COMUNE DI CASTIGLIONE CHIAVARESE
PROVINCIA DI GENOVA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

CAPITOLO I
NORME GENERALI
Art. 1 - Campo di applicazione del P.R.G.
Art. 2 - Poteri di deroga
Art. 3 - Strumenti di attuazione del P.R.G.
Art. 4 - Strumenti Urbanistici Attuativi
Art. 5 - Convenzioni attuative
Art. 6 - Interventi edilizi diretti e titolo abilitativo convenzionato
Art. 7 - Zonizzazione
Art. 8 - Parametri urbanistici
Art. 9 - Catasto urbanistico

CAPITOLO II
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
Art. 10 - Destinazioni d'uso
Art. 11 - Zone "A"
Art. 12 - Zone "BA"
Art. 13 - Zone "B" - residenziali di contenimento allo stato di fatto
Art. 14 - Zone "BS" - Residenziali sature
Art. 15 - Zone "BR" - Residenziali di ristrutturazione
Art. 16 - Cortili verdi
Art. 17 - Zone di espansione "C"
Art. 18 - Disciplina delle zone di espansione "C"

CAPITOLO III
ZONE PRODUTTIVE
Art. 19 - Zone "D" - per attività artigianali - commerciali
Art. 20 - Zona "T" - Zone ricettive esistenti
Art. 21 - Zone "TC" - campeggi e parchi per vacanze
Art. 22 - Zone "ZC" - cave
Art. 23 - Zone "Di" - Discarica inerti

CAPITOLO IV
ZONE AGRICOLE
Art. 24 - Definizioni
Art. 25 - Destinazioni d'uso e interventi edilizi
Art. 26 - Zone agricole "E1"
Art. 27 - Zone agricole E2 di salvaguardia
Art. 28 - Attività agrituristiche

REGIONE LIGURIA
SETTORE URBANISTICA
Si attesta che il presente elaborato è stato esaminato dall'apposita Commissione di lavoro come da Relazione tecnica n. ...9.3...
in data ...21.7.99...
Genova, ...
Il Segretario
(Brunella Bardazza)

Comune di Castiglione Chiavarese
29 GEN 2000
Prot. N° 860

REGIONE LIGURIA
SETTORE URBANISTICA
Ai sensi e per gli effetti della legge 4.1.1990, n. 15 si attesta che il presente documento - allegato al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. ...15... del 18.1.2000 e composto da n. ...45... fogli - è conforme all'originale / ~~alla copia~~ in atti.
Genova, li 24 GEN. 2000
Il Dirigente
(Dott.ssa Clara Silveri)

Art. 29- Zona agricola "E3": edilizia ammessa
Art. 30 - Trasformazioni fondiarie
Art. 31 - Serbatoi idrici
Art. 32 - Serre
Art. 33 - Volumi tecnici
Art. 34 - Serbatoi deposito carburante

CAPITOLO V
ZONE DI INTERESSE COMUNE E VINCOLI
Art. 35 - Zone interesse comune ed istruzione "Fic" e "Fis"
Art. 36 - Zone per attrezzature sportive e verde attrezzato "Fv" e "Fsp"
Art. 37 - Parcheggi pubblici "P"
Art. 38 - Autorimesse in zone a servizi
Art. 39 - Parcheggi privati
Art. 40 - Zona "G" di salvaguardia ambientale
Art. 41 - Area archeologica "AA"
Art. 42 - Manufatti emergenti "ME"
Art. 43 - Zone per attrezzature tecnologiche "AT"
Art. 44 - Zone di rispetto cimiteriali
Art. 45 - Zone destinate alla viabilità
Art. 46 - Fasce di rispetto stradale
Art. 47 - Tracciamento di strade carrabili non indicate nel P.R.G
Art. 48 - Percorsi turistico-naturalistici equestri e per biciclette fuoristrada
Art. 49 - Corsi d'acqua
Art. 50 - Alberature e piantumazioni nelle strade urbane
Art. 51 - Barriere architettoniche
Art. 52 - Opere di urbanizzazione
Art. 53 - Aree demaniali
Art. 54 - Vincoli lungo le linee elettriche ad alta tensione

CAPITOLO I
NORME GENERALI

Art. 1 - Campo di applicazione

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) definisce l'assetto territoriale del Comune di Castiglione Chiavarese, disciplinando i relativi insediamenti (zonizzazione) e fissando la destinazione di tutti gli immobili facenti parte del territorio comunale con determinazione dell'uso e della trasformazione; il tutto mediante le prescrizioni rappresentate nelle tavole di piano e nelle presenti norme.
Ogni intervento comportante trasformazione urbanistica o edilizia ricadente nell'ambito del territorio comunale deve rispettare, oltre alle leggi generali e specifiche (nazionali e regionali), le prescrizioni ed i vincoli del P.R.G. ricavabili dalle tavole grafiche e dalle presenti norme con l'avvertenza che, in caso di eventuale contrasto, si deve considerare prevalente il dettato normativo.
In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Generale
- Norme tecniche di attuazione

- Tavola n. 1A Carta delle aree soggette a vincoli (sc. 1:5.000)
- Tavola n. 1B " (sc. 1:5000)
- Tavola n. 1C " (sc. 1:5000) - carta catastale regionale
- Tavola n. 1D " (sc. 1:5000) - carta catastale regionale
- Tavola n 2A Carta delle urbaniz. a rete e degli imp. tecn. (sc. 1:5000)
- Tavola n 2B " " (sc. 1:5000)
- Tavola n 2C " " (sc. 1:5000) - carta catastale reg.
- Tavola n 2D " " (sc. 1:5000) "
- Tavola n. 3A P.T.C.P. (assetto insediativo) (sc. 1:5.000)
- Tavola n. 3B P.T.C.P. (assetto insediativo) (sc. 1:5000)
- Tavola n. 3C P.T.C.P. (assetto insediativo) (sc. 1:5000) - carta catastale regionale
- Tavola n. 3D P.T.C.P. (assetto insediativo) (sc. 1:5000) - carta catastale regionale
- Tavola n. 4A P.T.C.P. assetto geomorfologico (sc. 1:5000)
- Tavola n. 4B P.T.C.P. assetto geomorfologico (sc. 1:5000)
- Tavola n. 4C P.T.C.P. assetto geomorfologico (sc. 1:5000) - carta catastale regionale
- Tavola n. 4D P.T.C.P. assetto geomorfologico (sc. 1:5000) - carta catastale regionale
- Tavola n. 5A P.T.C.P. assetto vegetazionale (sc. 1:5.000)
- Tavola n. 5B P.T.C.P. assetto vegetazionale (sc. 1:5.000)
- Tavola n. 5C P.T.C.P. assetto vegetazionale (sc. 1:5.000) - carta catastale regionale
- Tavola n. 5D P.T.C.P. assetto vegetazionale (sc. 1:5.000) - carta catastale regionale
- Tavola n. 6A Zonizzazione (sc. 1:5.000)
- Tavola n. 6B Zonizzazione (sc. 1:5.000)
- Tavola n. 6C Zonizzazione (sc. 1:5.000) - carta catastale regionale
- Tavola n. 6D Zonizzazione (sc. 1:5.000) - carta catastale regionale
- Tavola n 7A Viabilità attuale e di previsione
- Tavola n 7B Viabilità attuale e di progetto
- Tavola n. 8 Zonizzazione Dimensionamento insediativo e servizi (sc. 1:2.000) - catastale
- Tavola n. 9 Zonizzazione Dimensionamento insediativo e servizi (sc. 1:2.000) - catastale
- Tavola n. 10 Zonizzazione Dimensionamento insediativo e servizi (sc. 1:2.000) - catastale
- Tavola n. 11 Zonizzazione Dimensionamento insediativo e servizi (sc. 1:2.000) - catastale
- Tavola n. 12 Zonizzazione Dimensionamento insediativo e servizi (sc. 1:2.000) - catastale
- Tavola n. 13 Zonizzazione Dimensionamento insediativo e servizi (sc. 1:2.000) - catastale
- Tavola n. 14A Zonizzazione (sc. 1:5.000) + P.T.C.P. assetto insediativo
- Tavola n. 14B Zonizzazione (sc. 1:5.000) + P.T.C.P. assetto insediativo
- Tavola n. 14C Zonizzazione (sc. 1:5.000) + P.T.C.P. assetto insediativo - carta catast. reg.
- Tavola n. 14D Zonizzazione (sc. 1:5.000) + P.T.C.P. assetto insediativo - carta catast. reg.
- Tavola n. 15A Viabilità attuale e di previsione
- Tavola n. 15B Viabilità attuale e di previsione

Le campiture grafiche sulle aree indicano le destinazioni d'uso specifiche e le servitù imposte.
Nelle attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie nonché nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nei cambiamenti delle destinazioni d'uso, è obbligatorio rispettare le prescrizioni e le indicazioni ricavabili dalle tavole dell'azzonamento e dalle Norme di Attuazione.
Le zone disciplinate da strumento urbanistico attuativo già adottato o approvato restano vincolate a tutte le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico stesso.
Il presente Strumento Urbanistico Generale è redatto con la finalità di perseguire un organico controllo degli esiti finali delle trasformazioni urbanistiche in una visione unitaria sotto il profilo degli interessi

urbanistici, paesistici, ambientali ed idrogeologici, secondo i dettami della Legge Regionale 2/5/91 n.6 e della sua circolare applicativa del 24/7/91.
In particolare nel prosieguo del seguente testo si inseriscono le parti inerenti la "disciplina paesistica" ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale 2/5/91 n°6.

Art. 2 - Poteri di deroga

(1) Nel rispetto della legislazione vigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale ad espletamento delle necessarie procedure a norma della Legge 6 Agosto n.765 art.41 quater, *potranno essere autorizzate* deroghe alle presenti norme e alle previsioni di P.R.G. per edifici od impianti pubblici o di pubblico interesse, in essi compresi quelli a carattere alberghiero. Tali deroghe sono limitate all'altezza massima delle costruzioni, alla distanza minima dalla costruzioni, alla distanza dalle strade.
Al fine di cui sopra *potrà essere richiesto il* preventivo nulla - osta al competente organo (2) secondo le procedure di cui all'art.3 della Legge 21712/1955 n.1357 ed all'art.16 della Legge 06/08/1967 n.765.

Art. 3 - Strumenti di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua attraverso Strumenti Urbanistici Attuativi, come disciplinati dalla Legge Regionale 8/7/1987 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, progetti di opere pubbliche, interventi edilizi diretti, titoli abilitativi convenzionati (C.E.C.) e per mezzo di tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti nazionali e della Regione Liguria che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

Art. 4 - Strumenti Urbanistici Attuativi

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), sulla base della analisi dello stato di fatto da condursi con particolare riferimento al patrimonio edilizio esistente, alle destinazioni d'uso in atto ed ai rapporti tra l'area interessata e l'ambito circostante vengono elaborati conformemente alla disciplina posta dalla L.R. 8 luglio 1987 n.24 e s.m.i.
Al fine di agevolare la comprensione e la verifica degli strumenti, occorre che gli elaborati siano quotati e contengano un esplicito confronto con i coefficienti urbanistici ed i parametri edilizi del P.R.G. e del Regolamento Edilizio.

Art. 5 - Convenzioni attuative

Oggetto della convenzione
Nel rispetto dell'art. 16 della L.R. 24/1987 le convenzioni attuative che si stipulano tra privati e Comune per la esecuzione degli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), hanno per oggetto gli accordi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e cessione al Comune di aree per servizi pubblici.
Gli interventi dovranno essere effettuati in conformità allo S.U.A., di cui fanno parte integrante gli elaborati come da art. 3 L.R. 24/1987.

(1) Stralciato: "Il Sindaco"

(2) Stralciato: "regionale"

Urbanizzazione primaria

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare, a propria cura e spese, in attuazione dello S.U.A., le opere di urbanizzazione primaria specificate nella convenzione e che possono riguardare:

a) VIABILITA' (nei tratti in cui l'accordo preveda la cessione al Comune);
b) PARCHEGGI PUBBLICI (nella quota prevista in cessione al Comune);
c) IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA delle aree ed opere di cui ai precedenti punti a) e b);
d) FOGNATURA PUBBLICA dei tratti connessi alle aree da cedere al comune di cui ai precedenti punti a) e b);
e) RETE IDRICA;
f) RETE DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE (comprensiva di collettori, pozzetti di raccordo, di caditoia ed ispezione);
g) RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA (comprensiva di cabina di trasformazione, se necessaria);
h) RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS.

