**

##### **18.5. Le zone Apn (Agricole di protezione naturale)**

Comprendono le porzioni di territorio destinate al rimboschimento e al pascolo per salvaguardare gli ambienti naturali caratteristici e singolari nell'ambito del paesaggio agro-forestale ligure, ed altre zone da tutelare in quanto vulnerabili geologicamente (siccome dimostrato nelle analisi geo-ambientali).

**18.5.1.** Nelle zone Apn, nei limiti delle prescrizioni di PTCP è consentito esclusivamente:

a) costruire malghe, fienili e altri manufatti per l'esercizio delle attività agro-forestali e zootecniche, purchè strettamente funzionali alla conduzione del fondo, nel rispetto dell'art. 18.3, comma 18.3.1, lett. a-bis) e a-ter);

b) aprire strade all'esclusivo servizio di tali attività agro-forestali, purchè larghe non oltre 2,50 m. e dotate delle più opportune opere di sostegno, contenimento e presidio, nonchè a fondo in terra battuta; i relativi muri di contenimento non devono superare l'altezza fuori terra di m. 2; per gli eventuali raccordi alla viabilità preesistente necessari a servire le nuove costruzioni occorre altresì limitare al 10 %, la pendenza massima e a 120 mt lo sviluppo dei nuovi tracciati. Occorre inoltre raccomandare la massima aderenza, per quanto possibile, all'andamento delle curve di livello e la necessità di privilegiare il recupero di tracciati preesistenti rispetto alla realizzazione di nuovi, nonchè il recupero e il ripristino dei percorsi pedonali esistenti all'interno delle aree asservite a nuovi interventi.

c) eseguire limitati tratti derivazioni idriche a uso agricolo e domestico;

d) eseguire opere edilizie e movimenti di terra, solo ed esclusivamente finalizzate alla prevenzione del dissesto idrogeologico, e comunque su progetto e direzione lavori disposti dalle competenti sedi pubbliche;

e) eseguire interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento degli spazi di residenza e adeguamenti igienico-sanitari nelle costruzioni preesistenti, con le integrazioni contenute nel precedente comma 18.3, punti 18.3.3, 18.3.3-bis e 18.3.5;

f) ricercare e derivare acque minerali, nel più assoluto rispetto dell'assetto morfologico, vegetale e ambientale dell'area ove tali interventi vengono effettuati;

g) continuare l'esercizio di campeggi organizzati, e regolarmente autorizzati, purchè preesistenti alla data di approvazione della Variante Generale Intermedia 1990 e regolarmente autorizzati;

h) porre in opera elettrodotti, tralicci ripetitori e antenne per pubblico servizio, nel rispetto delle prescrizioni di P.T.C.P. e PTC .

**18.5.1-bis** Qualora il lotto di proprietà venga diviso dalla linea di confine di una zona Apn, la superficie di lotto ricadente entro la zona Apn potrà essere calcolata al fine del computo della volumetria edificabile applicando i parametri della zona limitrofa purchè l'edificazione non sia attuata entro la zona Apn e almeno 2/3 dei terreni necessari per la realizzare l'intervento non ricadano in zona Apn.

**18.5.2.** - stralciato

**18.5.3.** Essendo le zone Apn costituite in prevalenza da complessi boscati di alto fusto, con specie arbustive e cedue, riservati alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico, è prescritto che:

a) i complessi boscati e le aree di rinnovo spontaneo delle specie arboree debbano essere accuratamente mantenuti a cura dei proprietari, degli usufruttuari e/o dei conduttori nel migliore stato di conservazione culturale;



b) in particolare gli interventi debbono tendere alla conservazione e/o alla ricostituzione della vegetazione nel miglior equilibrio con l'ambiente; tendendo al raggiungimento del livello di climax e favorendo la diffusione delle specie tipiche montane e la conservazione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto;

c) debbono essere inoltre (anche su iniziative dei Comuni, o recependo prescrizioni e finanziamenti di eventuali piani regionali di assestamento e utilizzazione dei beni silvo-pastorali o a sola cura e spese di privati) ricostituiti i boschi degradati, diradati o incendiati; e comunque i privati e gli Enti pubblici o di interesse pubblico debbono effettuare i diradamenti più opportuni, le opere manutentorie del sottobosco contro il rischio di incendio e contro le specie infestanti, i trattamenti antiparassitari necessari.

**18.5.4.** Nell'ambito del patrimonio edilizio rurale nelle zone Apn possono essere realizzate iniziative di agriturismo, come disciplinate dalla vigente legislazione regionale.

#### **18.6. - STRALCIATO**

**ART. 19 - LE ZONE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI PER SERVIZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO D'INTERESSE URBANO EX ART. 3 D.M. 1444/1968**

**19.1.** Le aree classificate come SP negli elaborati grafici di *P.R.G.* (*zone* per attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse urbano), in applicazione dell'art. 3 D.M. 1444/1968, riguardano ai sensi delle lettere ivi contenute:

- a) l'istruzione per l'infanzia e dell'obbligo;
- b) le attrezzature d'interesse comune;
- c) gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- d) i parcheggi pubblici, in aggiunta alle superfici a parcheggi ex art. 41/sexies L. 1150/1942.

In particolare - pur senza differenziazione grafica di sorta negli elaborati di *P.R.G.* - ritenendosi sufficiente il rimando numerico alle schede di singolo erogatore contenute negli Allegati quantitativi di cui all'art. 2 - la tipologia delle attrezzature e impianti e' raggruppabile come segue:

- a) servizi per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria (come asili nido, scuole materne, elementari e medie inferiori);
- b) attrezzature d'interesse comune (come abitazioni destinate ad anziani e persone assistite da servizi pubblici, servizi parrocchiali come chiese, residenze e attrezzature parrocchiali; altri servizi in genere per culti e d'istruzione, ospitalità, assistenza e tempo libero, gestiti da religiosi o privati servizi pubblici o di interesse comune ivi compresi uffici e sedi di Enti pubblici o d'interesse pubblico; attrezzature d'interesse tecnologico pubblico come distributori di carburante, cimiteri, depositi di automezzi di servizio pubblico, depuratori, impianti tecnici di aziende pubbliche e simili);
- c) spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (come parchi urbani; servizi per spettacoli sportivi, coperti o scoperti, e relative infrastrutture; servizi per la pratica sportiva, coperti o scoperti, ivi compresi gli sports equestri con relative pertinenze, e simili);
- d) parcheggi in aree pubbliche;

**19.2.** Sul patrimonio edilizio esistente nelle *zone* SP e nelle infrastrutture e attrezzature connesse ove si erogino servizi pubblici o d'uso pubblico, sono ammessi *gli* interventi *di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e, ove le costruzioni e il loro contesto di pertinenza siano di valore storico-architettonico, restauro e risanamento conservativo.*

**19.3.** La realizzazione nelle *zone* SP di nuove costruzioni e relative infrastrutture e attrezzature connesse, se di proprietà degli Enti Locali territoriali, non è subordinata a prescrizioni volumetriche e spaziali di sorta, la qualità progettuale dell'architettura deve essere attenta alla considerazione più scrupolosa dei caratteri del contesto (ove di consolidata formazione) dai quali trarre suggestioni e criteri ordinatori del nuovo progetto.

**19.4.** Gli operatori privati che nel rispetto dei parametri di zona intendessero allestire su aree di loro proprietà, attrezzature e infrastrutture preordinate all'uso pubblico purchè in zone Sp, possono presentare una richiesta di permesso di costruire ovvero uno Strumento Urbanistico Attuativo, corredato da una convenzione che disciplini la destinazione e le modalità d'uso dei servizi erogati. Gli interventi possono essere ammessi a condizione che:

- a) la richiesta di permesso di costruire convenzionato ovvero lo Strumento Urbanistico Attuativo coinvolga l'intera zona SP e tenga conto dei caratteri architettonici, ambientali e di contesto paesistico relativi agli spazi circostanti;
- b) laddove il servizio e l'area su cui esso insiste sia di proprietà privata, dovrà essere garantita mediante stipula di idonea convenzione tra soggetto proprietario e Comune, l'utilizzo pubblico del servizio in termini di tariffe concordate con la Civica Amministrazione o di utilizzo da parte della stessa, secondo modalità da concordarsi.

19.6. Gli impianti di prelevamento e distribuzione dell'acqua (anche se privati), e così pure quelli per la distribuzione del gas, dell'energia elettrica, dei collegamenti telefonici e di quelli ferroviari, nonché gli impianti di distribuzione di carburante possono essere utilizzati in deroga a eventuali difformi prescrizioni di zona.

~~19.7. Nelle aree SP ricadenti nelle zone CR-R-S nonché nelle aree SP in cui insistano strutture cimiteriali è ammessa mediante singolo titolo abilitativo edilizio, nelle more dello strumento urbanistico attuativo ivi eventualmente prescritto, la realizzazione dei manufatti di ridotte dimensioni di cui all'art. 13, comma 10 bis, nel rispetto delle prescrizioni ivi indicate.~~

## **ART. 20 - VIABILITA'**

Il P.R.I.S. prevede ed indica nella cartografia la rete delle principali vie di comunicazione stradale e ferroviaria; i tracciati definitivi devono essere individuati in accordo con gli Enti competenti in sede di progettazione esecutiva entro una fascia di fluttuazione di 30 metri dall'asse del tracciato indicato nel P.R.G..

## **ART. 21 - ALLINEAMENTI**

**21.1.** Il P.R.I.S. prescrive gli allineamenti edilizi ovvero gli arretramenti minimi da osservarsi nell'edificazione lungo le vie di comunicazione stradale e ferroviaria.

### **21.2. Allineamenti stradali nelle zone agricole**

Fatte salve differenti prescrizioni, le distanze minime da osservarsi nelle edificazioni dal ciglio delle strade destinate al traffico dei veicoli e da misurarsi in proiezione orizzontale sono così stabilite, con riferimento al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404:

- autostrade..... mt. 60
- strade di grande comunicazione o di traffico elevato ..... mt. 40
- strade di media importanza ..... mt. 30
- strade di interesse locale ..... mt. 20

**21.2.1.** A tali distanze minima va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Restando ferme le distanze in corrispondenza degli incroci stabilite dall'art. 5 del Decreto Ministeriale sopra ricordato.

