COMUNE DI VILLANOVA D'ALBENGA

PROVINCIA di SAVONA

S.U.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLA ZONA "DRZ5" individuata con D.C.C. n. 6 del 16/04/2010



Oggetto: STRALCI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE

elaborato b

data:

Progettista: Dott. Arch. Luigi Muratorio
P. zza Berlinguer 14/6, Albenga
Tel./fax 0182 - 53171

IL SINDACO

CAPITOLO I
NORME GENERALI

Art. 1 - Campo di applicazione

- La presente Variante Integrale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) definisce l'assetto territoriale del Comune di **Villanova d'Albenga**, disciplinando i diversi insediamenti attraverso una zonizzazione che ricopre l'intero territorio comunale.
- La presente Variante è sostitutiva a tutti gli effetti del vigente P.R.G. (nel prosieguo delle presenti norme essa verrà semplicemente indicata come P.R.G.).
- Ogni intervento comportante trasformazione urbanistica o edilizia ricadente nell'ambito del territorio comunale deve rispettare, oltre alle leggi vigenti, le prescrizioni del P.R.G. ricavabili dalle tavole grafiche e dalle presenti norme; in caso di eventuale contrasto, si deve considerare prevalente il dettato normativo.
- Le campiture grafiche sulle aree indicano le destinazioni d'uso specifiche e i vincoli imposti.
- In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.
- Il P.R.G. si attua a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA), di titoli abilitativi convenzionati (TAC) e di titoli abilitativi diretti (TAD). I casi in cui é necessario procedere per mezzo di SUA, di concessione edilizia convenzionata o di concessione edilizia diretta sono indicati nelle singole norme di zona.
- Le zone disciplinate da strumento urbanistico attuativo già approvato, nel caso in cui lo strumento stesso abbia avuto attuazione anche parziale, restano normate secondo le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico stesso. Nel caso in cui lo S.U.A. non abbia avuto attuazione oppure siano trascorsi dieci anni dalla sua definitiva approvazione, le Norme di riferimento risultano quelle dello strumento generale.

Art.2 - Relazione tra P.R.G. e disciplina paesistica di livello puntuale

- Nel presente PRG le parti normative inerenti la "disciplina paesistica" ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale 2/5/91 n.6, sono inserite nell'allegato "disciplina paesistica di livello puntuale". La corrispondenza tra i due dettati normativi (PRG e Piano Paesistico) é desumibile dalla corrispondenza che esiste tra le due zonizzazioni, urbanistica e paesistica.

Art.3 - Strumenti urbanistici attuativi

- Gli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), sulla base della analisi dello stato di fatto da condursi con particolare riferimento al patrimonio edilizio esistente, alle destinazioni d'uso in atto ed ai rapporti tra l'area interessata e l'ambito circostante sono redatti conformemente alla disciplina di legge.
- Le singole norme di zona contenute nella presente normativa, nonchè le tabelle normative in allegato, indicano espressamente in quali aree sono da porre in esecuzione obbligatoriamente gli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 5 - Titolo abilitativo convenzionato

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

Art. 6 - Titolo abilitativo diretto

- L'attuazione delle previsioni del PRG , salvi i casi di obbligo di SUA ai sensi di legge ovvero di obbligo di TAC, avviene mediante il rilascio di titolo abilitativo diretto in conformità alle leggi vigenti, fatti salvi i casi di denuncia di inizio di attività senza provvedimento eventualmente previsti dalla legislazione in vigore.

Art. 7 - Deroghe al P.R.G.

- Il **Comune**, nel rispetto della legislazione vigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale ad espletamento delle necessarie procedure, potrà autorizzare deroghe alle presenti norme e alle previsioni di P.R.G. per edifici od impianti pubblici o di pubblico interesse.
- Tali deroghe sono limitate all'altezza massima delle costruzioni, alla distanza minima delle costruzioni dai fabbricati contermini, alla distanza dagli assi e dai fili stradali.