L'esecuzione delle dette opere di urbanizzazione primaria (3) è subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva, da redigersi a cura e spese dei soggetti attuatori, ritenuta idonea dal Comune e dagli Enti o Aziende erogatori di servizi e conforme alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli dell'atto convenzionale.

Urbanizzazione secondaria

I soggetti attuatori si impegnano inoltre a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione secondaria specificate nella convenzione, che possono riguardare:

a) VIABILITA' (esterna al perimetro dello S.U.A., se in previsione o motivo della convenzione);
b) AREE DI VERDE ATTREZZATO (occorre precisare cosa viene realizzato: percorsi pedonali, panchine di sosta e riposo, posa a dimora di nuove essenze, ecc.).

Tali opere possono anche realizzarsi, nella totalità o in parte, all'esterno del perimetro dello S.U.A.

Possono inoltre formare oggetto di urbanizzazione secondaria, a seconda delle dimensioni dell'intervento, opere del tipo:

c) CENTRI SOCIALI ED ATTREZZATURE CULTURALI E SANITARIE;
d) IMPIANTI SPORTIVI DI QUARTIERE;
e) MERCATI DI QUARTIERE;
f) SCUOLE DELL'OBBLIGO;
g) ASILI NIDO E SCUOLE MATERNE;
h) ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.

In particolare, per quanto riguarda le opere di interesse comune, queste possono essere monetizzate, riguardando in minima parte la realizzazione di interventi di grandi dimensioni (tali interventi sono precisati all'interno del P.R.G.).

I soggetti attuatori si impegnano a cedere al Comune di Castiglione Chiavarese tutte le opere, impianti e manufatti realizzati a norma di legge.

La stipula della convenzione si intende conclusa definitivamente solo con l'approvazione (4) delle opere di cui sopra mediante rilascio di apposito titolo abilitativo (concessione).

E' facoltà del Comune predisporre controlli sull'esecuzione dei manufatti durante la fase realizzativa, fermo restando la necessità di procedere al collaudo delle opere, una volta che queste siano state ultimate.

(3) Stralciato: " , che dovrà essere oggetto di apposita concessione edilizia da parte del Sindaco, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n.10,"

(4) Stralciato: "da parte del Sindaco"

Art. 6 - Interventi edilizi diretti e titolo abilitativo convenzionato

Sono soggetti ad interventi edilizi diretti tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.31 della L.457/78, lettere a), b), c), d), gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti nell'art.2 della L.R. n.25 del 01/06/1993 e s.m.i., nonché le opere interne come definite ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985. **(5)**

Per ***titolo abilitativo convenzionato*** si intendono tutte quelle concessioni edilizie (C.E.C.) rilasciate dal Comune dietro assunzione unilaterale da parte di privati di determinati obblighi in termini urbanizzazione dell'area da edificare. La convenzione riguarda le modalità di assolvimento degli obblighi di urbanizzazione, ossia le cessioni di aree, i versamenti di denaro e la eventuale esecuzione di opere di urbanizzazione o di arredo urbano.

Le opere di urbanizzazione contenute all'interno della convenzione possono riguardare:

a) obbligatoriamente, in tutti i casi:
- la viabilità di sostegno e di allaccio alla rete viaria principale esistente;
- le infrastrutture tecnologiche a rete (raccolta acque e bianche, rete idrica (acquedotto), fognatura, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas, impianto di illuminazione pubblica;
- i parcheggi pubblici da reperirsi nell'ambito di ciascun intervento, nella quantità minima stabilita dalla legislazione vigente. Va inoltre assicurato 1 posto auto ogni unità immobiliare residenziale aggiunta in seguito ad ampliamenti volumetrici;

b) eventualmente, a seconda delle prescrizioni contenute all'interno della presente normativa:
- aree di verde attrezzato e aree gioco;
- aree e percorsi pedonali, comprensivi delle opere di arredo urbano (comprese le alberature);
- localizzazione raccolta rifiuti;
- piccoli impianti sportivi all'aperto;
- opere di riqualificazione ambientale;

L'impegno di convenzione costituisce oggetto di preliminare atto unilaterale d'obbligo da registrarsi e trascriversi, a favore del Comune, a cura del/dei richiedente/i il rilascio del titolo abilitativo, previa accettazione dell'atto stesso da parte dell'amministrazione comunale.

L'atto unilaterale d'obbligo deve essere accompagnato da idonea documentazione che comprovi le garanzie finanziarie per l'adempimento degli impegni.

Art. 7 - Zonizzazione

Per quanto attiene alle destinazioni del territorio le presenti norme prevedono:

Insediamenti residenziali:

Zone "A" e "BA" residenziali con caratteristiche storico-ambientali di pregio, soggette a semplice concessione di edificare, **(6)** e a S.U.A.

Zone "B" residenziali di contenimento allo stato di fatto soggette a semplice concessione di edificare, suddivise nelle seguenti sotto-zone:

a) Zone "BS": residenziali sature
b) Zone "BR": residenziali di ristrutturazione

Zone "C" residenziali di espansione soggette a concessione convenzionata o a S.U.A.

(5) Stralciato: "(le quali sono esentate da obbligo di autorizzazione)"
(6) Stralciato: "a Piani di Recupero"

Zone produttive:
Zone "**D**", suddivise nelle seguenti sottozone:
a) Zone "**Dp**"insediamenti produttivi,
b) Zone "**Dc**"attrezzature commerciali
c) Zona "**Ds**" attrezzature e impianti per distribuzione carburante
Zone "**Di**" discariche per inerti
Zone "**T**": turistico alberghiera esistente
Zone "**TC**" : campeggi e parchi per vacanze
Zona "**CA**": cava

Zone agricole:
Zone agricole "**E1**": generiche
Zone agricole "**E2**": attività agricole generiche in area di salvaguardia
Zone agricole "**E3**": attività agro-silvo-pastorali e difesa idrogeologica

Aree ed attrezzature per le attività collettive e di interesse generale:
Zone "**Fv**" e "**Fsp**": per verde attrezzato e per attività sportive
Zone "**Fis**": per l'istruzione
Zone "**Fic**": per l'interesse comune
Zone "**P**": parcheggi pubblici esistenti e di progetto
Zone "**G**" di salvaguardia ambientale
Zone "**AA**" - di interesse archeologico
Zone "**ME**" - Manufatti emergenti
Zone "**AT**": per attrezzature tecnologiche
Vincoli speciali e aree di rispetto

Art. 8 - Parametri urbanistici

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche delle opere eseguibili nelle zone comprese nel P.R.G. ed in tutti gli strumenti urbanistici che verranno adottati ed approvati per la loro attuazione, vengono aggiunti alle norme di P.R.G., in aggiunta a quelli già previsti nel Regolamento Edilizio, i seguenti parametri:

Volume di un fabbricato (V)
Agli effetti dell'applicazione delle presenti Norme, 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 completamente interrate, nonché dei servizi pubblici o di uso pubblico di cui all'art. 3 del Decreto Interministeriale 2/4/1968 e successive modificazioni ed integrazioni, compresi nello stesso fabbricato avente destinazione d'uso prevalentemente diversa.
Sono da escludere dal computo del volume le altre pertinenze del fabbricato sempreché siano poste al di sotto della quota di riferimento ma prive di accesso indipendente dall'esterno.

Altezza lorda di piano (HL)
Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.
Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa, o alle porzioni inclinate, è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra le quote minima e massima degli estradossi delle singole porzioni inclinate.

Superficie lorda di piano di un fabbricato (SL)

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

Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i balconi e le logge o loro porzioni non sporgenti più di mt.1,20 dai muri perimetrali; le parti eccedenti tale limite sono invece da computare totalmente.

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 terra dell'edificio stesso) e corridoi scoperti in aggetto per uso di disimpegno o di comunicazione, anche non circoscritti su tutti i lati da muri perimetrali, vanno computate, ai fini della determinazione dei volumi fabbricabili, con le stesse modalità di cui al primo capoverso della presente definizione.

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

Altezza di un fabbricato (H)

Per altezza di un fabbricato si intende la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, passante per il punto di intersezione tra la verticale del perimetro esterno e l'estradosso della falda di copertura, con esclusione di corpi tecnici e vano scala.

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

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

Corpo di fabbrica

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

Piano di spiccato di un fabbricato

Il piano di spiccato di un fabbricato è il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerando in tal senso anche i locali totalmente interrati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione.

Quota di riferimento di un corpo di fabbrica

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

Pertinenze di un fabbricato

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

Misurazione delle distanze

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

Numero di piani

Per numero dei piani deve intendersi il numero massimo di piani realizzabili fuori terra e in qualunque modo destinati, sempre nel rispetto congiunto di tutte altre norme; escludendo dal computo i piani completamente interrati destinati esclusivamente a magazzini, depositi, autorimesse e servizi tecnici complementari del soprastante edificio.

Vengono esclusi dal computo anche i piani seminterrati purché la loro porzione uscente fuori dal terreno non ecceda l'altezza di metri 1,00, intendendosi che non deve eccedere tale misura la differenza di quota tra lo 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 a magazzini, depositi, autorimesse, servizi tecnici relativi al soprastante edificio e ad esso complementari.

Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità.

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 stabilità dallo strumento urbanistico generale e nei termini dallo stesso previsto, nonché con esclusione della rete principale della viabilità. Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

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

Indice di fabbricabilità fondiario (If)

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

Applicazione dell'indice

La cubatura pertinente ad edifici esistenti nell'ambito di un'area o di un comparto soggetto a S.U.A. va computata agli effetti dell'applicazione dell'indice fondiario o territoriale. In caso di rilascio di concessioni edilizie per costruzioni singole su lotti, in cui al momento dell'approvazione del Piano, insistono uno o più edifici esistenti, agli effetti della determinazione dell'area libera suscettibile di edificazione, viene considerata come area pertinente agli edifici esistenti e pertanto non suscettibile di accogliere indice di fabbricabilità, una fascia di terreno attorno al perimetro dell'edificio di larghezza pari a metà altezza dell'edificio stesso e comunque mai inferiore a mt 5,00. Non è ammessa la cessione a lotti contigui dell'edificabilità di quelle porzioni di aree, eccedenti la fascia sopra indicata, allorquando dette porzioni non siano suscettibili di edificazione nel rispetto delle norme di zona.

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.

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.

Superficie asservita (Asv)
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 dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.
Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31.8.1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, s'intende asservita una fascia minima di m. 5.00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale.
Nel caso si intervenga su di un volume preesistente mediante parziale ricostruzione dello stesso o aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il volume già esistente, fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale consentano incrementi volumetrici indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona.
E' fatta salva la facoltà di determinare la superficie asservita agli edifici esistenti applicando eventuali maggiori indici di fabbricabilità previsti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente al momento in cui si effettuano gli interventi edilizi.
Negli Strumenti Urbanistici Attuativi obbligatori la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti. Tutte le superfici asservite, con eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetrie e registro, tenuti dal Comune.

Superficie di verde privato (Svp)
Si intende la superficie netta da mantenere o sistemare a verde con esclusione di qualsiasi edificazione o pavimentazione.

Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro) - misurato in %
E' la superficie derivante dalla percentuale della superficie coperta del fabbricato ed utilizzabile in sottosuolo nelle aree di distacco per destinazioni di servizio (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 tre metri (compresi i muri e intercapedine), realizzato attraverso un corretto rimodellamento del terreno, secondo la disciplina delle presenti norme.
In detti terrapieni ed in quelli risultanti per l'arretramento del ciglio stradale, possono essere praticati solo passaggi carrai della luce non superiore a m. 5,00 , intercalati a distanze non inferiori a m. 10,00 e passaggi pedonali di luce non superiore a m. 2,00. E' ammesso che detti accessi siano accoppiati due a due: in tal caso la distanza da un eventuale e successivo accesso sale a m. 15,00.

Tipo Edilizio (T.e.)
Insieme di elementi (figurativi, funzionali, storici) che costituiscono un organismo edilizio: per ripetizione e riproposizione analogica di un modello nei processi propri delle culture "spontanee" oppure e altrimenti attraverso il recupero o l'avanzamento in un progetto di esperienze in vario modo memorizzate. Tali elementi possono essere diversi e diversamente organizzati nella costruzione. La ricerca tipologica si propone di coglierli, ordinarli e trasmetterli oltre ogni lettura unilaterale dell'organismo e cresce, di norma, attraverso lo studio della aggregazione delle unità edilizie nella città e

sul territorio, degli impianti strutturali della costruzione , della distribuzione delle funzioni in quest'ultima, dei caratteri e delle eventuali solidarietà di destinazione d'uso nonché di ogni altra matrice ed espressione di esigenze umane, di tecniche costruttive, di propensioni del gusto, dotate di spessore storico.