**21.2.2.** Lungo le restanti strade destinate al pubblico transito *veicolare* esistenti o in progetto è prescritto per ogni tipo di fabbricazione un arretramento minimo su ciascun lato, a partire dal ciglio, non inferiore a quello precisato nelle tabelle relative alle singole zone.

**21.2.3.** E' ammessa la costruzione in aderenza per il mascheramento totale o parziale dei frontespizi esistenti su aree edificate precedentemente all'adozione del P.R.I.S. sul confine di proprietà; il fronte della costruzione non arretrata per completare il fronte del fabbricato adiacente esistente non deve in nessun caso superare i metri otto.

### **21.3. Allineamenti stradali nelle altre zone**

Fatte salve differenti prescrizioni, le distanze minime dei fabbricati dalla mezzeria delle sedi stradali riportate nella cartografia del P.R.I.S. sono così stabilite, con riferimento alla loro classificazione:

-autostrade.....	mt. 25,00
- strade di tipo A .....	mt. 20,00
- strade di tipo B .....	mt. 13,50
- strade di tipo C .....	mt. 10,00
- strade di tipo D .....	mt. 15,00
- strade di tipo E .....	mt. 12,00
- strade di tipo F .....	mt. 10,00

**21.3.1.** Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade non comprese nella precedente classificazione destinate al traffico dei veicoli con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti e nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani esecutivi debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale progettata maggiorata di:

- mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra i mt. 7,00 e i mt. 15,00;
- mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

Qualora, al fine di mantenere l'allineamento con le costruzioni preesistenti su un lato della strada, gli edifici di nuova costruzione debbano essere realizzati a distanza dalla strada inferiore ai valori sopra indicati, le distanze minime dovranno essere comunque rispettate mediante un maggiore arretramento delle costruzioni da realizzarsi sul lato opposto.

### **21.4. Costruzioni preesistenti nelle fasce di rispetto stradale**

Nelle costruzioni localizzate nelle fasce di rispetto stradale, preesistenti alla data di adozione del P.R.G. possono essere assentiti adeguamenti igienico - sanitari o ampliamenti o costruzioni in aderenza, nei limiti delle prescrizioni di zona e nel rispetto degli allineamenti esistenti.

Ai fini del disposto dell'art. 1, D.M. 1404/1968, si considerano come insediamenti previsti dal P.R.G. tutte le costruzioni esistenti, contenute nella Carta della Variante Generale Intermedia (carta 3.1.), e le loro modificazioni sono ammesse, purchè non in contrasto con progetti esecutivi approvati dagli Enti proprietari della strada.

## **ART. 22 - RETTIFICA DI ALLINEAMENTI**

**22.1.** In caso di costruzione di nuovi edifici o di demolizione e ricostruzione o ancora ristrutturazione di edifici esistenti i Comuni possono, senza ricorrere all'adozione di Strumenti Urbanistici Attuativi, chiedere la rettifica di allineamenti tortuosi e di strettoie, per una profondità non superiore a metri cinque dalla linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente, anche se tale rettifica non è indicata nella cartografia del Piano.

**22.2.** Nel caso che su un lato o su ambo i lati da rettificare non esistano opere di fabbrica i Comuni possono chiedere la rettifica fino ad una profondità non superiore a metri dieci dai bordi stradali esistenti.

## **TITOLO QUINTO: SPAZI PUBBLICI E PRIVATI**

### **ART. 23 - LE ZONE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER SERVIZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO DI INTERESSE TERRITORIALE EX ART. 4, SUB 5 D.M. n. 1444/1968 - F**

**23.1.** Le aree classificate come F negli elaborati grafici di P.R.G. (Zone ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse territoriale ex art. 4 sub 5 D.M. 1444/1968) riguardano, in applicazione del citato D.M.:

- a) attrezzature per l'istruzione superiore - F1;
- b) attrezzature sanitarie e ospedaliere - F2;
- c) parchi d'interesse territoriale e sub-regionale - F3.

**23.1.1.** In particolare, mediante differenziazione grafica negli elaborati di P.R.G., la tipologia delle attrezzature e impianti è individuabile come segue:

- a) attrezzature per l'istruzione superiore - F1;
- b) attrezzature sanitarie e ospedaliere - F2 (come presidi sanitari, consultori, ambulatori e laboratori di analisi cliniche, ospedali);
- c) parchi d'interesse territoriale e sub-regionale - F3 (con compresenza di suoli di proprietà comunale di altri Enti Pubblici e di privati, ove i suoli non di proprietà comunale non sono preordinati all'esproprio purchè la loro manutenzione e il relativo uso pubblico siano regolati da apposita convenzione ove si disciplini l'uso pubblico e gli oneri di manutenzione del patrimonio vegetale da parte di privati ed Enti);  
ricomprendendo inoltre nelle zone F3:

c1) - stralciato

c2) - stralciato

c3) l'ambito del parco fluviale terminale del torrente Quiliano, ove dovranno essere realizzate in distinti ambiti spaziali opere di riqualificazione vegetale, idrologica e ambientale per restituire la fruizione dell'alveo in periodo di secca alla popolazione riconnettendo al tessuto urbano comparti territoriali oggi fonte di segregazione tra parti della conurbazione savonese;

E' confermata inoltre la zona F3 di P.R.G., ossia il parco ferroviario, ove ha valore la relativa tabella allegata alle Norme di Attuazione.

**23.2.** Sul patrimonio edilizio, esistente nelle zone F1 ed F2 e nelle infrastrutture e attrezzature connesse, ove si erogano servizi pubblici o d'uso pubblico, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e, ove le costruzioni e il loro contesto di pertinenza siano di valore storico-architettonico e ambientale, restauro e risanamento conservativo.

**23.3.** Circa la realizzazione nelle zone F1 ed F2 di nuove costruzioni e relative infrastrutture e attrezzature connesse, ove debbano essere erogati servizi pubblici o d'uso pubblico, essa non è subordinata a prescrizioni volumetriche e spaziali di sorta e vi si applica il precedente comma 19.3.

**23.4.** In merito alle zone F3, esse dovranno essere poste in attuazione sulla base di Strumenti Urbanistici Attuativi di P.R.G. ovvero di progetti da approvare mediante procedimenti concertativi d'intesa con gli altri Enti ed Amministrazioni competenti; in particolare:

a) - stralciato

b) nelle more dell'approvazione degli S.U.A. o dei progetti di cui sopra, la disciplina urbanistica da applicarsi nelle zone F3 è quella delle zone Apn, di cui nel precedente comma 18.5, fatte salve diverse disposizioni del Piano Regolatore Portuale;

c) - stralciato

d) i parchi fluviali terminali dovranno considerare nel loro ambito anche le connessioni con il tessuto urbano, in modo da recepire nel relativo Strumento Urbanistico Attuativo di P.R.G. sia soluzioni progettuali atte alla ricucitura dell'attuale segno segregante sia l'individuazione di un nuovo assetto vegetale, idrologico e ambientale che, esso stesso, incentivi alla riqualificazione edilizia le zone urbanizzate che vi si affacciano.

**23.5.** Sulle costruzioni preesistenti nelle zone F3, di proprietà privata o di Enti pubblici, sono consentiti interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari e tecnologico-funzionali, secondo le disposizioni contenute nei precedenti artt. 18.3.3, 18.3.3-bis e 18.3.5; il vincolo su tali costruzioni e sull'area ove insistono non è preordinato all'esproprio e in esse può continuarsi la residenza e le attività già in atto. Gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. n. 24/2001 potranno essere realizzati entro i limiti di altezza degli edifici esistenti nelle immediate vicinanze della costruzione oggetto di intervento.



## **ART. 24 - (CARATTERISTICA DELLE AREE SOTTOPOSTE A SPECIALI SERVITU')**

**24.1.** Le aree da vincolare a parcheggio e a verde debbono essere riservate nell'ambito dei singoli lotti o anche nelle aree di pertinenza di più edifici e la relativa localizzazione deve essere prevista nello Strumento Urbanistico Attuativo, ove richiesto, o nel progetto assentito con permesso di costruire, e devono essere sistemate a cura e spese dei richiedenti l'edificazione.

### **24.2. Aree a verde**

Le aree a verde debbono essere adeguatamente sistemate a giardino o orto alberato o a campo-gioco per bambini senza limiti dimensionali minimi, nel rispetto del vigente "Regolamento del verde pubblico e privato".

### **24.3. Parcheggi pertinenziali.**

Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta la realizzazione di parcheggi pertinenziali alla costruzione medesima, nella misura minima indicata all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e s.m. e i..

I parcheggi realizzati a norma del comma 1 costituiscono pertinenze ai fini urbanistici, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28, comma 28.18 delle presenti Norme. La realizzazione dei parcheggi pertinenziali non comporta la corresponsione del contributo di costruzione nel solo caso in cui il rapporto di pertinenza venga garantito da un atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari almeno entro la data di ultimazione dei lavori.

In assenza dell'atto di asservimento, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 è soggetta al contributo di costruzione determinato ai sensi della l.r. 25/1995 e s.m. e i..

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di parcheggi pertinenziali nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta.

La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previste dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla legislazione in materia.

La realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere comporta il reperimento di parcheggi per la clientela nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento.