Art. 8 – Norme transitorie

Stralciato

Art. 9 – Zonizzazione

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

<u>Zone residenziali</u>:
Zona "A" di interesse storico-artistico e di particolare pregio ambientale
Zone "BS" residenziali di contenimento allo stato di fatto
Zone "BC" residenziali di completamento
Zone "ZR" di ristrutturazione urbanistica
Zone "C" residenziali di espansione
Zone "CR" residenziali rade
Zone "CC" normate dal PRG in vigore

<u>Zone produttive</u>:
Zone "DRZ" insediamenti produttivi-artigianali esistenti
Zona "DM" per insediamenti artigianali misti di completamento

<u>Insediamenti turistici e ricettivi:</u>
Zona "FSG" area per attrezzature sportive golfistiche
Sotto-zone "CG" residenziali connesse alle attrezzature golfistiche
Zona "TC" ricettivo-turistica con attrezzature sportive

Zona "T" ricettivo-turistica

Zone agricole:
Zone agricole "ES" agricoltura di tipo tradizionale
Zone agricole "AE" agricoltura estensiva
Zone agricole "EE" agricolo boschive

Aree ed attrezzature di interesse generale:
Zone "Fis" per l'istruzione
Zone "Fic" per l'interesse comune
Zone "FV" per verde pubblico attrezzato
Zone "Fvs" per attrezzature sportive speciali
Zone "P" parcheggi pubblici
Zona "AA" area archeologica
Zona "PE" parco tematico ecologico - ricreativo

Aree ed attrezzature speciali:
Zona "RA" recupero ambientale
Zone "IT" per attrezzature tecnologiche e impianti
Zona "AP" attrezzature aeroportuali
Zone "FCI" cimiteriali

Art.10 - Parametri urbanistici e definizioni

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

1. Volume di un fabbricato (V)

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

• Sono esclusi dal computo del volume le altre pertinenze del fabbricato e le autorimesse private non pertinenziali, sempreché entrambe siano poste al di sotto del piano di spiccato, come definito al punto 6 del presente articolo.

• Sono inoltre esclusi dal computo del volume i volumi tecnici (per es.: cabine elettriche interne ai fabbricati) e i locali sottotetto destinati a servizi accessori delle sottostanti unità immobiliari e le intercapedini orizzontali e verticali strettamente necessarie per il passaggio degli impianti

• I volumi ubicati nei sottotetti non vanno computati ai fini del volume urbanistico dell'edificio; qualora non abbiano i requisiti richiesti dalla Legge Regionale n° 24 del 06/08/2001 possono essere utilizzati come locali di sgombero, qualora siano dotati di detti requisiti possono essere utilizzati, previa concessione onerosa, di destinazione d'uso residenziale.

2. Altezza lorda di piano (Hp)

• L'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

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

3. Superficie lorda di piano di un fabbricato (Sp)

- Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, la superficie lorda di piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi.
- Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti; nonché i balconi e le logge o loro porzioni non sporgenti più di metri 1,50 dai muri perimetrali. Le parti eccedenti tale limite sono invece da computare al 50%. Il solarium non è da considerare terrazzo, ma copertura dell'edificio.
- Le superfici dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati, relative a scale esterne (se diverse da quelle necessarie a collegare la quota del terreno sistemato circostante l'edificio ed il piano primo dell'edificio stesso) e a corridoi scoperti in aggetto per uso di disimpegno o di comunicazione, anche non circoscritti su tutti i lati da muri perimetrali, vanno computate, ai fini della determinazione dei volumi fabbricabili, con le stesse modalità di cui al primo capoverso della presente definizione.
- La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei confronti delle scale esterne prescritte ai sensi della normativa antincendio.
- I loggiati non sono computabili ai fini del calcolo della superficie lorda di piano, semprechè detti loggiati non siano provvisti di serramenti, pur potendo essere dotati di elementi (quali, ad esempio, cancelli, inferriate, ecc….) che garantiscano la protezione e sicurezza degli alloggi e non possono superare ¼ della superficie lorda del fabbricato;