Art. 9 - Catasto urbanistico

Il catasto urbanistico relativo al P.R.G. è costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
Le mappe del catasto urbanistico sono redatte dall'Ufficio stesso sulla "base" di uno o più copie del catasto ordinario, con l'annotazione delle aree già asservite, firmate dal Sindaco, registrandovi gli interventi concessi e le aree asservite per il calcolo della superficie fondiaria, come definita nel P.R.G. e tutti gli incrementi di volume ammessi dalle presenti norme, nonché gli allacciamenti non inquadrati in strumenti esecutivi ed ogni altra convenzione espressamente contemplata dalle presenti norme.
All'atto della presentazione dell'istanza di concessione il richiedente della medesima è tenuto ad indicare, su copia del catasto ordinario, esattamente, con il solo contorno tracciato di opportuno spessore, l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire; nonché, con campitura in colore trasparente, ma indelebile, l'area di asservimento o di pertinenza.
All'atto del rilascio della concessione, l'Ufficio provvederà altresì a campire, con matita di colore prestabilito, l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire.
Al momento del rilascio della licenza d'uso, il titolare della concessione deve fornire all'Ufficio tutti gli elementi per la definitiva individuazione dell'intervento; l'Ufficio stesso ricampisce con matita di altro colore prestabilito e fissa indelebilmente sulla "base" le opere effettivamente eseguite.
Il catasto urbanistico è assunto a tutti gli effetti per il controllo preliminare della legittimità e regolarità di ogni istanza di concessione, formulata a partire dall'entrata in vigore delle presenti norme, sia per quanto concerne la disponibilità delle aree da asservire, sia per ogni altra verifica richiesta dalle presenti norme.
In alternativa il Catasto urbanistico potrà essere gestito con un sistema interamente o parzialmente informatizzato, utilizzando un'apposita piattaforma hardware e software dedicato per la gestione di dati territoriali.
Se al momento dell'approvazione del presente P.R.G. non esistesse presso l'Ufficio una base cartografica con il censimento delle aree già asservite i titolari di concessioni dovranno fornire un'autocertificazione in cui si dichiara che le aree utilizzate ai fini concessori non sono mai state asservite.

CAPITOLO II
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 10 - Destinazioni d'uso

Le zone residenziali sono quelle classificate dal Piano Regolatore Generale come:
Zone omogenee "A" e "BA"
Zone omogenee "B", suddivise nelle seguenti sotto-zone:
-zone omogenee "BS" - residenziali sature
-zone omogenee "BR" - residenziali di ristrutturazione
Zone omogenee "C" - residenziali di espansione
L'edilizia ammessa nelle zone residenziali, salvo disposizioni particolari, è limitata ai seguenti usi:
-abitazione
-uffici
-attività ricettiva
-commercio al minuto e all'ingrosso
Potrà essere ammessa inoltre, quando non sia in contrasto con il carattere dei singoli lotti, l'edilizia per:
-spettacolo, cultura, ricreazione
-assistenza sanitaria (cliniche, laboratori di analisi, attività per la riabilitazione)
-sport (campi tennis, bocce e similari)
-piccoli laboratori familiari purché non molesti;
-artigianato di tipo familiare purché non in contrasto con le norme del regolamento di igiene e di polizia urbana e con le vigenti leggi.
Sono comunque tassativamente escluse l'edilizia per l'industria, i laboratori artigiani rumorosi, in particolare laboratori con uso di macchine operatrici per legno, ferro e quelli per lavori di carpenteria e simili, i depositi di materiali infiammabili, odorosi e polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività anche non precisata che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone, che sia incompatibile con tale destinazione ed in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia. Il Comune ha l'obbligo di imporre il trasferimento in zona "D" entro 10 anni dalla data di approvazione del piano di tutte le attività sopra elencate in contrasto con le specifiche destinazioni di zona.
Sono ammesse autorimesse pubbliche e/o private nei fondi o in sotterraneo nelle aree di pertinenza a condizione che la portata dei solai di copertura consenta la formazione di manti erbosi e/o alberati; dette strutture, se sono interamente interrate, non vengono computate come volumetria.

Art. 11 - Zone "A"

Costituiscono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale come Velva, Missano, Masso e l'antica Abbazia del Conio, comprese le aree di pertinenza e di cornice paesistica.
Le zone "A" sono individuate in cartografia da apposito segno grafico.
Nelle zone "A" si interviene per mezzo di *diretto titolo abilitativo edilizio*: i modi e gli interventi ammissibili sul patrimonio esistente riguardano l'art. 31 della legge n. 457 / 1978 (lettere a), b), c) e d) e sono definiti (a titolo esemplificativo) nel modo seguente:

Manutenzione ordinaria:

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle finiture interne ed esterne degli edifici, nonché quelle necessarie a mantenere in efficienza ed eventualmente ad integrare gli impianti tecnologici esistenti.
In particolare, vengono considerati tali:
- la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di infissi esterni, pluviali, recinzioni, nonchè di parti di manti di copertura e pavimentazioni esterne, adoperando materiali analoghi a quelli tradizionali ed eventualmente già esistenti;
- la riparazione e la sostituzione di infissi, pavimentazioni e intonaci interni senza alterazione dei caretteri tradizionali degli spazi interni;
- la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici ed impianti tecnologici.

Manutenzione straordinaria:
Consiste in opere di rinnovamento e di sostituzione totale o parziale delle finiture e delle parti strutturali degli edifici, nonché di realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici, sempre che tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche dei prospetti degli edifici e variazioni nelle destinazioni d'uso.
In particolare, vengono considerati tali, oltre a tutti gli interventi già consentiti per la manutenzione ordinaria, i seguenti interventi:
- rifacimento di intonaci, rivestimenti esterni, tinteggiature dei prospetti;
- interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali (architravi, solai, volte e coperture), senza che ciò comporti variazioni nelle quote (d'imposta e di colmo) delle strutture medesime;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari purchè ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e superfici.
E' comunque esclusa, negli interventi di "manutenzione straordinaria" qualsiasi modifica della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione delle scale e delle rampe, del tipo delle coperture.

Manutenzione straordinaria con adeguamento igienico sanitario:
Può essere inteso solo come adeguamento volumetrico sanitario: nei casi in cui le altezze interne dei locali già destinati ad uso abitativo risultino inferiori a m. 2,70, al fine di adeguare la cubatura d'aria dei locali alle minime condizioni di benessere fisico degli utenti, sono consentiti quei limitati incrementi di altezza che si rendono necessari per ottenere la citata altezza minima di m. 2,70. Conseguentemente è ammesso l'incremento in altezza dell'edificio di una quantità pari alla sommatoria dei singoli incrementi delle quote elevate per ogni solaio traslato e comunque non superiore complessivamente a mt 0,50.
Analogamente, è consentito abbassare, per gli stessi motivi, il piano di spiccato di una costruzione, entro una modifica massima di mt 0,50.

(7) *RESTAURO*

1. *Si qualificano opere di restauro ai sensi dell'art. 31 lett. c) della legge 5 agosto 1978 n. 457 gli interventi, riguardanti edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto territoriale per specifici caratteri storici, architettonici o artistici. Detti interventi consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e*

strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

2. *Gli interventi di restauro riguardano di norma l'intero organismo edilizio; possono peraltro interessare singole unità immobiliari a condizione che il relativo progetto garantisca la salvaguardia degli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio.*
3. *Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonchè quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.*
4. *Gli interventi di restauro possono determinare incrementi della superficie utile dell'organismo preesistente anche mediante utilizzo parziale di cavedi, distacchi e percorsi dismessi, sottotetti e soppalchi, purchè tali incrementi siano compatibili con i caratteri storici, architettonici e artistici dell'edificio.*
5. *Sono fra l'altro riconducibili a questa categoria:*
   - *A. il restauro degli elementi storici, architettonici o artistici e/o il rispristino delle parti alterate, e cioè:*
     - ◊ *dei fronti esterni ed interni;*
     - ◊ *degli ambienti interni;*
     - ◊ *la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite*
     - ◊ *la conservazione o il rispristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale,*
     - ◊ *la conservazione o il rispristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri,*
     - ◊ *il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:*
     - ◊ *murature portanti sia interne che esterne;*
     - ◊ *solai e volte;*
     - ◊ *scale;*
     - ◊ *tetto con eventuale rispristino della copertura originale*
   - *B. la eliminazione delle superfetazioni costitutenti parti incongrue dell'impianto originario;*
   - *C. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei caratteri storici, architettonici o artistici sopra richiamati.*

RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. *Si qualificano opere di risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 31-lettera c)-della legge 5 agosto 1978 n. 457, gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo medesimo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.*

2. *Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico e le parti decorative anche interne dell'edificio.*

3. *Sono da ricomprendere nell'ambito del risanamento conservativo gli interventi di mero frazionamento di unità immobiliari attraverso la posa in opera di tramezzi od il tamponamento di preesistenti aperture interne all'immobile, anche con creazione dei necessari servizi igienico-sanitari, nonchè di impianti tecnologici entro soglie quantitative predeterminate dallo strumento urbanistico generale semprechè gli stessi non comportino una complessiva trasformazione dei caratteri tipologici formali e strutturali dell'edificio.*

(8) *RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA*

1. *Si qualificano opere di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31 - lettera d) - della legge 5 agosto 1978 n. 457, gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.*

2. *Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

3. *Sono da ricomprendere nell'ambito della ristrutturazione edilizia:*

   A. *la demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato esistente del quale sia documentata la originaria consistenza planovolumetrica e i relativi caratteri tipologici, formali e strutturali, intendendosi per fedele la ricostruzione che non si discosti dal sedime, dalle dimensioni, e dai suddetti caratteri propri dell'organismo preesistente;*

   B. *le opere volte al mutamento di destinazione d'uso, quando comportino una trasformazione degli elementi strutturali, tipologici e funzionali dell'edificio;*

   C. *gli ampliamenti eccedenti quelli contenuti entro soglie predeterminate dallo strumento urbanistico generale, purchè non costituenti nuove costruzioni;*

   D. *le opere che determinino l'incremento della superficie lorda di piano anche mediante la costruzione dei soppalchi di cui all'articolo 34, comma 2, ovvero mediante la modifica dell'altezza interna utile.*

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. *Si qualificano opere di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 31 - lettera e) - della legge 5 agosto 1978 n. 457, gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*

Prescrizioni generali da applicarsi nelle zone "A"

Per gli interventi edilizi nelle zone "A" va comunque tenuto fermo l'obbligo, ai fini dell'attuazione, di utilizzo di strumenti di iniziativa pubblica o privata quali lo S.U.A. ed il P.O.I. di cui alla L.R. 25/1987, nei casi in cui si intervenga con interventi di ristrutturazione edilizia comportanti aumento della capacità insediativa e/o sostituzione dell'organismo edilizio preesistente e con interventi di ristrutturazione urbanistica.
In tutti in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente, il taglio minimo degli alloggi non può essere comunque inferiore a mq. 50,00 lordi, fatta salva la minima superficie netta di norma. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza per quei fabbricati o porzioni di essi costruiti anteriormente al 1942 e attualmente adibiti a usi diversi (es.: annessi agricoli).
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti un aumento del numero di unità immobiliari superiore a 1/3 dovrà farsi ricorso alla concessione edilizia convenzionata.

Parcheggi privati
Nelle aree libere ricadenti all'interno delle zone "A" é ammessa la realizzazione di parcheggi sotterranei di uso privato, purchè vengano rispettate le seguenti condizioni:
i parcheggi siano raggruppati in blocchi di almeno n° 10 posti auto; sarà consentito un numero inferiore a 10 purchè il progetto rientri in un programma organico di interventi che comprendano ampie porzioni del centro storico
- venga garantita la messa in pristino del sedime originario;
- venga garantito l'uso pubblico della copertura;
- i locali risultanti devono essere vincolati con atto trascritto alla destinazione d'uso di parcheggio privato (vincolo permanente di destinazione d'uso).