### **24.4. Parcheggi non pertinenziali.**

I parcheggi privati da realizzare al di fuori della disciplina di cui al precedente punto 24.3 possono essere ricavati all'interno delle costruzioni, nuove o già esistenti, oppure su aree libere, con l'osservanza della seguente regolamentazione:

a) nelle zone CR, R, SR, in tutte le aree private, edificate e meno, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo, nel suolo o in soprassuolo, alle seguenti condizioni:

inoltre:

**I** - Nelle aree CR: la realizzazione dei parcheggi sia compatibile con i più appropriati criteri di conservazione storica, ambientale e architettonica; il soggetto attuatore assuma l'onere del più assoluto rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi edilizi storici; l'intervento non provochi la modificazione del rapporto tra suolo libero e manufatti storici esistenti, non abbia dimensioni tali da determinare lo snaturamento socio-economico del tessuto commerciale e residenziale nell'immediato intorno edilizio, non dequalifichi l'area di intervento ed il suo intorno;

**II** - Nelle zone R e SR: la realizzazione dei parcheggi sia subordinata ad una qualità progettuale consona ai differenti tipi di ambienti architettonici presenti nel paesaggio interno del Comprensorio Savonese; l'intervento non determini un aggravio dei problemi di traffico e di accessibilità, nè rispetto al bacino spaziale di servizio, nè

riguardo alle singole costruzioni o lotti interessati dall'intervento, e non si configuri come precario ed estemporaneo, tale da determinare dequalificazione ambientale nella costruzione o lotto interessati all'intervento medesimo;

**III** - In particolare, nelle precitate zone CR, R ed SR: la realizzazione dei parcheggi suddetti deve essere finalizzata funzionalmente a decongestionare la pubblica viabilità dall'intensa convergenza e sosta veicolare durante le ore diurne, a causa di attività produttive e commerciali e a liberare quanto più possibile la pubblica viabilità dalla sosta permanente dei residenti, in specie durante le ore notturne; urbanisticamente, a ricomporre tessuti diradati, a riqualificare gli aggregati edilizi e le costruzioni nei settori interni di maggiore gravitazione, a connettere spazialmente la maglia residenziale di maggior debolezza infrastrutturale, a migliorare la qualità dell'immagine urbana complessiva, a garantire la permanenza della struttura professionale, commerciale e artigianale esistente nelle parti più congestionate dell'aggregato urbano;

b) Nelle altre zone residenziali è ammessa la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo, nel suolo e in soprassuolo, alle seguenti condizioni:

- sia previamente ottenuta, ove vengano coinvolte, anche indirettamente (ossia mediante opere di consolidamento strutturale o del suolo, di deviazione di reti tecnologiche, di apertura di accessi carrabili nelle loro aree di pertinenza e simili) costruzioni od aree vincolate ex D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., la specifica autorizzazione da parte dell'ente competente;

- l'intervento osservi i requisiti richiesti per le zone R ed SR di cui alla precedente lettera a) paragrafo II, ed inoltre: provveda al completamento e/o potenziamento della accessibilità vialistica dal contorno dell'area di intervento per assicurare le migliori condizioni d'uso del servizio offerto: proponga un repertorio progettuale di materiale e risoluzioni architettoniche peculiari dell'ambiente urbano in cui la nuova struttura si inserisca al fine di assicurare la qualificazione del linguaggio formale architettonico; nel caso di parcheggi in sottosuolo o in suolo, preveda la sistemazione compiutamente e definitivamente della superficie in pubblica vista mediante un uso qualificato degli arredi, delle finiture e della vegetazione, con possibilità di scorporo della relativa spesa degli oneri di urbanizzazione dovuti qualora si addivenga a convenzione con il Comune per l'asservimento di detta superficie ad uso pubblico;

**24.5.** In tutto il territorio comunale, infine, la realizzazione dei parcheggi privati succitati, in suolo, soprassuolo o sottosuolo, dovrà osservare tutte le leggi, norme e regolamenti vigenti, con particolare riguardo al "Regolamento del verde pubblico e privato" ed al D.M.LL.PP. 11.3.1988 per il corretto assetto geotecnico delle costruzioni in rapporto alla stabilità ambientale (i cui elaborati tecnici dovranno essere tutti allegati all'istanza di concessione edilizia), e dovrà inoltre rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- per i parcheggi in soprassuolo dovranno osservarsi:
  - 1) i limiti di altezza per le costruzioni previsti per le diverse zone territoriali omogenee dall'art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 (considerando la corrispondenza tra denominazioni di zona del PRIS e la classificazione di zona previste dall'art. 2 del D.M. citato).
  - 2) i limiti di distanza tra le costruzioni previste dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 (considerando la corrispondenza di zona come sopra indicato).
  - 3) gli indici volumetrici, e le altre prescrizioni, stabilite nelle tabelle per le singole zone.
- per i parcheggi in sottosuolo dovranno osservarsi i seguenti criteri:
  - loro realizzabilità anche sul confine di proprietà e anche ove esso coincida con il ciglio stradale;
  - loro identificazione come interrati ove presentino i requisiti di cui all'art. 28, comma 28.2 delle presenti Norme;
  - non devono presentare più di due accessi nel quarto lato;
  - nei territori assoggettati a classificazione urbanistica estensiva (E) ed agricola (Ag ed Apn), la previsione di due accessi nel quarto lato può ritenersi ammissibile unicamente per strutture di capienza pari o superiore a nove posti auto. In questi casi, l'eventuale fronte fuori terra potrà essere ammesso solo quando ricostituisca l'allineamento con i muri di fascia contermini, nel rispetto dell'originaria pendenza del terreno, con tolleranza massima, per eventuali scostamenti, di altezza comunque non superiore a m. **1,00**, estesa a non oltre il 10% della superficie coperta interessata dalla struttura. La finitura dovrà essere in pietra locale a vista, a corsi orizzontali. Occorre inoltre prevedere, per sviluppi del fronte fuori terra superiori a 10,00 mt, idonea schermatura con alberi di alto fusto nelle essenze locali, salvo che detto fronte non risulti già mascherato dagli

edifici antistanti. Ai fini della verifica di tali aspetti, il progetto dovrà essere corredato da idoneo fotomontaggio nonché da rilievo strumentale con adeguato numero di sezioni trasversali e longitudinali.

Per strutture di minore consistenza, invece, è ammessa un'unica apertura di accesso all'interrato di larghezza non superiore a mt. 4,00.

- i nuovi interventi dovranno avere altezza interna utile non superiore a m. 2,50;
- la relativa soletta di copertura dovrà essere ricoperta di manto erboso di idoneo spessore ovvero - per locali interrati posti in adiacenza ad edifici fuori terra - potrà essere adibita a terrazza.

**24.6.** nel sottosuolo delle aree destinate a spazi pubblici possono essere realizzati parcheggi privati purchè venga garantita al Comune la acquisizione della proprietà dell'area destinata alla realizzazione del servizio nonché la proprietà dei relativi manufatti e purchè l'autorizzazione non ostacoli la funzionalità dell'opera pubblica sovrastante.

#### **24.7. Impianti di distribuzione dell'energia elettrica**

L'Enel (o altro gestore del servizio) può realizzare cabine elettriche, senza alcun vincolo o restrizione, anche nelle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale ex D.M. 1404/1968, giusta la Circ. Min. 5980/30.12.1970.

Ove transitino linee di distribuzione ed erogazione di energia elettrica, installate dall'Enel o da altro gestore del servizio, debbono essere osservate fasce di rispetto secondo le norme di legge e, comunque, non inferiori ai valori sotto indicati:

- mt. 6 per tensioni fino a 30 Kv;
- mt. 12 per tensioni oltre 30 e fino a 70 Kv;
- mt. 15 per tensioni oltre 70 e fino a 150 Kv;
- mt. 20 per tensioni oltre 150 e fino a 220 Kv;
- mt. 30 per tensioni oltre 220 Kv.

E' comunque fatto obbligo ai soggetti richiedenti l'adozione di SUA, o autorizzazione o concessione edilizia, l'accertamento presso i competenti uffici Enel dei vincoli derivanti dalla tensione di linea; tali vincoli dovranno essere trascritti graficamente nelle relative tavole di analisi e progetto, e ad essi dovranno attenersi le costruzioni ammesse.

## **TITOLO SESTO: EDIFICAZIONE**

### **ART. 25 - DISCIPLINA DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA**

**25.1.** Le tabelle di zona allegate alle presenti norme disciplinano la tipologia edilizia da osservarsi nella edificazione unitamente alle altre prescrizioni generali e di zona, salvo particolari prescrizioni contenute nelle presenti Norme di attuazione.

**25.2.** Sono comunque fatte salve più restrittive norme e procedure imposte con il regolamento edilizio, con il regolamento d'igiene o con altre disposizioni conseguenti a leggi vigenti, e dovranno essere considerati inoltre i limiti e le prescrizioni espresse dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

**25.3.** Riguardo alle costruzioni a uso ricettivo - alberghiero, sia di nuova realizzazione che esistenti, valgono le prescrizioni del R.D. 8 novembre 1938 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **ART. 25/bis - MANUFATTI TEMPORANEI.**

L'installazione dei manufatti temporanei previsti dalla L.R. n. 16/2008 agli articoli 21 e 21 bis – nel rispetto delle condizioni ivi indicate – non è soggetta ai parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal presente P.R.G., sempreché si tratti di manufatti:

- 1) “leggeri” e cioè aventi caratteristiche di facile amovibilità in quanto non comportanti per la loro installazione esecuzione di opere in muratura o con altre tecniche che comportino modificazioni permanenti dello stato dei luoghi;
- 2) destinati, fin dall'origine, a soddisfare obiettive esigenze contingenti e circoscritte nel tempo (massimo sei mesi *per le aree private ovvero durata inferiore all'anno per le occupazioni temporanee di suolo pubblico*), connesse con l'organizzazione di mostre, sagre, mercati, spettacoli, manifestazioni o altri eventi su aree pubbliche ovvero correlate a dimostrate situazioni di emergenza e/o di interesse pubblico, ivi comprese quelle relative al mantenimento dell'occupazione;
- 3) destinati ad essere immediatamente rimossi al cessare della necessità;
- 4) compatibili con le destinazioni urbanistiche delle zone interessate, in modo tale da evitare ogni possibile disturbo alla popolazione residente e/o alle altre attività presenti in zona;
- 5) non contrastanti con i regolamenti comunali e con le norme sovraordinate;
- 6) realizzati con forme, colori e materiali decorosi ed adeguati ai luoghi nonché con dimensioni strettamente commisurate alle effettive necessità.