4. Altezza di un fabbricato (H)

- L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento (come definita al punto 7 del presente articolo) ed il piano virtuale orizzontale, coincidente con la linea di gronda, ossia per la linea che unisce i punti di intersezione tra la verticale del filo esterno del perimetro della costruzione e l'estradosso del solaio di copertura (sia esso inclinato ~~o piano~~), con esclusione di corpi tecnici e vano scala.
- Nel caso di edifici con copertura completamente piana, la misurazione dell'altezza deve essere effettuata tra i due piani orizzontali passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti e l'estradosso dell'ultimo solaio.
- Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica.

5. Corpo di fabbrica

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

6. Piano interrato e piano seminterrato

- Si definisce piano seminterrato l'insieme dei locali siti al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono parzialmente interrate, quando essi non emergano per più di un metro dalla quota del terreno sistemato.
- Si definisce piano interrato l'insieme dei locali siti al piede dell'edificio quando almeno i 3/4 delle pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di sistemazione del terreno, purché realizzati in trincea rispetto alla linea del terreno.

7. Piano di spiccato di un fabbricato

- Si intende per piano di spiccato di un fabbricato il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, o, eventualmente, i locali totalmente o parzialmente interrati come definiti al precedente punto 6 (e destinati a vani pertinenziali) e la restante parte della costruzione.

• In ogni caso il piano di spiccato non deve risultare superiore o inferiore a m 1,00 rispetto alla quota di riferimento del terreno sistemato.

8. Quota di riferimento di un corpo di fabbrica

• La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sistemato sul perimetro della costruzione, ovvero il piano di spiccato della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura.

9. Pertinenze di un fabbricato

•Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo. Tale destinazione deve risultare nel titolo abilitativo.

• Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimessa, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno.

10. Distanze e loro misurazione

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

11. Allineamenti

• E' ammesso derogare alle norme sulle distanze dai confini e dalle strade previste nelle singole norme di zona qualora si preveda la realizzazione di nuovi edifici o la ristrutturazione di edifici esistenti lungo strade già interessate da un riconoscibile allineamento di fabbricati contigui. In questi casi é ammesso mantenere il filo dell'allineamento esistente.

12. Numero di piani

• Per numero dei piani deve intendersi il numero massimo di piani realizzabili fuori terra (cioè a partire dal piano di spiccato) e in qualunque modo destinati, sempre nel rispetto congiunto di tutte le altre norme; escludendo dal computo i piani completamente interrati destinati a pertinenze.

• Vengono esclusi dal computo anche i piani seminterrati purché la loro porzione uscente fuori dal terreno non ecceda l'altezza di metri uno dalla quota di riferimento, nel senso che non deve eccedere tale misura la differenza di quota tra l'estradosso del solaio di copertura del piano seminterrato e la minor quota dalla quale l'edificio spicca dal terreno sistemato e alle ulteriori seguenti condizioni: a) per la restante altezza il piano risulti completamente interrato da tutti i lati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso; b) il piano seminterrato sia destinato esclusivamente ad ospitare locali pertinenziali.

13. Superficie lorda d'uso (S.l.u.)

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

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

14. Superficie territoriale (St)

- La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento, senza alcuna esclusione.

15. Superficie fondiaria (Sf)

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

16. Indice di fabbricabilità territoriale (It)

- L'indice di edificabilità territoriale è il numero che esprime (nel rapporto metri cubi - metri quadrati) la quantità di volumetria realizzabile su un terreno in rapporto all'estensione di quest'ultimo, tenuto conto che nella volumetria vanno calcolati i volumi esistenti e nelle superfici quelle adibite per spazi pubblici o destinati ad uso collettivo.

17. Indice di fabbricabilità fondiario (If)

- L'indice di fabbricabilità fondiario è il numero che esprime (nel rapporto metri cubi - metri quadrati) la quantità di volumetria realizzabile su un terreno in rapporto all'estensione di quest'ultimo, tenuto conto che nella volumetria vanno calcolati i volumi esistenti e nelle superfici quelle definibili come superfici fondiarie.