In particolare si prescrive che la costruzione di autorimesse in sotterraneo costituisca l'occasione per la ricomposizione degli spazi scoperti preesistenti, con il recupero di eventuali manufatti tradizionali del luogo, quali cortili, muretti di recinzione a secco, pavimentazioni e simili. La progettazione dovrà tenere in debito conto dell'ambiente nel quale i nuovi manufatti si inseriscono e pertanto si dovrà prestare la massima cura nell'inserimento degli elementi di maggiore impatto, quali eventuali rampe di accesso, elementi di copertura, varchi di accesso. Si prescrive inoltre la ricomposizione del manto vegatale della copertura attraverso l'utilizzo di essenze tipiche del luogo.

Sul patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle operazioni consentite all'interno di ogni singola categoria di intervento, vanno comunque osservate le seguenti prescrizioni di validità generale:
1) Prospetti
Gli interventi devono essere finalizzati alla valorizzazione degli aspetti architettonici e del ripristino dei valori originari.
Sui singoli prospetti sono consentite solo parziali modifiche tese al recupero di elementi architettonici originari, senza cumunque alterazione delle bucature esistenti (allargamento di aperture esistenti ed esecuzione di nuove aperture). E' prescritta altresì la salvaguardia degli elementi di particolare valore stilistico come ad esempio cornici, cornicioni, fasce marcapiano.
Il rivestimento dovrà essere eseguito in intonaco alle genovese. Non sono ammessi rivestimenti esterni in legno, in cemento, lamiera, gres, ceramica o altro materiale: ove fossero esistenti ne è prescritta la rimozione.
Ove presente o documentabile (anche attraverso fonti fotografiche attendibili), è prescritta la conservazione, il resaturo ed il ripristino delle decorazioni di facciata, secondo i disegni originari e colori che riprendano la tradizione del repertorio cromatico locale. Il disegno delle facciate da ripristinare va preventivamente concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto attiene la selezione dei colori (che dovranno essere scelti in base ad una gamma di coloriture ammissibili, reperibili in un apposito repertorio) e l'eventuale disegno decorativo (finte architetture, "trompe l'oeil" o altro).

Per quanto riguarda gli infissi, si prescrive che essi siano coerenti con la tradizione locale (persiane alla genovese) in legno od in alluminio. Gli infissi già esistenti difformi con quelli prescritti vanno sostituiti.
Sulle facciate non devono essere visibili da spazi pubblici gli scarichi, le tubazioni da fumo, da ventilazione e simili; fanno eccezione le canne fumarie che abbiano un carattere architettonico componendosi con l'insieme e le parti di tubazioni che spicchino dalle coperture senza alterare l'ambiente originario.
Compatibilmente con le esigenze delle Società preposte alla installazione ed alla manutenzione, le linee esterne degli impianti elettrici, telefonici e del gas dovranno essere collocate sotto traccia o interrate.

2) Coperture

La formazione di nuovi manti di copertura deve essere realizzata con materiali di tipo tradizionale, specificatamente con tegole alla marsigliese. I parziali o totali rifacimenti del manto di copertura potranno essere realizzati utilizzando materiali uguali a quelli preesistenti qualora siano in tegole alla marsigliese; nel caso di materiali diversi (eternit, plastica, lamiera, ecc.) questi dovranno essere sostituiti con ardesia.
Nel caso di copertura piana, questa dovrà essere pavimentata con elementi in laterizio, in cotto, in ardesia o in marmo.
Non è consentito modificare la pendenza dei tetti esistenti.
Sono altresì prescritti la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole e dei cornicioni di gronda databili anteriormente al 1942.
Non è consentita l'installazione di tettucci protettivi soprastanti gli ingressi e le finestre.
E' ammessa la realizzazione di lucernai fissi purchè non sporgano più di 10 cm dall'estradosso del manto di copertura.
Sono altresì consentite le prese d'aria e gli sfiati per gli impianti igienico sanitari e di riscaldamento; la parte eccedente l'estradosso del manto di copertura dovrà essere realizzata in armonia con il materiale del manto medesimo e comunque realizzata nelle forme e con i metodi costruttivi caratteristici degli analoghi elementi di tipo tradizionale.
Canali di gronda e pluviali, se sostituiti, devono essere in rame.
Nel caso di edifici in cui siano o possano essere installati più apparecchi radio e/o televisivi, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata; sono comunque vietate le discese di antenne mediante cavi volanti.

3) Adeguamento statico e funzionale

E' ammesso in questo senso il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifica della posizione e delle quote di murature portanti, solai e volte, scale. Sono altresì consentiti interventi di arresto del degrado (quali eliminazione di umidità e iniezioni di malte speciali), allegerimento di elementi stutturali pesanti nel rispetto comunque delle caratteristiche costruttive originarie, realizzazione di elementi strutturali in c.a. o acciaio con funzione di adeguamento statico di strutture preesitenti e senza alterazione del sistema costruttivo originario.

4) Tipologia

Nei casi in cui si stia operando su un manufatto particolarmente degradato o incongruo rispetto all'ambiente circostante sono consentiti interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale, portici e a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, muri portanti interni, particolari elementi di finitura. E' consentita altresì l'eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue all'impianto originario) ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale.

Non è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, ma solo il ripristino e/o restauro di quelli esistenti.
Non sono ammesse destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche dei manufatti presenti nella zona, quali attività artigianali a carattere non tradizionale, officine meccaniche o similari, locande e pensioni. E' precluso l'insediamento di ogni attività direzionale che comporti attraverso interventi di demolizione e ricomposizione consistenti, la sostanziale modifica dell'impianto tipologico e distributivo originario.

5) Ambienti interni
E' prescritto il restauro degli elementi interni di valore artistico nel caso in cui ne sia documentata l'esistenza. Negli altri ambienti sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione di tramezzi, ripristino degli intonaci, di tinteggiatura delle pareti, di rifacimento parziale o totale delle pavimentazioni di riparazione o sostituzione di impianti tecnologici, senza che ciò comporti creazione di nuovi volumi e sempre che non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare l'impianto distributivo originario.

Art. 12 - Zone "BA"

Costituiscono le parti di territorio interessate da insediamenti di particolare pregio ambientale tra i quali Castiglione capoluogo, S.Pietro, Campegli, Mereta e quelli minori di tipo rurale tra i quali Morasca, Casali, Migliaro, Fiume, Missano inf. comprese le aree di pertinenza e di cornice paesistica.
Le zone "BA" sono individuate in cartografia da apposito segno.
Nelle zone "BA" si interviene per mezzo di *diretto titolo abilitativo edilizio*: i modi e gli interventi ammissibili sul patrimonio esistente riguardano l'art.31 della legge n°457/1978 (lettere a,b,c,d) e sono definiti come nel precedente art.11.

Prerscrizioni generali da applicarsi nelle zone "BA"

Nelle zone "BA" potrà essere concesso un incremento di volume sia in altezza che in superficie, solo a quegli edifici che singolarmente non superino il volume massimo di 1000 mc e non siano inferiori a 150 mc come risulta dall stato di consistenza e dalla concessione edilizia precedente alla data di approvazione del presente P.R.G.
L'incremento massimo è stabilito nel 20% del volume precedente fino ad un max di 140 mc in connessione con il miglioramento e/o adeguamento igienico e funzionale delle unità abitative.
In tutti i casi in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente, il taglio minimo degli alloggi non può essere comunque inferiore a mq. 50,00 lordi, fatta salva la minima superficie netta di norma. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza per quei fabbricati o porzioni di essi costruiti anteriormente al 1942 e attualmente adibiti a usi diversi (es.: annessi agricoli).
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti un aumento del numero di unità immobiliari superiore a 1/3 dovrà farsi ricorso alla concessione edilizia convenzionata.
Per ogni prescrizione relativa a:
- parcheggi privati
- prospetti
- coperture
- adeguamento statico e funzionale
- tipologia
- ambienti interni

si fa riferimento a quelle contenute nell'art. 11.

Art. 13 - Zone "B" - residenziali di contenimento allo stato di fatto

Le zone "B" comprendono le parti di territorio completamente edificate o dove il tipo di tessuto urbano ha raggiunto una densità edilizia equilibrata in rapporto all'ambiente naturale.
Nelle zone "B", sul patrimonio edilizio esistente, si applicano gli interventi di cui alle lettere a), b), c) *e d),* dell'art. 31 della legge n.457/1978 mediante rilascio di *diretto titolo abilitativo edilizio;* interventi di ristrutturazione urbanistica, mediante formazione di apposito S.U.A.
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti un aumento del numero di unità immobiliari superiore a 1/3 dovrà farsi ricorso alla concessione edilizia convenzionata.
Per quanto riguarda questi interventi, si prescrive che le aree a standard urbanistico siano, di norma, reperite all'interno degli strumenti attuativi. Diversamente, quando sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità di aree come previste dalle vigenti leggi, esse vanno ricercate entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

Nelle zone "BS" e "BR" è consentita, mediante rilascio di *titolo edilizio,* la manutenzione straordinaria con adeguamento igienico sanitario, così come definita nell'art. 11 della presente normativa.
Possono essere realizzate costruzioni in sottosuolo per autorimessa, al fine di dotare di parcheggi privati gli edifici della zona, quando ne siano carenti.
La realizzazione di tali autorimesse é subordinata all'osservanza delle seguenti norme:
- Preferibilmente non siano abbattuti alberi di alto fusto, nel caso si proceda alla loro rimozione, essi dovranno essere spostati e trapiantati o sostituiti con nuovi esemplari tipici del luogo.
- L'intervento sia contenuto entro l'involucro morfologico preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore di 60 cm, per consentire la ricostituzione del manto erboso ed arbustivo. La sopra esposta prescrizione non si applica alle superfici adibite a passaggio pedonale.
- I locali risultanti siano vincolati con atto trascritto alla destinazione d'uso di parcheggio privato.

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

Le zone **"B"** si suddividono in:
Zone "BS" - residenziali sature
Zone "BR" - residenziali di media densità fondiaria, di ristrutturazione
Nelle zone "BS" e "BR", potrà essere concesso un incremento di volume, sia in altezza che in superficie, solo a quegli edifici che singolarmente non superino il volume massimo di 1.000 mc e

non siano inferiori a 150 mc come risulta dallo stato di fatto di consistenza e dalla concessione edilizia precedente alla data di adozione del presente P.R.G.
L'incremento massimo è stabilito nel 20% del volume preesistente, fino ad un massimo di 140 mc, in connessione con il miglioramento e/o adeguamento igienico e funzionale delle unità abitative.
Potranno essere consentiti gli incrementi di cui sopra anche per edifici con volume superiore a 1000 mc., fermo restando il limite massimo di 150 mc., semprechè tale incremento non crei alterazioni sostanziali dell'impianto architettonico esistente.
Sono consentiti ampliamenti, secondo i parametri sopra esposti, anche per edifici superiori ai 1000 mc solo per casi di particolare complessità nella suddivisione e frazionamento delle unità abitative, da valutare singolarmente nell'ambito delle relative istanze, intervenendo in modo unitario secondo le caratteristiche dell'intero immobile senza creare alterazioni sostanziali all'impianto esistenze.
Sono inoltre consentiti interventi di demolizione integrale con ricostruzione mantenendo il sedime originario.
Ai fini di una ricomposizione ambientale ed urbanistica dell'ambiente costruito, sono anche consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento della cubatura all'interno del lotto. Tali interventi si configurano come ristrutturazioni urbanistiche e sono pertanto soggetti a "strumento urbanistico attuativo". Occorre, in questi casi, altresì, attenersi alle norme sulle distanze contenute nell'art. 9 del D.M. 1444/68 e nel Codice Civile. E' comunque possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada.
Le aree non edificate, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra e quelli risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, sono destinate a verde e a spazio attrezzato per il gioco dei bambini, a servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici.
Gli alberi di alto fusto ed i giardini esistenti nelle zone omogenee "B" alla data di adozione del P.R.G., di norma, non potranno essere rimossi: nel caso la rimozione si rendesse necessaria si dovrà provvedere al trapianto delle stesse essenze recuperate, oppure alla sostituzione con esemplari tipici del luogo.
Le aree a verde attrezzato ottenute in seguito ad interventi di ristrutturazione, i giardini esistenti e le aree libere in genere devono essere mantenute verdi nel ripsetto delle norme sulla tutela e salvaguardia del verde contenute nelle presenti norme.