## **ART. 25/ter - VERANDE**

- 1.** E' sempre ammessa, sugli edifici esistenti alla data del 30 settembre 2014, la realizzazione di verande mediante chiusura di balconi, logge e terrazzi con pareti vetrate. La realizzazione delle verande é consentita limitatamente ai fronti non prospettanti su spazi pubblici e previa presentazione di progetto unitario, approvato dall'assemblea condominiale, esteso all'intero fronte del fabbricato. In caso di intervento singolo, detto progetto unitario sarà vincolante per gli interventi successivi.
- 2.** La superficie complessiva delle verande non può superare i 10 mq per ogni unità immobiliare e, comunque, la relativa volumetria non può essere superiore al 10% del volume dell'unità immobiliare di riferimento. La superficie finestrata delle verande non può essere inferiore ad 1/8 della sommatoria delle superfici nette delle verande stesse e dei vani che su di esse si affacciano.
- 3.** Le suddette verande non devono perdere la caratteristica di superfici accessorie non abitabili e devono assolvere a finalità di isolamento termico e/o di protezione dagli agenti atmosferici. Le verande aventi le caratteristiche di cui sopra possono essere realizzate in deroga all'indice edificatorio ma la loro volumetria non è cumulabile con gli altri ampliamenti volumetrici consentiti dalle presenti Norme.
- 4.** Le verande non possono essere realizzate su terrazzi di copertura che si estendono sull'intera area di un edificio ove non esistano vani residenziali allo stesso livello.

**ART. 25/QUATER – DISCIPLINA PER STABILIMENTI A RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE (EX D.LGS 105/2015)**

1. *La disciplina di cui al presente articolo fa riferimento al documento ERIR (predisposto ai sensi del DM 9 maggio 2001) che fa parte integrante del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).*

2. *L'insediamento di nuovi stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) è ammesso esclusivamente nelle zone classificate come "produttive" di cui all'art. 14 delle presenti norme tecniche di attuazione del P.R.G..*

3. *Non è ammesso l'insediamento di nuovi stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante qualora l'ambito interessato confini con zone in cui siano presenti o previsti dagli strumenti urbanistici vigenti elementi di vulnerabilità sensibili al danno sanitario ed ambientale così come identificati nel DLgs 105/2015 e nel DM 9/5/2001 (a solo titolo esemplificativo: edifici residenziali, scuole di ogni ordine e grado, edifici pubblici, ecc.).*

4. *Stanti le caratteristiche del territorio e la presenza di elementi di vulnerabilità territoriale ed ambientale, le aree di danno individuate ai sensi dell'Allegato al DM 9 maggio 2001 relative a nuovi stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante (ex art. 3 D.Lgs 105/2015) (riconducibili ai rischi letalità, lesioni irreversibili e lesioni reversibili, nonché i rischi relativi a possibili effetti domino), devono essere interamente contenute all'interno del perimetro dello stabilimento stesso.*

*Ciò vale anche per le eventuali modifiche e integrazioni agli stabilimenti esistenti che possano comportare un aggravio del rischio per il territorio.*

5. *Sono assimilati a nuovo insediamento:*

- *gli stabilimenti esistenti ed attualmente non classificati come stabilimenti a RIR che, pur mantenendo invariati i processi produttivi e le linee di prodotto, in ragione dell'aggiornamento delle conoscenze e delle normative, dovessero essere assoggettati agli obblighi prescritti per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante;*
- *gli stabilimenti esistenti ed attualmente non classificati come stabilimenti a RIR relativamente all'introduzione di nuovi processi produttivi o nuove linee di produzione ovvero di modifiche di processi produttivi o linee di prodotto, che comportino l'inserimento dello stabilimento nella classificazione RIR.*

6. *Tenendo conto delle possibilità di insediamento di cui sopra, gli stabilimenti a RIR saranno comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia sanitaria ed ambientale del territorio circostante come previsto dal D.Lgs 105/2015.*

7. *Le spese tecniche e di istruttoria sostenute dal comune per le procedure relative alla revisione/aggiornamento dell'ERIR, per la partecipazione alle eventuali conferenze dei servizi e per il conseguente adeguamento del proprio strumento urbanistico in relazione ai casi previsti dalla normativa vigente, sono preventivamente valutate e restano a carico dei gestori degli stabilimenti a RIR che ne hanno attivato l'iter.*

8. *In riferimento all'Elaborato di rischio di incidenti rilevanti per gli stabilimenti esistenti le aree di danno così come definite dal D.Lgs 105/2015 e dal DM 9/05/2001 esterne al perimetro dello stabilimento non possono essere ulteriormente estese.*

*I gestori degli stabilimenti attiveranno un confronto con le autorità competenti per garantire massima collaborazione:*

- *nella ricerca delle migliori tecniche disponibili al fine di ridurre la probabilità di accadimento degli eventi incidentali e contenere il rischio sanitario ed ambientale per il territorio circostante;*
- *nella trasmissione delle informazioni nell'ambito delle procedure urbanistico/ambientali che interessano il territorio comunale (art.22 D.Lgs 105/2015);*
- *nella trasmissione delle informazioni nell'ambito delle attività di informazione e consultazione alla/della popolazione (art. 23, 24 D.Lgs 105/2015).*

9. *In riferimento all'Elaborato rischio di incidenti rilevanti per gli stabilimenti esistenti:*

- *a scopo cautelativo al fine di garantire la più ampia garanzia di salvaguardia sanitaria ed ambientale del territorio, nelle aree di danno che ricadono all'esterno del perimetro degli stabilimenti a RIR restano escluse le possibilità di edificazione che possano determinare un aggravio del rischio (es. strutture ricettive o di intrattenimento, attività commerciali di vendita al dettaglio o di ristorazione, edifici pubblici, residenze, ecc. ....). Tali aree mantengono tuttavia la classificazione urbanistica prevista dal P.R.G. e la relativa possibilità edificatoria è pertanto computabile agli effetti della determinazione del potenziale edificabile eventualmente previsto per la zona urbanistica.*

**10.** *Sugli edifici esistenti nelle aree di danno che ricadono all'esterno del perimetro degli stabilimenti a RIR sono esclusivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatta eccezione per gli edifici aventi destinazione d'uso produttiva ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera c) della l.r. n. 16/2008 e s.m..*



## **ART. 26 - ASSERVIMENTO DELLE AREE NECESSARIE PER LA EDIFICAZIONE.**

**26.1.** La concessione di edificare comporta di per sè l'asservimento delle aree necessarie per l'edificazione con atto pubblico, da trascriversi e notificarsi al Comune, di altrettanta superficie quanta occorre per soddisfare la cubatura o la superficie coperta dei fabbricati previsti secondo l'indice di zona, fatti salvi i casi di ampliamento una tantum che prescindono dal rispetto dell'indice. L'atto pubblico può essere omesso nel caso di interventi aventi ad oggetto attività produttive da realizzare nelle zone produttive e portuali, ma tali asservimenti devono essere comunque riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune. Nel caso di interventi da realizzare in attuazione di Strumenti Urbanistici Attuativi, l'asservimento dovrà prestare ossequio alle previsioni dello S.U.A. medesimo, con riferimento a quanto stabilito circa i lotti minimi d'intervento, sempre nel rispetto dell'indice fondiario massimo.

**26.2.** Ai fini dell'asservimento di aree per nuove costruzioni non può essere considerata la superficie già asservita alle costruzioni esistenti secondo la normativa vigente al momento in cui esse furono autorizzate; laddove non esista agli atti un regolare asservimento dovrà considerarsi asservita una fascia di mt. 5 intorno all'edificio.

**26.3.** L'area asservita deve essere attigua a quella su cui insiste il fabbricato o il complesso dei fabbricati autorizzati. Nelle zone Ag è consentito asservire aree anche non contigue, purchè comprese entro un cerchio di raggio non superiore a m. 500, con centro nel fabbricato asservito.

**26.4.** In tutti i casi in cui, nelle presenti Norme, si faccia riferimento al concetto di "lotto", esso deve considerarsi tale anche se risultante dalla somma di particelle catastali separate da infrastrutture viarie come: strade vicinali private o gravate da servitù di pubblico passo, strade comunali; oppure da corsi d'acqua non iscritti negli elenchi ex lege delle acque pubbliche.

## **ART. 26/bis - IL CATASTO URBANISTICO**

**26/bis.1.** A partire dalla data di adozione delle presenti Norme è istituito presso gli Uffici comunali il Catasto Urbanistico, che viene assunto a tutti gli effetti per la verifica preliminare della regolarità di ogni istanza di autorizzazione e concessione edilizia sia per quanto concerne la disponibilità delle aree da asservire alle nuove costruzioni, sia per ogni altro controllo degli interventi richiesti e/o ammessi e realizzati che si renda necessario ai sensi di legge e delle presenti Norme di attuazione.

**26/bis.2.** Le mappe del Catasto Urbanistico debbono essere contenute negli archivi numerici del Sistema Informativo Edilizio Urbanistico Comunale, ove allestito ai sensi del successivo art. 29; nel frattempo esse sono redatte manualmente dagli Uffici comunali sulla base cartografica di una copia del Catasto ordinario firmata dal Sindaco; registrandovi in termini graficamente appropriati, unificati per tutte le mappe rappresentanti il territorio di P.R.G., e chiaramente differenziati da quelli del Catasto ordinario, gli interventi concessi e le aree asservite per il calcolo degli indici ammessi, nonché il riferimento in Protocollo comunale a qualunque convenzione, impegnativa unilaterale irrevocabile o servitù di uso pubblico che gravi sugli interventi medesimi.

**26/bis.3.** All'atto della presentazione dell'istanza di autorizzazione o concessione edilizia l'istante è tenuto ad allegare una copia del Catasto ordinario ove sia rappresentata, con il solo perimetro tracciato al tratto opportunamente marcato la nuova costruzione o le parti di costruzione preesistente per cui si inoltra l'istanza, nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di asservimento o pertinenza sulla quale sono calcolati gli indici ammessi.

**26/bis.4.** All'atto del rilascio dell'autorizzazione edilizia o concessione edilizia, gli Uffici comunali provvedono ad aggiornare la base cartografica di cui nel precedente comma 26/bis.2., mediante le stesse procedure informatiche o, pro tempore, grafiche manuali, nonché il riferimento agli Atti tra le parti.

**26/bis.5.** All'atto del rilascio della licenza d'uso o di abitabilità, gli Uffici comunali confermano con procedura informatica il perimetro della nuova costruzione o della sua parte oggetto di intervento e l'area asservita o di pertinenza; o, pro tempore, con procedure grafiche manuali.