18. Abitanti insediabili

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

19. Superficie coperta (Sc)

- La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine ed esclusi poggioli e cornici.

20. Rapporto di copertura (Rc)

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

21. Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro) - misurato in percentuale

- E' la quantità di sottosuolo occupabile con costruzioni oltre alla proiezione del sedime del fabbricato. Tale quantità non può superare il **50%** della superficie coperta.
- In assenza di costruzioni fuori terra è possibile realizzare un interrato di superficie lorda non superiore a 100 mq.
- Nelle costruzioni in sottosuolo possono essere ricavate cantine, autorimesse, centrali termiche, serbatoi, cabine elettriche.
- I fronti dei corpi di fabbrica in sottosuolo, pur totalmente compresi al di sotto dei profili naturali o comunque preesistenti, ma affacciati su aree sistemate a quota inferiore, devono adeguarsi alle prescrizioni relative ai distacchi dai confini o dalle costruzioni se, fra detti fronti ed i citati sedimi con giacitura inferiore, non sia interposto un terrapieno dello spessore di almeno m 1,50.
- I box interrati, realizzati nelle balze naturali del terreno, con un solo affaccio verso valle, sono da considerarsi corpi di fabbrica interrati e quindi tali manufatti non rientrano nel computo dell'indice edificabile.

• In detti terrapieni ed in quelli risultanti per l'arretramento del ciglio stradale, possono essere praticati solo passaggi carrai con luce non superiore a m 3,00; intercalati a distanze non inferiori a m 10,00 l'uno dall'altro e passaggi pedonali di luce non superiore a m 2,00. E' ammesso che detti accessi siano accoppiati: in tal caso la distanza minima da un eventuale e successivo accesso é di m. 15,00.

22. Porticati

• In adiacenza ai fabbricati esistenti ed a quelli di nuova costruzione è possibile realizzare una superficie massima a porticato non superiore a ¼ della superficie lorda.

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

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

• Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella del proprietario dell'edificio stesso (ad esclusione delle zone agricole).

• Per le costruzioni esistenti non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione. Ove non esista agli atti regolare asservimento, ovvero dove non sia comunque ricavabile dal titolo edilizio l'area asservita ai fini dell'approvazione del progetto, s'intende asservita una fascia minima di m. 10,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale.

• Le aree che risultano già asservite in seguito alla realizzazione di interventi secondo le prescrizioni dei precedenti strumenti urbanistici generali con un indice minore di quello previsto dal presente P.R.G. sono da considerarsi ancora asservibili per una quota pari alla differenza tra i due indici. A tal fine occorre tenere conto, con particolare riguardo alle costruzioni nelle zone agricole, degli eventuali nuovi indici utilizzati per costruzioni residenziali e per costruzioni agricole in senso stretto, mantenendo il regime differenziato.

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

• Ai fini dell'edificazione sono considerate libere e come tali apportatrici di indice edificatorio le aree libere da asservimenti.

Art. 12 - Urbanizzazioni

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

• Ai sensi della L.R. n.25/1995, tali opere risultano essere le seguenti:

a) la viabilità pubblica e di uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione;
b) le reti idriche e fognarie se ed in quanto i relativi costi comprensivi degli allacci siano a carico del Comune;
c) gli spazi di sosta e di parcheggio non pertinenziali ma direttamente funzionali all'intervento edilizio;
d) gli spazi di verde attrezzato a complemento delle opere di urbanizzazione primaria.

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

• Ai sensi della L.R. n.25 del 1995 tali opere a scala urbana sono:
a) gli asili nido;
b) le scuole materne, quelle dell'obbligo e quelle superiori;
c) le sedi comunali;
d) i centri sociali, nonché le attrezzature culturali, sportive e sanitarie di uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune
e) i mercati comunali;
f) gli immobili destinati al culto e all'esercizio del ministero pastorale;
g) gli spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati ad uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
h) l'arredo urbano;
i) gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici ad accesso libero o quelli realizzati o gestiti in base ad apposita convenzione con il Comune.