Art. 14 - Zone "BS" - Residenziali sature

Le zone "BS" comprendono aree quasi completamente edificate con densità rilevanti e sono caratterizzate da carenza di verde e di parcheggi. In dette zone non esistono praticamente aree libere suscettibili di S.U.A.
In dette zone è consentita la demolizione e ricostruzione di vecchi edifici di cubatura non superiore al 75% della cubatura esistente se si tratta di cambiamento di destinazione d'uso *verso una funzione non residenziale*, nel caso della residenza vale il 100%.
Gli interventi di demolizione / ricostruzione e ristrutturazione edilizia integrale comportante aumento della capacità insediativa sono assentibili con diretta concessione unitamente alla stipula di apposito atto convenzionale, che assicuri il contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi, nonché la dotazione di parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nei limiti di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
Al fine di ottenere delle aree libere in grado di ridisegnare il tessuto urbano, è consentita la demolizione con recupero totale delle cubature residenziali, per ricomporle in modo coerente con il contesto urbano, tramite anche la loro traslazione all'interno del lotto; si prescrive per quest'ultimo tipo di intervento il ricorso a S.U.A.

Nelle zone "BS" si applicano i seguenti parametri:

Distanza dai confini	**m 4,00**
Distanza dai fabbricati	**m 10,00**
Distanze minime dalle strade:	
Fuori dei Centri Abitati - Strade Provinviali e Statali.	**m 10,00**
Fuori dei Centri Abiati - Strade Comunali e interp. di uso pubblico	**m 5,00**
Dentro i Centri Abiatati - per tutte le strade	**m 3,00**

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione integrale e ricostruzione, per quanto riguarda l'altezza massima, essa non potrà superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando - in presenza di fabbricati di diversa altezza - con criteri di armonico inserimento progettuale.
Laddove non si possono raggiungere i parametri sopra elencati gli ampliamenti sono normati per quanto riguarda le distanze tra i confini dal Codice Civile.

Art. 15 - Zone "BR" - Residenziali di ristrutturazione

Le zone "BR" si caratterizzano soprattutto per le tipologie degli edifici: case bi-tri familiari, con 2 o al massimo 3 piani fuori terra.
Sono ammesse, a mezzo *di diretto titolo abilitativo edilizio*, nuove costruzioni su terreni liberi da asservimenti, con indice di fabbricabilità pari a:
0,25 mc/mq
I soggetti attuatori degli interventi edificatori dovranno darsi carico, mediante stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo, di realizzare non solo gli allacci, bensì di contribuire anche alla realizzazione delle opere viarie pubbliche necessarie all'accessibilità ai lotti.
Sono ammesse trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione / ricostruzione e traslazione dei volumi, a condizione che non venga superato il volume preesistente e nel contempo si rispettino le norme sulle distanze e sulle altezze di cui sopra: i vincoli relativi alle distanze ed alle altezze potranno non essere rispettati nei casi in cui la ricostruzione sia compresa nell'inviluppo dell'edificio preesistente.
Gli interventi di demolizione / ricostruzione e ristrutturazione edilizia integrale comportante aumento della capacità insediativa sono assentibili con diretta concessione unitamente alla stipula di apposito atto convenzionale, che assicuri il contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi, nonché l adotazione di parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nei limiti di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
Le aree non edificate salvo quelle sulle quali sono consentiti ampliamenti volumetrici e quelle risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, sono destinate a verde, al servizio dei singoli edifici o gruppi di edifici e ad attrezzature per il gioco dei bambini.
Nelle zone "BR" si applicano i seguenti parametri:

Distanza dai confini	**m 4,00**
Distanza dai fabbricati	**m 10,00**
Distanze minime dalle strade:	
Fuori dei Centri Abitati - Strade Provinviali e Statali.	**m 10,00**
Fuori dei Centri Abiati - Strade Comunali e interp. di uso pubblico	**m 5,00**
Dentro i Centri Abiatati - per tutte le strade	**m 3,00**

Negli interventi di integrazione edilizia (ossia ristrutturazioni edilizie con demolizione integrale e ricostruzione o interventi di nuova edificazione), per quanto riguarda l'altezza massima, essa non

potrà superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando - in presenza di fabbricati di diversa altezza - con criteri di armonico inserimento progettuale.
Laddove non si possono raggiungere i parametri sopra elencati gli ampliamenti sono normati per quanto riguarda le distanze tra i confini dal Codice Civile.
Qualora l'ingombro planimetrico dell'intervento superasse i confini della zona come da elaborati grafici di P.R.G., questo è da intendersi come pertinente al corpo di fabbrica e quindi di fatto realizzabile, al fine di un adeguamento tecnologico-funzionale.

Art. 16 - Cortili verdi

Caratteristiche
Si tratta degli spazi lasciati incolti o male organizzati a causa del frazionamento della proprietà che si trovano compresi tra gli edifici delle zone "BS" densamente edificate e nelle zone "BR".
L'obiettivo è quello di accorpare cortili condominiali e formare dei giardini con la possibilità di realizzare nel sottosuolo dei posti auto.
Il meccanismo è quello che i residenti di condomini vicini deliberino l'accorpamento dei cortili e propongano un progetto di sistemazione dell'area.
L'Amministrazione, al fine di incoraggiare detti interventi intende studiare dei meccanismi agevolativi sia per le procedure necessarie all'ottenimento dei permessi sia permettendo piccole cubature che possano servire per la gestione dei giardini e sia quali spazi comuni per attività sociali e collettive (e hobbistica).

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

Disciplina
Gli interventi in dette zone si attuano mediante semplice autorizzazione.
Le superfici a verde privato ("Svp") dovranno rappresentare non meno del 50% dell'area.
L'altezza massima consentita è di metri 3,00.
La superficie coperta massima è di 25 mq.
Tali interventi sono assentiti solo nel caso in cui i locali risultanti siano vincolati con atto trascritto alle destinazioni d'uso sopra citate, prima del rilascio del titolo abilitativo.
Per le distante si farà riferimento alle norme contenute nel Codice Civile.

Art. 17 - Zone di espansione "C"

Si tratta delle zone edificabili sulle quali viene progettato il futuro disegno urbano di Castiglione Chiavarese, con le relative aree di asservimento e spazi pubblici a parziale servizio anche degli aggregati edilizi esistenti.
Tutti i terreni facenti parte di questa zona, e contraddistinti dagli appositi simboli grafici nelle planimetrie di piano, che non siano di proprietà pubblica o che non siano inedificabili per altre cause (asservimenti ad edifici esistenti od in costruzione o per i quali sia stata rilasciata concessione edilizia, dichiarazione di pubblica utilità o servitù diverse), sono dotati di un indice di fabbricabilità come dalla tabella di seguito riportata:

ZONA DI P.R.G.	SUPERFICIE TERRITORIALE	INDICE TERRITORIALE
C1	mq 9.421	0,60
C2	mq 12.572	0,50

C3	mq 11.564	0.40
C4	mq 32.920	0.30
C5	mq 106.074	0.25
C6	mq 33.660	0.10

Nei terreni ricadenti nelle aree "C" l'urbanizzazione può avvenire per mezzo di S.U.A. o per mezzo di *diretto titolo abilitativo edilizio* nei modi stabiliti dalle singole prescrizioni di zona.
Nelle zone che si attuano con *diretto titolo abilitativo edilizio*, il rilascio *del medesimo* è legato alla stipula di preventivo atto unilaterale d'obbligo nel quale gli attuatori si impegnano a contribuire alla realizzazione di opere viarie e di servizi (in particolare: urbanizzazione primaria e dotazione minima di aree a parcheggio pari a 2,5 mq per ogni nuovo abitante insediabile).
Dove invece l'attuazione avviene mediante S.U.A., è da intendersi che questi ultimi sono assoggettati a preventiva stipula di atto convenzionale come disciplinato dall'art.16 della L.R. 24/1987.
Si stabilisce che le zone "C" siano comprese in più unità di intervento urbanistico concordando con l'Amministrazione le aree da cedersi dai privati al Comune per soddisfare gli standard urbanistici previsti dal presente Piano.
Le unità urbanistiche sono equilibrate in modo da garantire i servizi necessari nel loro complesso, mentre i singoli S.U.A., possono anche non esserlo, pur nel rispetto della quantità minima totale di aree.
Gli S.U.A. dovranno interessare terreni tutti contigui l'uno all'altro nelle zone "C.
Le aree da cedere gratuitamente al Comune da parte dei soggetti attuatori delle zone "C", nel caso riguardino solo parte di un più vasto appezzamento di terreno, dovranno essere di forma regolare ed effettivamente utilizzabili.

Art. 18 - Disciplina delle zone di espansione "C"

Le zone "C" di piano comprendono le aree, prevalentemente libere da edificazione, destinate all'espansione edilizia.
Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, *con diretto titolo abilitativo edilizio*, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) *e d)* dell'art. 31 della Legge 457/1978 e **(9)** interventi di ristrutturazione edilizia con incremento fino al 20% del volume preesistente, in connessione con l'adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni.
I volumi edilizi relativi agli incrementi devono essere inquadrati nelle tipologie esistenti in organica visione d'insieme e riferirsi all'abaco dei tipi edilizi allegato alle presenti norme.
Le zone "C", potranno essere attuate secondo le prescrizioni dell' articolo 17.
Esse sono dotate di indice di fabbricabilità come da tabella su riportata:
Nelle zone "C" vanno rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima edifici	m. 6,50
Numero max di piani fuori terra	n. 2
Distanza dai confini	m. 6,00
Distanza dai fabbricati	m. 12,00
Distanze minime dalle strade:	
Fuori dei Centri Abitati - Strade Provinviali e Statali.	m 10,00
Fuori dei Centri Abiati - Strade Comunali e interp. di uso pubblico	m 5,00
Dentro i Centri Abiatati - per tutte le strade	m 3,00

(9) Stralciato: ", a mezzo di concessione edilizia,"

Gli indici territoriali di fabbricabilità e le modalità di attuazione sono le seguenti:

ZONA	Indice territoriale	Volume realizz.	Modalità di attuaz.
C1	0,60	mc 5.652	C.E.C.
C2	0,50	mc 6.286	C.E.C.
C3	0,40	mc 4.625	C.E.C. - S.U.A.
C4	0,30	mc 9.876	C.E.C. - S.U.A.
C5	0,25	mc 23.769	C.E.C. - S.U.A.
C6	0,10	mc 3.099	C.E.C. - S.U.A.

S.U.A. = strumento urbanistico attuativo
C.E.C. = concessione edilizia convenzionata

Possono essere destinati a negozio per la vendita al dettaglio mq 5,00 di superficie di vendita per ogni 100 mc di volume edificabile, concentrati in unico nucleo di servizio.
Nelle zone residenziali, l'intervento, sia di trasformazione dell'esistente, sia di nuova costruzione, deve prevedere una sistemazione delle aree scoperte, con la creazione di aree piantumate per almeno il 50% della superficie scoperta.
Devono essere previste sistemazioni a verde lungo gli affacci stradali, salvo ciò non risulti in contrasto con gli allineamenti a filo stradale o con la presenza di attività commerciali al piano terra.
La progettazione degli interventi edilizi dovrà darsi carico di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente.
I volumi degli edifici dovranno essere articolati in parti tali da seguire l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche delle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno essere variamente scomposti in modo da seguire ed interpretare i profili naturali.
Le costruzioni dovranno essere realizzate ad una distanza dai corpi stradali suddetti di mt 10,00; mentre dovrà essere lasciata libera da edificazione una fascia di rispetto ad uso pubblico per la realizzazione di parcheggi a cielo aperto, alloggiamento contenitori per la raccolta R.S.U., accesso alle singole proprietà, luoghi di sosta, eventuali alberature ed accessi ad autorimesse private (interrate nella parte a monte della strada).
Le eventuali opere riguardanti la protezione del suolo e della vegetazione dovranno essere contenute nei limiti di una rigorosa conservazione degli elementi che compongono l'ambiente naturale, con divieto assoluto di abbattere e sostituire la vegetazione di alto fusto, in particolare è fatto obbligo di conservare la vegetazione ad ulivo.
I muri di sostegno del terreno, da costruire in ogni caso a "faccia a vista" in pietrame dello stesso tipo di quello utilizzato per i terrazzamenti agricoli tradizionali, non potranno avere altezza superiore a m 3,00
L'altezza massima di sterro o riporto non potrà superare i m 3,00 di altezza.
Le recinzioni dovranno essere allestite con strutture leggere, occultabili mediante siepi.
Le opere dell'arredo urbano ed in particolare le pavimentazioni di passaggi pedonali all'interno dei comparti edificatori, dovranno essere eseguite facendo uso dei materiali tradizionali della campagna ligure (pietra locale, mattone pieno, arenaria, etc.).
I terrazzi aggettanti saranno limitati in modo da non alterare con il loro ingombro il volume degli edifici.
Gli sporti di gronda non dovranno superare i 50 cm.
Per la rifinitura delle pareti esterne è prescritto l'uso dell'intonaco frattazzato alla genovese, naturale o tinteggiato a calce.
Per le tinteggiature si dovranno evitare inoltre i colori violenti, preferendo toni pastello ottenuti con l'uso di terre naturali.