## **ART. 27 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**

**27.1** Costituiscono mutamenti della destinazione d'uso rilevanti sotto il profilo urbanistico ed edilizio le forme di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare comportanti il passaggio ad una diversa categoria funzionale tra quelle di seguito indicate, ancorchè non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie:

- a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;
- b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;
- c) produttiva e direzionale, comprensiva delle attività artigianali di produzione di beni e servizi, delle attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili;
- d) commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia;
- e) rurale, comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco;
- f) autorimesse e rimessaggi, comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso;
- g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, dei mercati annonari e dei macelli pubblici.

**27.2** E' sempre ammesso il passaggio all'interno di una delle categorie funzionali di cui al comma 27.1 ad una delle forme di utilizzo ivi indicate. Gli interventi comportanti il passaggio da una forma di utilizzo all'altra all'interno della stessa categoria funzionale, in tutti i casi in cui occorra assicurare la compatibilità di detti interventi con la normativa in materia di tutela dell'ambiente nonché in caso di interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione di edifici, sono ammessi soltanto nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme e nelle tabelle allegate.

**27.3** La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie agibile o di superficie coperta come risultante dal pertinente titolo abilitativo edilizio o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento oppure da altri atti probanti successivi all'accatastamento.

## **ART. 28 - MISURAZIONI DELLE CUBATURE E DELLE ALTEZZE**

**28.1.** Il volume di un fabbricato si determina moltiplicando la superficie coperta per l'altezza media ponderale dello sviluppo delle fronti fuori terra; a tale volume sono da detrarre i volumi delle rientranze che il fabbricato presenta rispetto alle fronti fuori terra ed al piano orizzontale che le limita superiormente.

28.1.1. Per superficie coperta si intende la superficie dell'area di intersezione di un piano orizzontale col prisma verticale di inviluppo di tutte le parti chiuse del fabbricato delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali.

28.1.2. Per altezza media ponderale si intende il rapporto tra le superfici delle fronti fuori terra e la lunghezza del perimetro della superficie coperta.

28.1.3. Le fronti fuori terra si considerano come giacenti sui piani verticali passanti per il perimetro della superficie coperta e quindi come non interessate dalle eventuali parti rientranti da tali piani e si considerano inoltre come limitate superiormente dal piano orizzontale passante per il punto più alto dello spazio libero interno del più elevato piano che non presenti soltanto volumi tecnici o sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità i quali, se non interamente sottostanti a tale piano, non potranno avere altezza maggiore di mt. 2,30 misurata fra pavimento e intradosso del sovrastante solaio.

Detti locali non sono da ricomprendere nel volume:

- a) nei casi in cui abbiano altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;
- b) nei casi in cui siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici anche qualora avessero altezza interna superiore a 2,10 metri.

### **28.2. Locali interrati**

28.2.1. Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dal comma 28.13.1.

### **28.13. Altezza**

28.13.1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato - intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro - con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

28.13.2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

- a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
- b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

28.13.3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

### **28.14. Linea di gronda**

28.14.1. Si definisce linea di gronda l'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

### **28.17. Rapporti con il Regolamento Edilizio comunale**

28.19.1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del Piano Regolatore Generale, le definizioni contenute nel presente articolo prevalgono su quelle contenute nel Regolamento Edilizio comunale.

## **TITOLO SETTIMO: GESTIONE DEL P.R.G. PER PROGETTI PRIORITARI**

### **ART. 29 - PROGETTI PRIORITARI DEL P.R.G.**

**29.1.** Il P.R.G. identifica i seguenti obiettivi, di rilevanza nodale per la sua fase di attuazione e che dovranno materializzarsi nella veste di Progetti Prioritari:

- a) aggiornamento del Regolamento Edilizio comunale;
- b) Sistemi Informativi Edilizi Urbanistici Comunali (SIEUC), nei quali siano da ricomprendere:
  - b.1.) la realizzazione di voli aerei e la conseguente restituzione della nuova cartografia tecnica aggiornata del territorio comunale;
  - b.2.) la memorizzazione dei fogli catastali aggiornati;
  - b.3.) l'analisi di tutto il patrimonio edilizio esistente e la sua rielaborazione per unità fondiaria da intendersi come lotti di pertinenza delle singole costruzioni e insieme come miniunità informative statistiche;
  - b.4.) l'acquisizione dei dati del Censimento della Popolazione e delle Attività 1991 in tempo reale (mediante schede aggiuntive a quelle ufficiali dell'ISTAT) e l'aggiornamento delle miniunità informative statistiche di cui sub b.3);
  - b.5.) la rielaborazione delle analisi e la produzione di carte tematiche, finalizzate a evidenziare porzioni territoriali sulle quali occorra intervenire in tempo reale mediante provvedimenti urbanistici in Variante di P.R.G.;
  - b.6.) l'automazione della gestione edilizia per il rilascio delle relative autorizzazioni e concessioni, unitamente all'automazione del Catasto Urbanistico di cui nel presente art. 26/bis;
  - b.7.) l'istituzione della rete informatica degli Uffici, collegando gli archivi amministrativi di natura socio - economica (anagrafe, commercio, artigianato, Tassa Raccolta Rifiuti Solidi ) e producendo azioni di monitoraggio urbanistico da collegarsi con le analisi sub b.5.), da utilizzarsi per suggerire provvedimenti urbanistici in Variante di P.R.G., in tempo reale;
- c) stralciato
- d) la formazione dei Piani Particolareggiati dei parchi fluviali terminali e degli Strumenti Urbanistici Attuativi delle zone F3;
- e) la formazione dei Piani del colore e delle attrezzature di arredo urbano;
- f) la redazione dell'Inventario di tutela dei beni culturali del territorio non urbanizzato e la formazione del conseguente provvedimento di Variante di P.R.G. per i beni culturali;
- g) l'estensione delle analisi geo - agro - ambientali a tutto il territorio non urbanizzato e la formazione del Piano Paesistico di P.R.I.S., recependo e dettagliando il P.T.C.P. e formando apposita Variante di P.R.G.;
- h) la ricezione e il dettaglio alla scala locale delle prescrizioni di P.T.C. e la formazione di apposita Variante di P.R.G.;
- i) l'informazione urbanistica dei cittadini e degli operatori, mediante la predisposizione a stampa di pubblicazioni contenenti carte, norme e argomentazioni riguardanti i provvedimenti urbanistici assunti.

**29.2.** I Progetti Prioritari rappresentano l'aspetto programmatico del P.R.G. che trova stimolo nel ruolo preminente dell'Amministrazione comunale per:

- a) assumere la guida dei processi di trasformazione/riorganizzazione/riuso della città esistente e incentivare i processi di tutela delle risorse fisiche/paesistiche/ambientali nel territorio non urbanizzato;
- b) incentivare gli operatori privati nel concorso in termini misti (pubblici/privati) dentro siffatti processi, garantendo tuttavia, nel rispetto dei reciproci interessi, la preminenza dell'interesse collettivo;

c) ottimizzare l'attività degli apparati amministrativi comunali per la gestione urbanistica ed edilizia, al fine di raggiungere un livello di efficienza pubblica tale da rispondere in tempo reale ai fabbisogni degli operatori e dei cittadini;

d) e, infine, porre in Variante di P.R.G. porzioni territoriali per risolvere espliciti problemi eventualmente individuati, senza ipotizzare il ricorso a forme di revisione generalizzata tanto onerose temporalmente quanto oggi rese pleonastiche dalla presenza di strumenti sovraordinati come il P.T.C.P. e il P.T.C.; e derivando le scelte da tecniche di monitoraggio dei fattori territoriali e socio - economici, nelle necessarie coerenze di quadro urbanistico in termini di pianificazione processuale e sistemica.

**29.3.** Le costruzioni ad uso ricettivo alberghiero e per l'ospitalità sono quelle classificate dalla L.R. N. 11/1982 e successive modificazioni ed integrazioni; riguardo a tali costruzioni, sia esistenti che di nuova realizzazione, può essere invocata l'autorizzazione (in oggi del Presidente della Regione Liguria) prevista dal R.D.L. n. 1903/1938 per raggiungere un'altezza maggiore di quella massima consentita nelle tabelle di zona allegate alle presenti Norme di Attuazione del P.R.G..

La disciplina della tipologia edilizia riguardo agli interventi su tali costruzioni:

a) ove di nuova costruzione su lotto libero, è quella prescritta nelle Tabelle di Zona e nelle presenti Norme (salvo il conseguimento di autorizzazione regionale per il superamento dell'altezza massima ammessa);

b) ove di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, su costruzioni preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale Intermedia 1990 al P.R.G., purchè non vi insistano vincoli di qualsivoglia natura, è la seguente:

1. - i limiti di altezza e le distanze dai confini, dalle costruzioni esistenti e dalla viabilità sono quelle minime previste dal D.M. n. 1444/1968 o dalle prescrizioni di Codice Civile;

2. - il volume edificabile massimo è quello derivante dal calcolo dell'indice fondiario massimo di zona sul lotto asservito, il quale rappresenta la superficie di pertinenza delle costruzioni e deve essere compreso in un'unica particella catastale classificabile in un unico mappale;

3.- riguardo alle altre costruzioni esistenti o realizzabili in lotti contigui ma non classificabili ad uso ricettivo alberghiero e per l'ospitalità, rimane in vigore la disciplina della tipologia edilizia contenuta nelle Tabelle di Zona con l'esclusione delle distanze dalle costruzioni, che potranno essere commisurate a quelle minime previste dal D.M. 1444/1968 o dalle prescrizioni di Codice Civile.