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

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

• Tale regime si applica anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione con modifica delle destinazioni d'uso da usi vari a residenza.

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

• L'allestimento di piccole attrezzature di uso pubblico (quali asili nido, biblioteche ed emeroteche di quartiere, parcheggi pubblici, cappelle, ecc.) all'interno di abitazioni e manufatti privati, consente il loro stralcio, ai fini del calcolo della volumetria realizzabile in base all'indice di fabbricabilità della zona, a condizione che:

a) siano rispettati i parametri stabiliti per le attrezzature di uso collettivo:

b) sia legalmente trascritto il vincolo di destinazione ad uso pubblico di detti spazi fino a che non sopravvenga una nuova disciplina che consenta destinazioni d'uso diverse.

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

Art. 13 - Archivio urbanistico

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

• Le mappe dell'archivio urbanistico sono redatte dall'Ufficio stesso sulla "base" di una o più copie del catasto ordinario, con l'annotazione delle aree già asservite, registrandovi gli interventi concessi e le aree asservite per il calcolo della superficie fondiaria, come definita nel P.R.G.,

CAPITOLO II
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 14 - Destinazioni d'uso

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

Zona "A" di interesse storico-artistico e di particolare pregio ambientale normate da SUA già in vigore o in salvaguardia;

Zone "BS" residenziali sature con contenimento dello stato di fatto;

Zone "BC" residenziali di completamento;

Zone "ZR" di ristrutturazione urbanistica;

Zone "CR" di edilizia rada

Zone "C" residenziali di espansione

- Nelle zone residenziali si definiscono destinazioni d'uso prevalenti e quindi sempre ammissibili:
  - residenza;
  - uffici;
  - commercio al minuto;
- Si definiscono destinazioni d'uso complementari le seguenti categorie:
  - ospitalità turistica ed esercizi pubblici (bar e ristoranti);
  - spettacolo, cultura, ricreazione;
  - assistenza sanitaria (cliniche, laboratori di analisi, attività per la riabilitazione);
  - piccoli laboratori familiari e magazzini purché non molesti, compatibili con la residenza e non in contrasto con le norme del regolamento di igiene e di polizia urbana e con le leggi vigenti in materia;
  - autorimesse pubbliche e private.
- Le superfici destinate a destinazioni d'uso complementari non devono superare il 25% della S.L.U. totale di ogni singolo intervento edilizio, salva la preesistenza di tali destinazioni in misura superiore.
- Le modifiche di destinazione d'uso tra le categorie sopra menzionate (sia prevalenti che complementari) sono sempre ammissibili, ma sempre nel rispetto della quota massima fissata per le destinazioni complementari (25% della S.L.U. complessiva dell'intervento).
- Nelle zone residenziali sono comunque tassativamente escluse l'edilizia per attività industriali, i laboratori artigiani rumorosi o inquinanti, i depositi di materiali infiammabili, odorosi e polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone o sia incompatibile con tale destinazione ed in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.
- Le strutture turistico ricettive esistenti ricadenti all'interno delle zone residenziali non sono soggette alla disciplina di regolamentazione delle destinazioni d'uso enunciata nel presente articolo, ma a quelle contenute nel Capo IV delle presenti norme. Il mutamento di destinazione d'uso da residenza o altra categoria complementare a struttura turistico ricettiva é ammesso purchè le trasformazioni avvengano nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni che disciplinano questo tipo di strutture e contenute nel Capo IV delle presenti norme.