I tetti a falde dovranno essere in coppi o tegole marsigliesi in laterizio; le terrazze o coperture piane dovranno essere pavimentate con cura facendo uso di ardesia, cotto o piastrelle. Sono da escludersi materiali vetrificati.
Sono prescritti sistemi di oscuramento delle finestre del tipo "persiane alla genovese".
Le norme che precedono potranno essere considerate non tassativamente vincolanti per quanto riguarda l'uso dei materiali e dei metodi costruttivi, solo nel caso in cui il progetto, a giudizio *della* **(10)** Commissione Edilizia, presenti caratteristiche tali, per il livello architettonico e l'inserimento nell'ambiente da giustificare una maggiore libertà di scelta.
Per la formazione dei giardini privati, ed in genere per la sistemazione dei comparti edificatori, è fatto obbligo di presentare un progetto dettagliato riguardante le opere dell'arredo esterno, la posizione e l'essenza delle piante che si intendono collocare a dimora.
Il progetto deve essere corredato da un piano di sistemazione idrogeologica del sedime del fabbricato.

Le zone "C" di piano la cui attuazione avviene mediante S.U.A. sono indicate in cartografia con la sigla di attribuzione e un asterisco e sono elencate nella seguente tabella:

LOCALITA'	SIGLA	N° DI RIF.	Indice territoriale	Modalità d'attuazione
MIGLIARO	C5 *	60	0,25	S. U. A.
MORASCA	C3 *	112	0,40	S. U. A.
MORASCA	C4 *	107	0,30	S. U. A.
VELVA	C5 *	147	0,25	S. U. A.
VELVA	C6 *	168	0,10	S. U. A.

"All'interno della zona C4 della Frazione di San Pietro di Frascati è ammessa la realizzazione del nuovo fabbricato con destinazione residenziale, i cui parametri edilizi ed urbanistici e le pattuizioni assunte dal soggetto attuatore, in merito sia alla cessione di aree lungo la viabilità comunale ed al mantenimento e cura dell'uliveto ivi presente, sono quelli del progetto approvato in Conferenza dei Servizi, seduta deliberante del 02.02.2012"

(10) Stralciato: "del Sindaco sentita la"

CAPITOLO III
ZONE PRODUTTIVE

Art. 19 - Zone miste artigianali e/o commerciali di nuovo impianto "D"

La zona **"Dp"** a destinazione mista artigianale-commerciale comprende quella parte di territorio situata a fondovalle in località "Casali".

Le zone **"Dc"** a destinazione commerciale sono ubicate:
- in località Morasca
- in località Mereta
- lungo la Provinciale di Velva al bivio con la strada per il cimitero di Velva

La zona **"Ds"**, a destinazione commerciale speciale per l'installazione di una stazione di servizio per carburante da autotrazione, è ubicata lungo la strada statale il località Morasca

Norme regolamentari

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

E' consentita l'installazione di impianti commerciali, e precisamente:
- impianti commerciali per la vendita al dettaglio o all'ingrosso, compresi i relativi spazi per mostre,
- magazzini per il deposito delle merci trattate,
- uffici amministrativi annessi agli impianti commerciali,
- spazi e locali di servizio per il personale addetto.
- abitazioni per il titolare e per il personale di sorveglianza degli impianti.

Per quanto concerne la residenza nell'ambito degli insediamenti previsti, si applicano i seguenti parametri:
- aziende con superficie coperta maggiore o uguale a 500 mq: sono consentiti due alloggi, per il titolare e per il personale di sorveglianza, con ciascuno una superficie utile massima di 150 mq.
- aziende con superficie coperta compresa tra 300 e 500 mq.: sono consentiti due alloggi per il titolare o per il personale di sorveglianza, con una superficie utile massima di 100 mq. ciascuno
- aziende con superficie coperta compresa tra 150 e 300 mq.: è consentito un alloggio per il titolare o per il personale di sorveglianza, con una superficie utile massima di 120 mq.

Per la zona "Dc" di Mereta è prevista in particolare una destinazione d'uso commerciale connessa ad attività di ristorazione e/o self-service, vendita al dettaglio e all'ingrosso di prodotti tipici locali.

Sono ammessi inoltre per la sola zona "Dp":
- laboratori di ricerca e di analisi connessi alle attività produttive;
- magazzini, depositi connessi alle attività produttive;
- silos;
- 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;

Sono escluse dalle suddette zone le attività nocive o pericolose (individuate come da 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.

Per quanto riguarda le modalità di intervento attuativo, nelle zone "D" si opera attraverso diretta concessione di edificare convenzionata (C.E.C.), salvo il caso di ristrutturazione urbanistica e/o recupero di area adibita a discarica inerti ove risulta obbligatorio lo S.U.A.

La zona "Ds" è destinata ad attrezzature e impianti per la distribuzione di carburante per autotrazione per consentire lo spostamento dell'area di servizio esistente, ubicata nel centro storico di Castiglione, incompatibile con le normative sui centri abitati e con le indicazioni del presente piano.

L'attuazione della zona avverrà conformemente alle indicazioni normative della L.R. *30.1.1995 n. 8.*

Indici e parametri

Indici territoriali	
zone "Dp"	
zone "Dc" e "Ds" (Castiglione/Morasco/Merem)	2.00 mc/mq
zona "Dc" - Velva/Bivio Cimitero	0,50 mc/mq
	0,40 mc/mq

Rapporto di copertura max:	1 / 3
Lotto minimo d'intervento:	mq 1.000
Lotto minimo S.U.A.	3.000 mq
altezza massima per le zone "Dp"	mt 7,50
altezza massima per le zone "Dc"e "Ds"	Mt 6,00
Distanze minime dalle strade:	
Fuori dei Centri Abitati - Strade Provinciali e Statali.	m. 10,00
Fuori dei Centri Abitati - Strade Comunali e interp. di uso pubblico	m. 5,00
Dentro i Centri Abitati - per tutte le strade	m. 3,00

E' possibile rimodellare il terreno al fine di tenere sopraelevata la quota del piano terra. Il rimodellamento 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.

"E' prevista una fascia di rispetto, sul lato delle strade, secondo i parametri della tabella sopra esposta:"

essa dovrà contenere un'aiuola con adeguate piantumazioni comprese tra i due e i tre metri di altezza, un'area a parcheggio pubblica e un marciapiede.

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 esistenti con aumento della volumetria del 20% anche nel caso in cui il fabbricato esistente occupi più di un terzo della superficie disponibile.

Nelle zone "D" gli impianti dovranno essere attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento (atmosferico, acustico, ecc.), nel rispetto della legislazione vigente.

Art. 20 - Zone "T" - *zona ricettiva esistente*
(11)

Per *la suddetta zona "T"* e relativamente ai manufatti esistenti, valgono le norme relative alle zone "BS" di cui all'art. 14.
(12)

(11) **Stralciato: "Le zone ricettive esistenti sono ubicate entrambe in località Velva Santuario."**

Art. 20 bis - Zona "T1" ricettiva di nuovo impianto

Nella zona "T1", quale individuata in cartografia, può essere realizzata una struttura turistico-ricettiva con volume massimo non superiore a 5000 mc. Il relativo progetto dovrà essere definito in sede di PRUSST o di procedimento ordinario da individuarsi nello SUA.

Art. 21 - Zone "TC" - Campeggi e Parchi per vacanza

Le zone turistiche "TC" si configurano come zone turistiche a carattere speciale, destinate alla localizzazione di campeggi e aziende ricettive all'aria aperta in genere.
Le zone "TC" sono dotate di un indice fondiario pari a 0,15 mc/mq da destinarsi ad attrezzature ricettive all'aria aperta e parchi per vacanza, secondo quando normato dalla L.R. 7/1993 e s.m.i.
Le strutture ricettive risultanti dovranno avere l'altezza massima di ml 4,50 con un piano fuori terra. Andrà curato l'inserimento ambientale dei corpi di fabbrica in modo da ottenere un equilibrato rapporto tra costruito e ambiente naturale.
E' consentita inoltre l'installazione di campeggi unitamente alla realizzazione dei manufatti di servizio ad essi connessi: servizi igienici, mensa, bar, un alloggio per il custode, portineria, impianti sportivi ed ogni altra attrezzatura utile alla loro migliore classificazione ai sensi della L.R. n.11 /1982.
Le aree non destinate direttamente ad attrezzature ricettive dovranno essere sistemate a parcheggi, a verde attrezzato e a servizi sportivi.
Dovrà essere altresì tenuta nella massima considerazione la salvaguardia dei valori ambientali, paesistici e naturali e posta la massima cura nella conservazione delle alberature esistenti e alla messa a dimora di nuove essenze.
Il Piano si attua tramite rilascio di concessione singola convenzionata.

Art. 22 - Zona "CA" - Cava

Sul teritorio di Castiglione Chiavarese è presente una cava, contraddistinta in cartografia dalla sigla "CA".
Il presente P.R.G. si dà carico di normare tale zona "CA" in modo da conseguire una sistemazione finale delle aree di cava ambientalmente corretta. Le attività estrattive ancora presenti devono uniformarsi a quanto contenuto nella L.R. 10/04/1979 n.12 come modificata dalla L.R. 30/12/1993 *n. 63* e al Piano regionale delle attività di cava. Fino all'entrata in vigore di questo strumento, l'attività estrattiva è regolata dall'autorizzazione rilasciata a norma dell'art. 3 della L.R. 12/1979. Fino alla data di approvazione di tal estrumento, inoltre, è ammesso un ampliamento massimo del 25% rispetto all'intervento già autorizzato, nel rispetto delle norme contenute nell'art.11 della L.R. 30/12/1993 *n. 63*. Le modalità esecutive dell'attività estrattiva sono disciplinate dall'autorizzazione regionale e dalle norme di polizia mineraria, igiene e sicurezza dei lavori, di cui al D.P.R. 09/04/1959 n.128.
Per la eventuale cessazione dell'attività estrattiva è prevista, attraverso la predisposizione di uno S.U.A. esteso all'intera area, la riqualificazione della zona attraverso la creazione di uno spazio polivalente di uso pubblico destinato ad attività ricreative e ricettive.
Lo S.U.A. dovrà essere formato entro la data di ultimazione dei programmi dei lavori di coltivazione autorizzati.
In particolare, sul sedime della vecchia cava, si prevedono due categorie di intervento:

a) recupero ambientale del sito.
- creazione di un sistema di regimazione delle acque superficiali;

- riprofilatura di tutti i settori della cava dove è possibile l'innescarsi di fenomeni di instabilità (frane e/o altri fenomeni erosivi) con angolo di scarpata non superiore a 30 gradi;
- inerbimento delle scarpate e cespugliamento con opere di ingegneria naturalistica, quali coperture di materiale organico fertilizzante, idrosemina, viminate morte;
- inerbimento, rimboschimento e cespugliamento delle zone ai bordi della cava con opere di ingegneria naturalistica, finalizzate alla ricucitura ambientale del sito.

Le essenze arboree utilizzate per queste operazioni saranno scelte sulla base di un rigoroso criterio di salvaguardia dell'ambiente naturale e di restauro ecologico.

b) Creazione di spazi ricreativi e ricettivi a sfondo naturalistico

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- aziende ricettive all'aria aperta tipo "villaggio turistico", come definite dagli articoli 1 e 2 della L.R. 28/01/1993 n.7;
- aree a verde attrezzato (anche con creazione di specchi d'acqua artificiali);
- percorsi naturalistici;
- parcheggio pubblico

Sono ammesse destinazioni d'uso di servizio delle attività eventualmente previste, quali servizi di ristorazione, spaccio e bar.

In assenza di S.U.A. non sono ammesse trasformazioni dello stato dei luoghi, salvo le opere di recupero ambientale previste al precedente punto a).

(13)

CAPITOLO IV
ZONE AGRICOLE

Art. 24 - Definizioni

Le zone agricole individuate all'interno del territorio comunale si suddividono in tre categorie:
- Zone "E1", agricole generiche
- Zone "E2", agricole generiche in area di salvaguardia
- Zone "E3", per attività agro-silvo-pastorali e difesa idrogeologica;

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

1) Fondo rustico:
E' l'insieme dei terreni, di un unico proprietario, ricadenti in zona agricola omogenea, anche non contigui.