La disciplina della tipologia edilizia riguardo a interventi su costruzioni esistenti ad uso ricettivo alberghiero e per l'ospitalità, di cui nel presente comma, può essere applicata solo a condizione che:

a) vengano realizzati, sulla superficie di pertinenza asservita agli interventi medesimi ovvero nel suo sottosuolo, posti auto in una misura pari al numero delle camere realizzabili;

b) in caso di comprovata possibilità, predetti posti auto siano reperiti entro un'isocrona di 500 m. e in una superficie ovvero nel suo sottosuolo, che:

1. - venga espressamente asservita solo ed esclusivamente in qualità di parcheggio della costruzione destinata ad uso ricettivo-alberghiero e per l'ospitalità;

2. - riguardo alla quale sia dimostrata la presenza di un collegamento di linea o la disponibilità permanente di trasporti navetta dal parcheggio alla costruzione;

c) sia approvato uno Strumento Urbanistico Attuativo, esteso in termini analitici alle costruzioni e/o lotti liberi confinanti, e in termini progettuali alla sola costruzione oggetto d'intervento; ove tale intervento sia convenzionato tra l'operatore e l'Amministrazione comunale, esso è esonerato dell'obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo.

## **TITOLO VIII - DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE**

### **ART. 30 – COORDINAMENTO CON LA NORMATIVA COMUNALE GENERALE ED ESECUTIVA VIGENTE**

In caso di contrasto, le prescrizioni di Livello Puntuale contenute nel presente Titolo VIII prevalgono sulle prescrizioni contenute nei precedenti titoli delle presenti Norme di Attuazione nonché sulle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

La presente disciplina paesistica di Livello Puntuale fa salve e conferma le previsioni e le prescrizioni degli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti o adottati ed operanti in salvaguardia alla data di adozione della disciplina medesima nonché le previsioni dei progetti su cui il Consiglio Comunale abbia già espresso il proprio assenso ex art. 18, comma 12 L.R. 24.03.1999, n. 9 e s.m..

### **ART. 31 – AMBITI PECULIARI INTRODOTTI DALLA DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE**

Ad integrazione dell'articolo 12 delle presenti Norme di Attuazione, la disciplina paesistica di livello puntuale delimita e disciplina:

- a) Ambiti e/o raggi di influenza di Manufatti Emergenti individuati in cartografia con la sigla “ME” seguita da un numero di riconoscimento; in tali zone, sui seguenti manufatti
- ME 1 Fortino di S. Lorenzo
  - ME 2 Villa Groppallo
  - ME 3 Convento di S. Genesio
  - ME 4 Cappella S. Filippo Neri a Bossarino
  - ME 5 Fornace di S. Ermete
  - ME 6 Fornace di S. Ermete
  - ME 7 Complesso conventuale di S. Ermete
  - ME 8 Castellaro di Segno

sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di restauro e risanamento conservativo, fatta eccezione:

- per il ME 5 su cui potranno essere realizzati anche interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento di cui all'art. 18, comma 18.3.3, finalizzati al recupero abitativo e/o all'insediamento di pubblici esercizi secondo quanto indicato nella scheda allegata, ferma restando l'applicazione di quanto disposto all'art. 33, comma 33.1 e con esclusione della modalità d'intervento per demolizione e ricostruzione;

- per gli edifici esistenti adibiti a servizi pubblici o di pubblico interesse nelle zone SP, su cui potranno essere realizzati anche interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamento, con le prescrizioni contenute nel precedente art. 18, comma 18.3, punti 18.3.3, 18.3.3-bis e 18.3.5, ferma restando l'applicazione di quanto disposto all'art. 33, comma 33.1 e con esclusione della modalità d'intervento per demolizione e ricostruzione;

negli ambiti di rispetto definiti in cartografia intorno ai manufatti stessi, gli interventi di nuova edificazione sono ammessi soltanto nei limiti di cui alla successiva lett. c) ovvero nel caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati; i predetti interventi nonché quelli relativi ad ogni altra alterazione dei luoghi sono assoggettati alla elaborazione di uno “studio di inserimento ambientale”, nella forma di uno S.O.I. che documenti la compatibilità dell'intervento con l'intento di mantenere e/o ripristinare le condizioni per una corretta lettura percettiva dei rapporti tra il contesto ed il manufatto.

Le destinazioni d'uso consentite negli ambiti ME, in caso di ristrutturazione edilizia e salvo particolari disposizioni contenute nelle Tabelle allegate alle presenti norme, sono limitate agli usi ammessi nelle zone circostanti prevalenti per dimensione.

- b) Sottozone edificate di valore storico ambientale documentali dello sviluppo antropico del territorio, individuate in cartografia con la sigla della zona di appartenenza seguita da un numero d'ordine e con la dicitura “nuclei di interesse storico paesistico ambientale”; nelle sottozone così individuate, sono ammesse esclusivamente opere di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 della L.R. n. 16/2008 e s.m., che non comportino per ciascuna unità immobiliare un aumento di volume esistente, alla data di adozione della Variante Generale Intermedia 1990, superiore al 10%; è ammesso altresì il trasferimento dell'indice edificatorio delle aree libere da precedenti asservimenti in altre zone edificabili della sottozone E di riferimento;

il progetto di ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria dovrà essere accompagnato da apposito studio che fornisca gli approfondimenti necessari per la verifica di conformità rispetto alle disposizioni sotto elencate:

- 1) gli interventi di demolizione dei manufatti incongrui (es. baracche condonate) devono prioritariamente liberare aree per il potenziamento della viabilità o per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;
- 2) ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni o parti spurie dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
- 3) si dovrà comunque ottenere, complessivamente, una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi incongrui con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento che, prioritariamente, dovrà tener conto:
  - degli elementi più significativi degli edifici esistenti a partire da quelli di più antica costruzione, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità ed alle percorrenze minori, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici, regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell'edificato;
  - delle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione;
  - delle prescrizioni della presente disciplina paesistica di livello puntuale;
- 4) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia;
- 5) nei casi di sopraelevazione della/e unità edilizia/e si dovrà riproporre l'originario sistema di copertura, conservando gli eventuali cornicioni in muratura esistenti;
- 6) l'integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell'eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo;
- 7) non sono ammesse modifiche dei caratteri estetici dei fronti, se non finalizzate al recupero delle tipologie originarie.

Valgono inoltre, per quanto applicabili, le disposizioni di cui all'art. 13, comma 10 bis.

Gli interventi sugli edifici in muratura costruiti in data antecedente il 01.11.1942 comportanti demolizione/ricostruzione con limitate modifiche di sagoma e sedime sono ammessi solo in presenza di comprovate esigenze statiche documentate, con necessità di utilizzo, negli interventi di ricostruzione, dei materiali e tecniche tradizionali, con riproposizione delle bucatore nelle forme e dimensioni preesistenti o comunque coerenti all'impianto tradizionale, criterio da estendere anche agli interventi di ricostruzione delle parti crollate.

- c) Sottozone inedificate di rispetto paesistico – ambientale individuate in cartografia con la sigla “RPA” preceduta dalla sigla della zona di appartenenza;  
all'interno delle sottozone RPA non sono consentiti interventi di nuova edificazione, fatti salvi gli ampliamenti percentuali per adeguamenti igienico-sanitari e/o tecnologico-funzionali, ove consentiti, pur conservando la sottozona l'edificabilità della zona cui appartiene che, attraverso asservimento può essere trasferita su altre aree edificabili della stessa zona ancorché non contigue a quelle della sottozona.  
Qualora compatibili con la normativa geologica e le disposizioni del Piano di Bacino stralcio, sono altresì consentiti (nel rispetto dell'indice edificatorio e dei parametri urbanistico-edilizi previsti per le zone APN) gli interventi di cui all'art. 18, comma 18.5.1, lett. a) delle presenti Norme, fermo restando che la volumetria dei manufatti realizzati dovrà essere detratta dall'edificabilità trasferibile all'esterno delle sottozone medesime.
- d) stralciato
- d) NUCLEI STORICI (Conservazione e Risanamento) comprendenti le parti del territorio collinare interessate aggregati storici costituenti nuclei consolidati (denominati da N1 a N8).  
In tali zone sono ammesse esclusivamente opere di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 della L.R. n. 16/2008 e s.m., che non comportino per ciascuna unità immobiliare un aumento di volume esistente, alla data di adozione della Variante Generale Intermedia 1990, superiore al 10%.  
Il progetto di ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria dovrà essere accompagnato da apposito studio che fornisca gli approfondimenti necessari per la verifica di conformità rispetto alle disposizioni sotto elencate:
  - 1) le aree pertinenziali devono essere ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;



- 2) ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di manufatti incongrui, superfetazioni o parti spurie dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
- 3) si dovrà comunque ottenere, complessivamente, una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi incongrui con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento che, prioritariamente, dovrà tener conto:
  - degli elementi più significativi degli edifici esistenti a partire da quelli di più antica costruzione, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità ed alle percorrenze minori, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici, regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell'edificato;
  - delle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione;
- 4) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia e con le prescrizioni di cui al presente Titolo;
- 5) nei casi di sopraelevazione della/e unità edilizia/e si dovrà riproporre l'originario sistema di copertura, conservando gli eventuali cornicioni in muratura esistenti;
- 6) l'integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell'eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo;
- 7) non sono ammesse modifiche dei caratteri estetici dei fronti, se non finalizzate al recupero delle tipologie originarie.
- 8) Per gli ampliamenti valgono inoltre, per quanto applicabili, le disposizioni di cui all'art. 13, comma 10. Gli interventi sugli edifici in muratura costruiti in data antecedente il 01.11.1942 comportanti demolizione/ricostruzione con limitate modifiche di sagoma e sedime sono ammessi solo in presenza di comprovate esigenze statiche documentate, con necessità di utilizzo, negli interventi di ricostruzione, dei materiali e tecniche tradizionali, con riproposizione delle bucatre nelle forme e dimensioni preesistenti o comunque coerenti all'impianto tradizionale, criterio da estendere anche agli interventi di ricostruzione delle parti crollate.

L'edilizia consentita nei Nuclei Storici, salvo particolari disposizioni contenute nelle Tabelle allegate alle presenti norme, è limitata agli usi ammessi nelle zone residenziali.