Art. 15 - Zona "A"

Caratteristiche

- Sono le parti di territorio, come perimetrate da apposito segno grafico, interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

CAPITOLO III
ZONE PRODUTTIVE

Art. 21 - Zone "DRZ" - insediamenti produttivi-artigianali esistenti

Caratteristiche

- Le zone “DRZ” sono aree industriali ed artigianali e/o commerciali esistenti a funzioni miste (imprese di piccole e medie dimensioni) del tipo a servizio.
- In tali zone il PRG prevede la riqualificazione urbanistica e funzionale degli insediamenti esistenti.

Modalità di attuazione e interventi ammissibili

- Le destinazioni d’uso dell’area sono limitate alle sole aziende idonee ai sensi della L. 16/04/1987 n.183 e in base alle normative CEE n. 739/80, 884/82, 360/84, 203/85.
- Salvo diverse prescrizioni, l’edificazione consentita nelle zone produttive è limitata ai seguenti usi:
  - produzione artigianale, industriale, commerciale;
  - magazzini, depositi e impianti per la conservazione;
  - uffici e laboratori delle aziende;
  - servizi per i trasporti;
  - impianti tecnologici.
- E’ consentita, oltre ai necessari e pertinenti locali per uso ufficio, l’edificazione di un alloggio per il titolare direttore o per il custode con una superficie lorda massima di mq 100 per ogni azienda produttiva insediata che abbia superficie lorda utile di almeno 400 mq.
- Per aziende con S.l.u. maggiore di 400 mq è possibile realizzare in aggiunta anche un’abitazione per il custode (superficie massima 100 mq).
- Non è ammessa la realizzazione di industrie inquinanti pericolose.
- Non vi sono ammesse attività commerciali al minuto.
- Il Piano si attua per mezzo di titolo abilitativo convenzionato.
- Sui fabbricati esistenti sono ammessi, previo rilascio di titolo abilitativo singolo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia senza incremento.
- Nelle zone “DRZ” sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di SUA, con possibilità di ottenere una superficie coperta massima, comprensiva anche dei fabbricati esistenti da ristrutturare, pari al 40% dell’area di intervento.
- E’ obbligatoria la cessione, ai sensi dell’art.5 del D.M. 1444 del 1968, di una superficie per servizi non inferiore al 10% dell’intera superficie fondiaria interessata dagli interventi, di cui almeno il 4% idonea a parcheggio pubblico, pavimentata ed illuminata convenientemente.

Parametri ammissibili

Estensione minima S.U.A. (solo per le zone DRZ6)	**mq**	**5.000**
Lotto minimo (TAC)	**mq**	**1.500**
Rc max	**mq/mq**	**0,40 (0,50 per la sola zona DRZ5, 1/3 per la zona DRZ6)**
% incremento sull'esistente	**-**	**20%**
Altezza massima (H max)	**ml**	**8,50 (10 per le DRZ5 e DRZ6)**
Distanza minima dai confini	**ml**	**5,00**
Distanza minima dai fabbricati	**ml**	**10,00**

(*) Per ambito omogeneo si intende un ambito di superficie inferiore a mq 1.500.

Prescrizioni particolari

• Gli insediamenti produttivi dovranno essere attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento, nel rispetto della legislazione vigente. Non sono consentiti, in ogni caso, scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni della legge del 10/5/1976 n.319.

•Nella zona "DRZ6" sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di S.U.A. unico esteso all'intera area, come perimetrata nella cartografia di piano.

•Nella zona "DRZ4" vi è l'obbligo di intervento con S.U.A. sull'intera zona.

• Nella zona "DRZ7" sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nel fabbricato esistente con incrementi concessi solo a condizione di una riqualificazione estetica e di interventi di protezione spondale con T.A.C.

Art. 22 - Zone "DM" - insediamenti artigianali misti di nuovo impianto

Caratteristiche

• La zona comprende quelle parti di territorio che sorgono lungo l'Aurelia bis nella parte di Levante del Comune. Il livello strutturale dell'intera configurazione, scaturisce dal sistema strada - spazio di parcheggio - edificio.

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

Modalità di attuazione e interventi ammessi

• Le zone "DM" sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti per le attività artigianali e assimilate, con le relative aree di pertinenza.