2) Superficie agraria (Sa):
E' la superficie del fondo rustico, debitamente coltivato, pari almeno a quella minima stabilita dalle presenti norme.

3) Abitazione connessa alla conduzione agraria del fondo:
E' il complesso delle strutture murarie destinate alla residenza, finalizzate ad una corretta conduzione del fondo, aventi tipologia rurale e precisamente:
- deve essere collocata in edifici di norma unifamiliari o, al massimo, in edifici con non più di due alloggi;
- deve avere una superficie lorda (comprensiva delle murature) non superiore a mq 150,00;
- deve avere una superficie massima destinata a logge, balconi e terrazzi a sbalzo non superiore a 1/4 della superficie lorda:
- non deve avere una superficie a porticato maggiore di 1/4 della superficie lorda:
- deve essere composta da almeno un appartamento con non meno di quattro vani abitabili più i vani accessori:
- La superficie del lotto sul quale viene edificata dovrà avere una superficie minima di mq 2500;
- non può essere costruita su pilotis.

4) Annessi rustici:
E' il complesso di strutture murarie pertinenti il fondo rustico ed organicamente ordinate al suo mantenimento, quali magazzini agricoli, depositi, stalle, fienili, caposerra, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili. Devono essere collocati esclusivamente al piano terreno, seminterrato ed interrato e comunque non essere comunicanti direttamente (attraverso scale, aperture, ecc.) con la residenza, ovvero possono essere ubicati allo stesso piano della residenza stessa in edifici contigui ma da essa totalmente indipendenti.
Gli annessi rustici devono possedere i seguenti requisiti:
- devono avere un limite massimo di altezza di m 4,50 netti;
* - devono essere dotati di locali per i servizi igienici della superficie non maggiore di 1/20 della superficie lorda;
- devono avere le sole tramezzature occorrenti e strettamente funzionali al loro uso;
- devono avere aperture sufficienti a garantire l'illuminazione e l'areazione
* ed una porta-apertura tale da garantire l'accesso a mezzi motorizzati.

Per gli annessi rustici è ammessa una superficie massima di copertura pari a:
a) mq 50,00 per fondi rustici aventi una "Sa" fino a mq 10.000;
b) mq 90,00 per fondi rustici aventi una "Sa" fino a mq 13.000;
c) mq 120,00 per fondi rustici aventi una "Sa" oltre mq 18.000.

* STRALCIATO A SEGUITO DI VARIANTE AL P.R.G..approvata con Provvedimento Dirigenziale - 3 Direzione Pianificazione Generale e di Bacino della Provincia di Genova n. 438/8812 del 27/1/2009

. 25 - Destinazioni d'uso e interventi edilizi

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonchè parte dei medesimi sono esclusivamente connesse alla conduzione agraria dei fondi.
Il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici è sottoposto a concessione edilizia, subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione e di un contributo commisurato al costo di costruzione se dovuti; tale cambiamento è assentibile comunque solo nel rispetto delle presenti norme.
E' ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da annesso agricolo a residenza solo per fabbricati o parti di essi costruiti anteriormente al 1940.
Non può essere rilasciata licenza di agibilità o abitabilità per costruzioni o parti di esse che presentino destinazioni diverse da quelle previste dalla concessione edilizia.

Costituiscono specifiche destinazioni d'uso quelle in appresso indicate:
1) abitazioni connesse alla conduzione agraria del fondo;
2) annessi rustici;
3) serre;
4) volumi tecnici (caldaie, capo serra e simili);
5) serbatoi idrici;

Art. 26 - Zone agricole E1:

Nuove costruzioni
Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nelle zone agricole deve rispondere alle seguenti norme generali:
1) Le nuove edificazioni residenziali devono essere integrate con la struttura territoriale insediativa così come storicamente conformata e conformarsi all'andamento orografico, ai caratteri tipologici e morfologici riconoscibili nel contesto architettonico e ambientale locale.
2) I volumi dei nuovi edifici dovranno essere articolati in parti tali da seguire l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche alle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno seguire ed interpretare i profili naturali.
3) I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione. Nel caso di costruzioni in pendìo che abbiano locali parzialmente interrati, possono essere adibiti a vani abitabili solo i locali totalmente fuori terra, mentre, nelle parti interrate, possono essere localizzati i vani accessori, quali bagni e ripostigli.
4) Nel caso di fabbricati a copertura piana praticabile, i parapetti non potranno essere più alti di m 1,20 rispetto al piano di calpestìo.
5) Nel caso di edifici con copertura a falde, la pendenza delle stesse non deve essere superiore a 30 gradi e la linea di colmo posta non oltre m 3,00 sopra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano.
6) I tracciati viari riportati nelle tavole di P.R.G. sono vincolanti a tutti gli effetti e, pertanto, restano ferme tutte le distanze delle costruzioni dai cigli stradali così come prescritto dalle presenti norme.

Interventi sull'esistente
In tutte le zone agricole sono consentiti su tutti gli edifici esistenti al momento dell'approvazione del presente P.R.G. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo (14), ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici (*con diretto titolo abilitativo edilizio*).
Sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici (assentibili una sola volta), contenuti al massimo entro il 20% del volume esistente con un massimo di 50 mc, per miglioramenti igienico-tecnologici e funzionali, per ogni unità edilizia con attribuzione proporzionale alle singole unità immobiliari;

(14) Stralciato: "(previa autorizzazione)"

Per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, l'ampliamento può essere concesso solo se la costruzione concessa non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto ed alla condizione che la distanza minima del manufatto esistente dalla strada sia al limite minimo di m 3,00 (esclusi i poggioli di larghezza inferiore a ml 1,20), misurato dal ciglio stradale. Se l'edificio esistente sopravanza il limite minimo di ml 3,00 dal giglio della strada sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o ampliamento solo a condizione che vengano eliminati gli elementi costitutivi dell'edificio medesimo posti a distanza inferiore a ml 3,00. La volumetria relativa a questa demolizione può essere recuperata in contiguità ed allineamento con la porzione di fabbricato di cui si prevede il mantenimento.

Per gli edifici esistenti, non adibiti ad usi agricoli, qualora si intenda mantenere l'attuale destinazione d'uso, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi di restauro e risanamento conservativo, alla condizione che non ne consegua aumento del numero delle attuali unità locali ad uso residenziale.

Le caratteristiche dei materiali utilizzati per i rivestimenti degli edifici devono riferirisi a quelle del repertorio della tradizione locale, e per esempio: intonaci a base di calce finiti in arenino, tinteggiature con pittura a base naturale, coperture in tegole alla marsigliese o in pietra locale, persiane di tipo tradizionale in legno o alluminio verniciato, infissi a telaio e controtelaio in legno, PVC o alluminio verniciato, portoni in legno verniciato, lastricature degli spazi scoperti in pietra a lastre o ciottoli, terra naturale o mattonata; recinzioni con paletti in legno e metallo verniciato ovvero con base in pietra e muratura intonacata.

In ogni caso occorre privilegiare i materiali di copertura tradizionali, rivestimento o intonaco, zoccolatura e simili che, nella costruzione sulla quale si interviene, contribuiscono a caratterizzarla; prestare particolare cura al disegno dei principali elementi architettonici; non lasciare a vista sostegni verticali con dimensioni tali da turbare le caratteristiche architettoniche dell'edilizia tradizionale; attribuire alle recinzioni carattere simbolico oppure allestirle con strutture leggere, occultabili mediante siepi.

Edilizia ammessa

E' ammessa la realizzazione di fabbricati residenziali (come definiti nell'art.26) e di fabbricati di servizio con indice aggiuntivo solo per la razionale conduzione agricola dei fondi.

In tali zone il rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di nuove strutture abitative è condizionato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con cui il concessionario si impegni a mantenere il collegamento funzionale col fondo attraverso la coltivazione dello stesso ovvero attraverso opere di presidio ambientale atte a evitare l'abbandono dei terreni asserviti alle costruzioni, pena la decadenza della concessione.

Parametri e indici di fabbricabilità

I parametri da rispettare nella costruzione di nuovi fabbricati sono i seguenti:

INDICE DI FABBRICABILITA' PER LA RESIDENZA	mc/mq 0,03
INDICE DI FABBRICABILITA' PER ANNESSI RUSTICI	mc/mq 0,02
VOLUME MAX RESIDENZIALE	mc 450
ALTEZZA MASSIMA	m 6,50
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m 6,00
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m 10,00
DISTANZE MINIME DALLE STRADE	
Fuori dei Centri Abitati - Strade Provinviali e Statali.	m 10,00
Fuori dei Centri Abiati - Strade Comunali e interp. di uso pubblico	m 5,00
Dentro i Centri Abiatati - per tutte le strade	m 3,00

I volumi dei fabbricati a servizio della produzione agricola devono rispettare le norme che li disciplinano (artt. 25 e seguenti).

Asservimenti

Possono essere asserviti lotti anche non contigui nel raggio di 500 m, ma che risultino compresi nella zona agricola "E1", sino al raggiungimento della volumetria massima consentita.

Servizi annessi alla residenza

Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada, deve essere servita da acquedotto ed essere collegata con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla legge n. 319 del 10/5/1976 e successive modificazioni e/o integrazioni.

* **Cessione gratuita di fabbricati ed aree per ragioni di pubblica utilità.**

Al fine di attuare la previsione di opere pubbliche connesse alla realizzazione di impianti a carattere tecnico o tecnologico di pubblici servizi di interesse comunale, o per l'adeguamento delle infrastrutture ed attrezzature esistenti, ove sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di fabbricati o aree di proprietà privata, è ammessa la demolizione di fabbricati e manufatti esistenti, edificati anteriormente al 1/9/1967 il cui assetto planivolumetrico sia riconoscibile e definibile in termini di superficie di sedime e volume, la cui dotazione sia individuabile tramite atti pubblici, documentazione catastale, atti notori. Il volume demolito può essere ricostruito, su altro sedime nell'ambito del lotto di proprietà, a condizione che il soggetto interessato convenga con il Comune, mediante stipula di Convenzione, la cessione/servitù perpetua gratuita degli immobili necessari.

Lo spostamento del sedime dovrà essere contenuto in un cerchio di raggio di ml 25 che abbia centro nel centro geometrico del sedime esistente.

La demolizione e ricostruzione del fabbricato/manufatto esistente dovrà essere ammessa dalla disciplina del vigente P.T.C.P. e dovranno essere rispettati tutti i parametri di distanza da confini e fabbricati prescritti dalle presenti norme.

*COMMA INSERITO A SEGUITO DI VARIANTE AL P.R.G. Approvata con Provvedimento Dirigenziale -3 Direzione Pianificazione Generale edi Bacino n. 4616 del 30/7/2009 della Provincia di Genova.

Art. 27 - Zone agricole in area di salvaguardia "E2"

Si tratta di aree dove sono ancora chiaramente leggibili i segni di un'attività agricola tradizionale, ma anche caratterizzate da qualità ambientali di particolare pregio.

Su tali aree il P.R.G. oltre a consentire la prosecuzione e il rafforzamento dell'attività agricola prescrive altresì la conservazione e il restauro del paesaggio agrario, salvaguardando gli elementi più caratteristici. Particolare cura è prescritta per la conservazione delle colture agricole tradizionali, essendo queste parte rilevante del paesaggio.

E' vietata la demolizione dei muri che caratterizzano le recinzioni dei poderi. Essi saranno conservati ed eventualmente restaurati con l'utilizzo di tecniche e materiali già in sito o usati prevalentemente nell'area.