## **ART. 32 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO**

Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

- a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
- b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucatre e i materiali;
- c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

## **ART. 33 - REGOLE ARCHITETTONICHE E CODICE DEI MATERIALI**

### **33.1 Interventi su edifici esistenti a prevalente destinazione residenziale o turistico-ricettiva.**

**33.1.1** In tutto il territorio comunale, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al titolo avente requisiti tipologici, architettonici e costruttivi meritevoli di conservazione e ricadente nelle definizioni di cui alle lettere b), c), d) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia) dovrà rispettare le caratteristiche costruttive originali dell'intero edificio inteso che, ogni intervento che interessi, anche in minima parte, l'assetto statico dello stesso, dovrà essere accompagnato da progetto asseverato di verifica strutturale sull'intera unità edilizia.

In particolare:

- a) Le murature perimetrali dovranno essere risanate e restaurate riproponendo materiali originali;
- b) Le murature in origine ricoperte da intonaco dovranno conservare tale caratteristica, fatte salve le evidenziazioni che riguardano elementi architettonici storici originali e documentali della storia dell'edificio: su di esse non è consentita la messa a vista di muratura in pietrame o in mattoni;
- c) I cordoli, necessari per la sostituzione o l'inserimento di copertura a falda, dovranno essere realizzati all'interno del filo della facciata salvaguardando cornici ed elementi di gronda;

- d) E' sempre prescritto il ripristino delle originali decorazioni a rilievo, marcapiani, cornicioni, mensole, ecc., ed il rinnovo delle facciate affrescate: eventuali elementi architettonici di particolare pregio, mancanti o gravemente deteriorati, dovranno essere restaurati o riprodotti nelle identiche dimensioni e forme con l'uso di materiali analoghi agli originali o a loro simili;
- e) E' fatto obbligo di conservazione di volte ed archi costituenti l'impianto strutturale originario; nel caso di suddivisione di vano voltato, i divisori dovranno risultare di altezza tale da consentire la percezione dell'intera superficie voltata, ovvero provvedere al tamponamento sovrapponendo ai divisori lastre trasparenti raccordate alla volta, ovvero provvedere alla soffittatura del vano di dimensione inferiore purché impostata al di sotto della massima altezza dei divisori che lo delimitano;
- f) In presenza di vani voltati, eventuali scale di collegamento fra piani diversi o ai soppalchi compresi nel vano, dovranno essere realizzate con l'utilizzo di profilati leggeri a semplice disegno;
- g) La sostituzione di serramenti e persiane dei piani superiori al piano terreno, dovrà essere eseguita mantenendo o ripristinando disegno e colorazione originali: è consentito, oltre all'uso di serramenti in legno, l'uso di serramenti in alluminio verniciato a fuoco o in pvc; non è consentito l'uso di serramenti in alluminio anodizzato;
- h) Per le bucatore del piano terreno dovranno essere mantenute o ripristinate le dimensioni originarie; è consentita la sostituzione dei serramenti (porte e vetrine) esistenti con nuovi serramenti in legno, in profilato di ferro, in rame, in acciaio verniciato, in scatolato di alluminio preverniciato a fuoco, mentre è fatto divieto dell'uso di serramenti in plastica e in alluminio anodizzato o acciaio inox non verniciato.
- i) la dimensione delle bucatore di facciata, in caso di variazione rispetto all'esistente, dovrà adeguarsi a quella preesistente e/o a quelle degli edifici di identico carattere tipologico e linguistico più prossimi a quello dell'intervento, nel rispetto dell'allineamento verticale con tolleranze  $\leq$  cm 30;
- j) in caso di accorpamento di diverse unità edilizie, dovrà essere rispettata la loro divisione storica attraverso la conservazione di differenti quote d'imposta di solaio e di copertura, e/o attraverso il mantenimento delle originarie scansioni vuoto-pieno, e/o la conservazione delle differenti tipologie di copertura, e/o le diverse tonalità cromatiche delle originarie singole unità edilizie, e/o l'inserimento di elementi verticali che ne esaltino la scansione; quanto sopra può essere derogato solo se il progetto di accorpamento risulta avere carattere stilistico e/o linguistico e architettonico-costruttivo unitario e venga dimostrato progettualmente il suo formale inserimento nel contesto cui l'accorpamento fa parte nonché il rispetto di quant'altro prescritto dal presente comma;
- k) in caso di rifacimento la copertura a falda, comprensiva della gronda, in assenza di cornicione, non potrà sporgere rispetto al filo di facciata più di 50 cm;
- l) il manto di copertura dovrà essere costituito da abbadini di ardesia posti a secco alla genovese, tegole alla marsigliese, coppi di colore rosso mattone o mattone bruciato, ed è vietato l'uso di materiali quali: eternit, lamiera ondulata, plastica in genere, tavolati con sovrapposti teli di ogni genere, tegole alla canadese, manti sintetici impermeabilizzanti, lastre di cemento, piastrelle smaltate;
- m) la sostituzione o il nuovo inserimento di gronde e pluviali, dovrà risultare di sagoma tradizionale ed essere realizzata in rame o lamiera zincata o in acciaio inox con l'esclusione di materiali in plastica e fibrocemento; i pluviali dovranno essere muniti di terminale in ghisa dalla quota di mt. 2,50 dal marciapiede.
- n) la sostituzione o l'installazione di nuovi cancelli e recinzioni dovrà risultare di semplice disegno, in profilati di ferro tondi o quadrello, protetti da vernici opache trasparenti; per nuove recinzioni è preferibile l'uso della siepe o della muratura intercalata da pilastri con sovrapposta pergola: è fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, reti e griglie plastificate, moduli prefabbricati in cemento o plastica e composizioni in ferro battuto riproducenti disegni in falso antico.
- o) è consentita la demolizione di manufatti condonati palesemente incongrui alla tipologia del fabbricato principale, di cui costituiscono parte accessoria, ed il loro accorpamento al fabbricato principale nel rispetto della volumetria esistente. L'intervento di ricostruzione dovranno essere rispettati i parametri di cui al D.M. 1444/68.

Ai fini dell'applicazione del presente comma, si considerano meritevoli di conservazione tutti gli edifici in muratura costruiti in data antecedente il 01.11.1942, salvo diverso avviso espresso motivatamente dalla Commissione Edilizia comunale sulla base di apposita documentazione tecnica prodotta dal richiedente.

**33.1.2** In tutto il territorio comunale, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al titolo privo di requisiti tipologici, architettonici e costruttivi che ne consiglino la conservazione e ricadente nella fattispecie di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia), qualora preveda demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dovrà, anche nella forma di riferimento architettonico rielaborato, riproporre le caratteristiche architettoniche e costruttive dell'ambito urbano in cui esso è inserito ritenute meritevoli di proposizione. Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni progettuali:

- a) la copertura a falda, comprensiva della gronda, in assenza di cornicione, non potrà sporgere rispetto al filo di facciata più di 50 cm;
- b) il manto di copertura dovrà essere costituito da abbadini di ardesia posti a secco alla genovese, tegole alla marsigliese, coppi di colore rosso mattone o mattone bruciato, lamiera sagomata ed è vietato l'uso di materiali quali: eternit, lamiera ondulata, plastica in genere, tavolati con sovrapposti teli di ogni genere, tegole alla canadese, manti sintetici impermeabilizzanti, lastre di cemento, piastrelle smaltate;

- c) la sostituzione o il nuovo inserimento di gronde e pluviali, dovrà risultare di sagoma tradizionale ed essere realizzata in rame o lamiera zincata o in acciaio inox con l'esclusione di materiali in plastica e fibrocemento; i pluviali dovranno essere muniti di terminale in ghisa dalla quota di mt. 2,50 dal marciapiede.
- d) la sostituzione o l'installazione di nuovi cancelli e recinzioni dovrà risultare di semplice disegno, in profilati di ferro tondi o quadrello, protetti da vernici opache trasparenti; per nuove recinzioni è preferibile l'uso della siepe o della muratura intercalata da pilastri con sovrapposta pergola: è fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, reti e griglie plastificate, moduli prefabbricati in cemento o plastica e composizioni in ferro battuto riproducenti disegni in falso antico.
- e) è consentita la demolizione di manufatti condonati palesemente incongrui alla tipologia del fabbricato principale, di cui costituiscono parte accessoria, ed il loro accorpamento al fabbricato principale nel rispetto della volumetria esistente. L'intervento di ricostruzione dovranno essere rispettati i parametri di cui al D.M. 1444/68.

**33.1.3.** In tutto il territorio comunale, i muri di sostegno necessari alla sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici di cui al titolo, per la rimodellazione del terreno, dovranno risultare in pietra a vista a secco, ovvero in calcestruzzo con antistante rivestimento in pietra locale di adeguato spessore; è vietato l'uso di pannelli in cemento prefabbricato e di pannelli prefabbricati con applicate lastre di pietra.

Fermo restando quanto sopra, le sistemazioni esterne dovranno altresì conformarsi a quanto prescritto dall'art. 70, comma 2 del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Per la sistemazione delle aree di pertinenza nei territori assoggettati a classificazione urbanistica estensiva (E) ed agricola (Ag ed Apn), non è applicabile quanto disposto all'art. 46.2 (muri esterni di sostegno) del citato Regolamento Edilizio e la sistemazione disciplinata all'art. 70.2 dello stesso Regolamento dovrà essere limitata a non oltre due gradonature successive (mt. 2.00 + mt. 2,00).

### **33.2 Interventi di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva, residenziale e direzionale (se non connessi ad insediamenti di tipo artigianale o industriale)**

In tutto il territorio comunale, ogni intervento di nuova edificazione di cui al titolo, non soggetto a S.U.A., dovrà rapportarsi all'ambito urbano e/o extraurbano in cui esso è inserito, uniformandosi ai caratteri prevalenti degli edifici con attenzione anche a quelli che, per coerenza e semplicità, sono da tempo integrati nel tessuto in cui l'intervento è proposto.