• E' consentita inoltre l'installazione di:
  - impianti commerciali per la vendita al dettaglio o all'ingrosso;
  - spazi per mostre e spazi espositivi;
  - magazzini e depositi per merci trattate;
  - uffici amministrativi;
  - servizi per i trasporti;
  - spazi e locali di servizio per il personale addetto.

• Sono inoltre ammesse, come destinazioni secondarie:
  - laboratori di ricerca e di analisi connessi alle attività produttive;
  - silos e depositi speciali;
  - rimesse;

- uffici e mostre connesse all'attività di produzione artigianale;
- edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività produttive;

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

- aziende con superficie coperta maggiore o uguale a 1.000 mq: sono consentiti due alloggi, per il titolare e per il personale di sorveglianza, con ciascuno una superficie lorda utile massima di 100 mq.
- aziende con superficie coperta compresa tra 380 e 1000 mq.: è consentito un alloggio per il titolare o per il personale di sorveglianza, con una superficie lorda utile massima di 100 mq.
- aziende con superficie coperta minore di 380 mq: un alloggio con S.l.u. massima di 100 mq.

• Sono escluse le attività nocive o pericolose (individuate ai sensi della legislazione vigente) e l'edilizia residenziale oltre quella sopra indicata.

• Gli alloggi di servizio realizzati non potranno essere alienati o concessi in locazione separatamente dall'unità produttiva di riferimento e a tal titolo l'istanza di concessione dovrà essere corredata da specifico atto di impegno da trascriversi ai competenti registri immobiliari.

• La zona "DM", per i nuovi interventi, si attua mediante titolo abilitativo convenzionato. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento e ristrutturazione anche con aumento volumetrico, l'intervento si attua mediante titolo abilitativo diretto, salvo il caso di ristrutturazione urbanistica ove risulta obbligatorio lo S.U.A. La zona DM3 si attua mediante S.U.A. dell'intera zona.

• Deve inoltre essere destinata a verde pubblico e/o parcheggio pubblico una superficie non inferiore alle seguenti quantità:

Direzionalità, terziario, uffici .....70 mq / 100 mq Slu
Artigianato / piccola industria .....70 mq / 100 mq Slu
Distribuzione e commercio .....…70 mq / 100 mq Slu
Esposizioni e servizi .....…....70 mq / 100 mq Slu
Tutte le altre funzioni .....35 mq / 100 mq Slu

Parametri ammissibili

- Rapporto di copertura massimo: 1/3 del lotto asservito
- Lotto minimo d'intervento: 1.500 mq
- Distanza dal ciglio della strada Aurelia bis: 12,00 ml
- Distanza dai confini: 5,00 ml
- Distanza dai fabbricati: 10,00 ml; nel caso sia formalizzato accordo tra i proprietari, i fabbricati potranno essere realizzati in aderenza o comunque a distanze minori
- Altezza massima 11,00 ml; un'altezza maggiore è consentita unicamente per impianti tecnologici purché essi occupino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta ammessa.

Prescrizioni particolari

• Un rimodellamento del terreno potrà essere realizzato al fine di ricavare nel sottosuolo dei locali compatibili con le attività previste. In particolare: magazzini, autorimesse, depositi, locali tecnologici e similari.

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

• E' consentita la ristrutturazione dei fabbricati produttivi esistenti alla data di adozione del PRG con aumento della volumetria del 20% rispetto all'esistente anche nel caso in cui il fabbricato esistente occupi più di un terzo della superfici e disponibile.

CAPITOLO VII
NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.60 - Parcheggi privati e autorimesse

• La realizzazione di parcheggi privati e autorimesse (sia scoperti, che in struttura che in sottosuolo) é subordinata alla contestuale trascrizione di atto nel quale essi sono vincolati alla destinazione d'uso di parcheggio privato (vincolo permanente di destinazione d'uso).

• Le autorimesse in struttura e in sottosuolo devono rispettare le prescrizioni e i parametri edificatori contenuti nelle singole norme di zona.

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

• Per le attività commerciali al minuto e all'ingrosso con superficie di vendita superiore a mq 200, deve essere garantita una quota di parcheggio pertinenziale pari almeno al 150% della superficie commerciale (s.l.u.)

Autorimesse interrate

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

- Non devono essere abbattuti alberi di alto fusto. Nel caso in cui si debba procedere alla loro rimozione, essi dovranno essere spostati e trapiantati o sostituiti con nuovi esemplari tipici del luogo.

- L'intervento deve essere contenuto entro l'involucro morfologico preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore di almeno 60 cm, per consentire la ricostituzione del manto erboso ed arbustivo e di vasche atte ad accogliere essenze di medio ed alto fusto, slavo che per le superfici adibite a passaggio pedonale che prescindono da tale spessore.

- I locali risultanti devono essere vincolati con atto trascritto alla destinazione d'uso di parcheggio privato.

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

1) ogni nuovo accesso ai box deve essere distante almeno mt 12,00 dalla più vicina intersezione stradale;

2) è preferibile l'accorpamento di più autorimesse con accesso diretto dalla strada, affiancandone gli accessi contigui non oltre il numero di 3; per un numero maggiore di unità le autorimesse dovranno essere raggruppate in modo da realizzare i relativi accessi da un'area comune di manovra, anche coperta, che ne costituisca il tramite con la strada;

3) gli accessi su strada devono essere distanziati fra loro di almeno m 10,00, salvo il caso di contiguità previsto al primo capoverso del punto 2);

4) deve essere realizzata un'area laterale idonea per lo stazionamento dei veicoli ottenuta mediante l'arretramento degli ingressi alle autorimesse di almeno mt 2,50 dal ciglio della strada esistente;

5) deve essere garantita una sufficiente visibilità mediante la realizzazione di idonei triangoli di visibilità;

6) gli accessi veicolari devono essere segnalati lungo la strada principale mediante apposito segnale di cui all'art. 120 del Nuovo Codice delle Strada.

Art.61 - Autorimesse da realizzarsi in zone a servizi

• Nell'ipotesi in cui gli interventi previsti nelle zone a servizi vengano realizzati mediante S.U.A. oppure stipula di convenzione con la Civica Amministrazione volta a garantire al Comune l'acquisizione dell'area soprastante, in alternativa, il vincolo ad uso pubblico della stessa, in modo che i relativi oneri di manutenzione rimangano a carico dei privati, è consentita la realizzazione nel sottosuolo di autorimesse interrate che potranno rimanere in regime di proprietà privata a condizione che:

1) venga comunque garantita al Comune, nell'ambito della convenzione, l'acquisizione della proprietà dell'area destinata alla realizzazione del servizio (es: verde attrezzato o struttura di interesse comune), nonché la proprietà dei relativi manufatti;

2) le autorimesse non ostacolino la funzionalità dell'opera pubblica sovrastante.

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

Art.62 - Accessi veicolari su strade pubbliche

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

a) siano in posizione di corretta visibilità, eventualmente potenziata dalla attrezzatura di specchi;

b) gli accessi siano realizzati predisponendo adeguati spazi di attesa per le svolte che implicano conflitto con i flussi di traffico principali fuori dal perimetro dei centri abitati;

c) al di fuori del perimetro dei centri abitati, i nuovi accessi diretti sulle strade statali siano distanziati tra loro di almeno ml 80,00, quelli diretti sulle strade provinciali di almeno ml 40,00 e quelli sulle altre strade pubbliche e di uso pubblico di almeno ml 12,00.

Art.63 - Piscine

• La realizzazione di piscine private é ammessa in tutte le zone del territorio comunale ad eccezione delle zone "A", "BA", "S" "PE", "AE", "ES" ,"EE", "AP", "DRZ", "DM" purché vengano osservate le prescrizioni contenute nel presente articolo.

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

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

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

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