In particolare:

- a) In caso di interventi di completamento di edifici in linea e/o di isolati esistenti in ambito urbano, posti su pubblica via, il nuovo intervento dovrà allinearsi al filo di gronda del/dei fabbricato/i confinante/i preesistente/i con tolleranze < a 50 cm; inoltre gli sporti oltre l'allineamento preesistente dovranno essere limitati ai soli balconi la cui profondità e dimensione dovrà essere rapportata a quella prevalente della fronte in cui il nuovo intervento è inserito.
- b) L'intervento dovrà altresì tener conto della preesistente zoccolatura e degli altri elementi ricorrenti, quali ad esempio la scansione delle bucatore e la loro dimensione, con variazioni giustificate dalle caratteristiche compositive proposte.
- c) E' consentita la riproposizione di particolari architettonici di facciata già presenti nel tessuto in cui l'intervento è collocato, questa intesa non come copia o imitazione, ma come riferimento architettonico rielaborato.
- d) Le ringhiere dei balconi dovranno essere realizzate in ferro, ferro zincato, alluminio o acciaio inox con disegno improntato alla massima semplicità.
- e) E' fatto assoluto divieto di rivestimenti in ondulit, eternit o materiali plastici; l'uso del cemento a faccia-vista dovrà risultare contenuto e limitato ai soli casi in cui il progetto architettonico lo richieda.

Per le nuove edificazioni definite da Strumento Urbanistico Attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni tipologiche contenute nelle relative tabelle di zona. Potranno comunque essere consentite anche soluzioni progettuali che, pur discostandosi da elementi e caratteri già presenti nelle costruzioni, propongano una elevata qualità progettuale (definita mediante S.O.I.) in grado di rispettare l'equilibrio generale e l'identità del paesaggio nell'ambito interessato valorizzandone l'immagine complessiva.

I muri di sostegno necessari alla sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici di cui al titolo, per la rimodellazione del terreno, dovranno risultare in pietra a vista a secco, ovvero in calcestruzzo con antistante rivestimento in pietra locale di adeguato spessore; è vietato l'uso di pannelli in cemento prefabbricato e di pannelli prefabbricati con applicate lastre di pietra.

Fermo restando quanto sopra, le sistemazioni esterne dovranno altresì conformarsi a quanto prescritto dall'art. 70, comma 2<sup>1</sup> del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

<sup>1</sup> "I muri di sostegno eventualmente necessari per la ricomposizione o la rimodellazione delle aree esterne agli edifici o volumi residenziali di nuova costruzione, salvo diverse disposizioni degli strumenti urbanistici, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) non superare di norma l'altezza di mt. 2,00, compreso l'eventuale parapetto pieno, salvo i casi di cui all'art. 46, comma 2;
- b) nel caso che la complessiva sistemazione del terreno richieda altezze maggiori, devono essere realizzati a gradoni di altezza non superiore a mt. 2,00, contenuti entro l'inclinata di 45 gradi sull'orizzontale, a partire dal ciglio superiore esterno del muro visibile, di altezza massima di mt 2,00, sito in posizione più bassa;
- c) devono essere costruiti con adeguati materiali e rivestimenti utilizzando ove possibile materiali e tecniche locali;

Per la sistemazione delle aree di pertinenza nei territori assoggettati a classificazione urbanistica estensiva (E) ed agricola (Ag ed Apn), non è applicabile quanto disposto all'art. 46.2 (muri esterni di sostegno)<sup>2</sup> del citato Regolamento Edilizio e la sistemazione disciplinata all'art. 70.2 dello stesso Regolamento dovrà essere limitata a non oltre due gradonature successive (mt. 2,00 + mt. 2,00).

Costituisce requisito vincolante per la localizzazione di nuovi fabbricati nelle zone E, Ag ed Apn il limite di 45° per la pendenza delle aree interessabili da nuovi interventi edificatori.

***Negli interventi da realizzare in zone E, Ag ed Apn, qualora il fronte fuori terra del piano inferiore (anche se destinato a garage o a locale accessorio) abbia estensione pari o superiore all'intero fronte del soprastante fabbricato di cui fa parte, detto fronte dovrà avere rivestimento esterno analogo, per materiale e trattamento cromatico, a quello del prospetto soprastante, con espresso divieto al trattamento di tale porzione muraria in modo distinto (es. con rivestimento in pietra) ai fini della qualificazione come basamento o zoccolatura del soprastante fabbricato.***

Per quanto concerne la viabilità privata o non compresa dal P.R.G., nelle zone estensive E la larghezza della sede stradale non dovrà superare m. 3,00 (oltre ad una cunetta per il convogliamento delle acque meteoriche di 0,50 m massimo) e lo scostamento massimo dall'andamento naturale dei suoli non dovrà essere superiore a m. 2,00.

In prossimità di curve con angolo superiore a 80° (misurati sull'asse della carreggiata) è inoltre consentito l'allargamento fino a metri 4,00 della sede stradale in corrispondenza della curva.

Nelle zone E, Ag ed Apn occorre altresì raccomandare la massima aderenza, per quanto possibile, all'andamento delle curve di livello e la necessità di privilegiare il recupero di tracciati preesistenti rispetto alla realizzazione di nuovi, nonché il recupero e il ripristino dei percorsi pedonali esistenti all'interno delle aree asservite a nuovi interventi. In proposito, la pendenza media dovrà essere limitata al 10 % nelle zone Apn ed al 12% nelle zone E ed Ag con un picco massimo ammissibile del 15%, mentre lo sviluppo dei nuovi tracciati dovrà essere limitato a 120 mt nelle zone Apn ed a 170 mt nelle zone E ed Ag, per gli eventuali raccordi alla viabilità preesistente necessari a servire le nuove costruzioni. Potrà essere ammessa una pendenza superiore alla massima prevista in ogni singola zona (nel rispetto delle norme in materia di prevenzione incendi) soltanto in caso di rampe di sviluppo ≤ m. 20 per l'accesso alle aree di parcheggio nonché qualora si utilizzino sentieri già esistenti, sempre che sia adeguatamente dimostrata l'esistenza e la legittimazione giuridica di questi ultimi.

### **33.3 Interventi a destinazione produttiva, così come individuati all'articolo 14.1 delle presenti Norme di Attuazione**

Ad integrazione dell'art. 14 ogni intervento di cui al titolo, a qualsiasi titolo richiesto ed in qualsiasi parte del territorio comunale, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) è sempre consentito l'uso di elementi prefabbricati sia strutturali che di tamponamento e copertura: per queste ultime sono preferibili le soluzioni in laminato sagomato.
- b) L'uso del cemento a faccia a vista dovrà risultare in genere contenuto alle parti strutturali.
- c) E' fatto assoluto divieto di rivestimento, tamponamento o copertura in ondolit, eternit e materiali plastici, fatta salva la possibilità di utilizzare fibrocemento esente da amianto o ondulato plastico, limitatamente a colori neutri;
- d) Le aree di pertinenza, manovra e parcheggio dovranno di norma essere asfaltate o in autobloccanti;
- e) i muri di sostegno necessari alla rimodellazione funzionale dell'area potranno essere realizzati in cemento a vista a condizione che risulti interrotto da rilievi o scanalature o altro verticali e/o orizzontali che ne riducono l'impatto visivo: l'altezza di detti muri dovrà conformarsi alle prescrizioni di cui all'art. 70, comma 2 del Regolamento Edilizio comunale, a meno della necessità di realizzare un unico muro di sostegno dell'altezza massima di mt. 3,00 in presenza di giustificate esigenze di rimodellazione dell'area, a condizione che l'impatto di tali manufatti venga mitigato con la messa a dimora di vegetazione o altri idonei accorgimenti; è fatto divieto di rivestimento dei muri di sostegno con pannelli in pietra prefabbricati;
- f) le recinzioni delle aree di pertinenza dovranno preferibilmente essere accompagnate da filari alberati.

---

d) *nel caso di prosecuzione o innalzamento di muri già esistenti, la commissione edilizia può prescrivere adeguate soluzioni atte a consentire omogeneità di materiali e soluzioni strutturali, anche in deroga alle disposizioni di cui ai punti precedenti.*

<sup>2</sup> "Muri esterni di sostegno delimitanti lotti residenziali:

*nei casi di cui al titolo, salvo diverse disposizioni degli strumenti urbanistici, i muri esterni di sostegno dei terreni devono essere realizzati in pietra locale a vista a secco ovvero in calcestruzzo con antistante rivestimento in pietra locale di adeguato spessore.*

*Nel caso di prosecuzione o innalzamento di un muro già esistente, la commissione edilizia può prescrivere adeguate soluzioni atte a consentire omogeneità di materiali e soluzioni strutturali.*

*L'altezza massima per tali muri di nuova edificazione è di m 3,00. Sono fatti salvi i casi dove, in fregio a strade pubbliche o private, esigenze strutturali e di sicurezza documentate richiedano soluzioni e altezze diverse da quelle sopra indicate.*"

### **33.4 Interventi a destinazione commerciale.**

Per gli interventi di cui al titolo, le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano solo laddove compatibili con le prescrizioni particolari di qualità urbana di cui all'art. 14 sexies delle presenti Norme di Attuazione.

### **33.5 stralciato**

## **ART. 34 – DISPOSIZIONI NORMATIVE DI LIVELLO PUNTUALE INERENTI GLI ASSETTI IDRO-GEOMORFOLOGICO E VEGETAZIONALE-AGRONOMICO**

### **34.1 Normativa geologico applicata.**

Ad integrazione delle norme di livello puntuale concernenti l'assetto insediativo, ogni intervento dovrà adeguarsi alle disposizioni contenute nell'elaborato "Relazione e normativa geologica applicata" (Ottobre 2006) a firma del dott. geol. Filippo Carieri che si allega alle presenti N.T.A. quale parte integrante e sostanziale delle stesse.

Le suddette disposizioni, laddove incompatibili, prevalgono sulla normativa di carattere urbanistico-edilizio nonché sulle norme geologiche di attuazione della c.d. Variante "Intermedia" al P.R.I.S..

### **34.2 Normativa vegetazionale e agronomica.**

Ogni intervento incidente sugli aspetti vegetazionali ed agronomici dovrà conformarsi alle prescrizioni contenute nel vigente "Regolamento del verde pubblico e privato" che integra le presenti norme pur non costituendone parte integrante.

Nell'ambito dei siti della Rete Natura 2000 assumono valore di disciplina paesistica puntuale – laddove non in contrasto con le specifiche misure di conservazione e/o piani di gestione dei singoli siti – gli indirizzi per le attività agro-silvo-pastorali approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n. 126 del 09.02.2007.