E' prescritta la salvaguardia delle mulattiere e degli antichi sentieri. Tali manufatti (muretti, recinzioni, pavimentazioni, ecc.) andranno conservati o restaurati con utilizzo di materiali e tecniche già in uso localmente.
L'obiettivo degli interventi deve essere quello di una fruizione ambientale di questi percorsi.
Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia finalizzata al riordino o accorpamento di cubature disorganiche o incongrue e in contrasto con la tipologia e il territorio locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.
Sono inoltre consentiti, per motivi di adeguamento igienico e funzionale, incrementi di volume fino al 20% delle preesistenze entro un massimo di 150 mc, solo per edifici che non superino i 1.000 mc come risulta dallo stato di fatto di consistenza e *dal titolo edilizio* precedente alla data di adozione della Variante Integrale al P.R.G.
E' ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti sui sedimi preesistenti solo sulla base dei seguenti elementi:
a) che i resti dei vecchi manufatti siano chiaramente documentati attraverso un rilievo topografico asseverato che evidenzi in particolare gli elementi ancora consistenti in elevazione;
b) che in base al suddetto rilievo sia determinata la conformazione tipologica e la consistenza volumetrica dell'edificio preesistente. Ciò può avvenire anche con l'ausilio di eventuali altre documentazioni ad integrazione (cartografia storica, fotografie, rilievi catastali, ecc.).
Nell'intervento va garantito il rispetto delle caratteristiche tipologiche di organicità degli edifici con la conservazione degli elementi di pregio. Va garantita inoltre la conservazione delle preesistenti relazioni tra verdi di pertinenza ed edificato.
Si ritiene ammissibile la ricostruzione solo nel caso in cui sia dimostrato che è esistente alla data di presentazione del progetto almeno un terzo della struttura muraria del fabbricato preesistente.
E' consentito l'uso ai fini residenziali dell'edificio recuperato solo nel caso in cui venga dimostrato l'adeguamento ai parametri igienico-sanitari stabiliti a norma di legge e all'interno della presente normativa.

* **<u>Cessione gratuita di fabbricati ed aree per ragioni di pubblica utilità.</u>**

Al fine di attuare la previsione di opere pubbliche connesse alla realizzazione di impianti a carattere tecnico o tecnologico di pubblici servizi di interesse comunale, o per l'adeguamento delle infrastrutture ed attrezzature esistenti, ove sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di fabbricati o aree di proprietà privata, è ammessa la demolizione di fabbricati e manufatti esistenti, edificati anteriormente al 1/9/1967 il cui assetto planivolumetrico sia riconoscibile e definibile in termini di superficie di sedime e volume, la cui dotazione sia individuabile tramite atti pubblici, documentazione catastale, atti notori. Il volume demolito può essere ricostruito, su altro sedime nell'ambito del lotto di proprietà, a condizione che il soggetto interessato convenga con il Comune, mediante stipula di Convenzione, la cessione/servitù perpetua gratuita degli immobili necessari.
Lo spostamento del sedime dovrà essere contenuto in un cerchio di raggio di ml 25 che abbia centro nel centro geometrico del sedime esistente.
La demolizione e ricostruzione del fabbricato/manufatto esistente dovrà essere ammessa dalla disciplina del vigente P.T.C.P. e dovranno essere rispettati tutti i parametri di distanza da confini e fabbricati prescritti dalle presenti norme.

*COMMA INSERITO A SEGUITO DI VARIANTE AL P.R.G. Approvata con Provvedimento Dirigenziale -3 Direzione Pianificazione Generale edi Bacino n. 4616 del 30/7/2009 della Provincia di Genova.

Art. 28 - Attività agrituristiche

(15) *L'attività agrituristica si esercita nei limiti ed alle condizioni di cui alla legge regionale n. 33/1996*

Art. 29 - Zone agricole "E3"

Edilizia ammessa

Sono le zone agricole destinate a bosco, al pratò-pascolo, o gerbide in cui è consentita solo la costruzione di annessi rustici in loco per la razionale conduzione agricola dei fondi.

Parametri e indici di edificabilità

- Indice di fabbricabilità per annessi rustici = mc/mq 0,01
- Altezza massima = m 3,00
- Distanza dai confini = m. 6,00
- Possibilità di asservire lotti non contigui compresi nel raggio di m. 500 .
- Volume max. realizzabile: mc. 300 .
- Distanze minime dalle strade

Fuori dei Centri Abitati - Strade Provinviali e Statali.	m 10,00
Fuori dei Centri Abiati - Strade Comunali e interp. di uso pubblico	m 5,00
Dentro i Centri Abiatati - per tutte le strade	m 3,00

* **Cessione gratuita di fabbricati ed aree per ragioni di pubblica utilità.**

Al fine di attuare la previsione di opere pubbliche connesse alla realizzazione di impianti a carattere tecnico o tecnologico di pubblici servizi di interesse comunale, o per l'adeguamento delle infrastrutture ed attrezzature esistenti, ove sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di fabbricati o aree di proprietà privata, è ammessa la demolizione di fabbricati e manufatti esistenti, edificati anteriormente al 1/9/1967 il cui assetto planivolumetrico sia riconoscibile e definibile in termini di superficie di sedime e volume, la cui dotazione sia individuabile tramite atti pubblici, documentazione catastale, atti notori. Il volume demolito può essere ricostruito, su altro sedime nell'ambito del lotto di proprietà, a condizione che il soggetto interessato convenga con il Comune, mediante stipula di Convenzione, la cessione/servitù perpetua gratuita degli immobili necessari.

Lo spostamento del sedime dovrà essere contenuto in un cerchio di raggio di ml 25 che abbia centro nel centro geometrico del sedime esistente.

La demolizione e ricostruzione del fabbricato/manufatto esistente dovrà essere ammessa dalla disciplina del vigente P.T.C.P. e dovranno essere rispettati tutti i parametri di distanza da confini e fabbricati prescritti dalle presenti norme.

*COMMA INSERITO A SEGUITO DI VARIANTE AL P.R.G. Approvata con Provvedimento Dirigenziale -3 Direzione Pianificazione Generale edi Bacino n. 4616 del 30/7/2009 della Provincia di Genova.

Art. 30 - Trasformazioni fondiarie

Le trasformazioni fondiarie, se finalizzate alla ricostruzione della cultura e alla riqualificazione produttiva e ambientale, sono ammesse in tutti i terreni incolti ricadenti nelle zone agricole ("E1", "E2" ed "E3") secondo i seguenti criteri:

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

Art. 31 - Serbatoi idrici

E' ammessa, previo rilascio *del pertinente titolo abilitativo edilizio*, la realizzazione di serbatoi d'acqua per l'irrigazione del fondo.
Essi possono essere messi a confine solo quando esiste accordo tra i confinanti che deve essere formalizzato a termini di legge; in caso contrario, la distanza di detti serbatoi dal confine di proprietà, non può essere inferiore all'altezza della parte di serbatoio emergente dal terreno.
Resta comunque stabilito che le distanze di detti serbatoi dal perimetro delle omogenee "A", "BR", "BS" "C", "CR" "FV", "Fic", FIs" di P.R.G. non devono essere inferiori a m 15,00.
L'altezza massima dei serbatoi emergente dal terreno, non deve essere superiore a ml 2,50.
Di massima i serbatoi devono essere protetti; è obbligatoria la loro copertura sia quando detti manufatti si trovano a valle di strade carrabili a quota inferiore del sedime stradale, sia in prossimità di aree edificate a carattere residenziale.
E' consentita la realizzazione di serbatoi totalmente interrati; in questo caso, l'opera è soggetta al *rilascio del pertinente titolo abilitativo edilizio.*

Art. 32 - Serre

Nelle zone agricole,"E1"purchè compatibili con la zonizzazione del Piano Paesistico Regionale, è consentito l'impianto di serre, inteso nei termini di cui all'art.1 della Legge Regionale 1/6/1976 n° 17.
In tale zona è consentita la realizzazione di serre che formino un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole con strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente con copertura e chiusure laterali abitualmente infisse, con le seguenti norme:
1) la superficie coperta non deve superare il 75% dell'area disponibile. Il caposerra fa parte integrante di detto 75% ma non deve interessare più del 10% della superficie coperta della serra. L'altezza massima di detto caposerra è di mt 7,00.
2) l'altezza misurata al colmo della copertura non può essere maggiore di mt.6,00;
3) le distanze minime non possono essere inferiori a mt.6,00 da fabbricati adibiti a civile abitazione, mt3,00 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza massima di mt 7,00; mt 10,00 dal ciglio di strade pubbliche di larghezza superiore a mt 7,00
4) i muri di sostegno e di contenimento non possono superare l'altezza di m 3,00;
5) il progetto deve prevedere la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.
Le superfici utilizzate dalle serre possono essere computate ai fini della volumetria asservibile per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali.
La sostituzione degli elementi costituenti le serre non è soggetta *alla concessione edilizia.*

Art. 33 - Volumi tecnici

E' consentita la realizzazione di volumi tecnici (caldaia, bruciatori, attrezzature varie per riscaldamento delle serre) necessari per un incremento dell'attività aziendale; alla condizione che la distanza minima di tali manufatti dalla residenza sia almeno di m 10,00.
Essi possono essere messi a confine solo quando esiste accordo fra i confinanti che deve essere formalizzato a termini di legge; in caso contrario la distanza minima dei volumi tecnici dai confini di proprieta' non deve essere inferiore a m 6,00.
L'altezza massima emergente dal terreno sistemato non deve superare i m 3,00 (esclusi i caposerra, la cui altezza massima è fissata in mt 7,00) e la superficie coperta non deve essere superiore a mq 10,00 per ogni 1.000 mq di superficie contigua coperta con serre, intese nei termini di cui alla legge regionale n.17/76.
La cubatura dei volumi tecnici è sottoposta *al pertinente titolo abilitativo edilizio.*

Art. 34 - Serbatoi deposito carburante

Di massima i serbatoi necessari per il deposito del carburante per il riscaldamento delle serre devono essere totalmente interrati (16).
E' ammessa la posa di serbatoi emergenti dal terreno sistemato esclusivamente per fondati ed accertati motivi derivanti da una più razionale utilizzazione dell'impianto, da difficoltà per il loro interramento dovute alla particolare natura del terreno, da cause obiettive che rendono particolarmente onerosa l'attività dell'azienda; in questi casi fermo restando l'osservanza delle distanze dai confini di almeno m 3,00, la posa di dette infrastrutture è soggetta *al pertinente titolo abilitativo edilizio*, previo benestare del locale Comando VV.FF.

(16) Stralciato: "e sottoposti a semplice autorizzazione"

CAPITOLO VI
ZONE DI INTERESSE COMUNE E VINCOLI

Art. 35 - Zone di interesse comune e per l'istruzione

Attrezzature pubbliche

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

- Le zone di interesse comune sono denominate "Fic"
- Le zone per l'istruzione sono denominate "Fis"

Le aree destinate dal presente piano ad attrezzature pubbliche non potranno avere altra destinazione d'uso.
Le aree in oggetto saranno acquisite dal patrimonio comunale o per acquisto o per esproprio o per cessione gratuita da parte dei proprietari o con vincolo a destinazione d'uso pubblico.

Le attrezzature per l'istruzione comprendono:
- Asili nido,
- Scuole materne,
- Scuole dell'obbligo.

In genere si tratta di impianti plurimi raggruppati in complessi scolastici; le quantità di superficie da destinare a ciascuna classe d'uso di ciascun complesso sono specificate nella tabella degli standard; si assumono per tali zone le prescrizioni e norme generali vigenti in materia. In particolare, l'edilizia scolastica deve rispettare i parametri contenuti nel D.M. 18/12/1975.

Le attrezzature di interesse comune comprendono:
- Centri culturali, sociali e assistenziali;
- Strutture sanitarie;
- Attrezzature per pubblici servizi.
- Servizi religiosi.

In particolare, si definiscono attrezzature di interesse comune di tipo religioso:
- Gli immobili destinati al culto;
- Gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio.
- Gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

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

Nelle zone "Fic" e "Fis" si applicano i seguenti indici:
- Altezza massima degli edifici = m. 12,00
- Numero dei piani fuori terra = 4
- Distanza dai confini = m 4,00
- Distanze dai fabbricati = m 8,00
- Distanza dal ciglio stradale = m 5,00
- Indice fondiario= mc/mq 2,5
- Indice territoriale= mc/mq 2,5

Art. 36 - Zone a verde per attrezzature sportive "Fsp" e zone a verde attrezzato "Fv"

a) Zone a verde per attrezzature sportive

Tali zone sono destinate allo sport ed al tempo libero, cioè agli impianti sportivi e ricreativi.
Il rapporto massimo di utilizzazione per attrezzature propriamente sportive (tennis, campo di calcio, ecc.) non può superare l'80%, il restante 20% deve essere adibito a verde.
Nelle zone "Fsp" si applicano i seguenti parametri:
- Altezza massima degli edifici = m. 8,50
- Superficie coperta = 1/2 St
- Distanza dai fabbricati = m. 10,00

b) Verde attrezzato "Fv"

1° Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, di aree per attività sportive o gioco per bambini, e zone ludico-ricreative.

2° In tali zone verrà, in particolare, curata la manutenzione ed il ripristino della vegetazione esistente, la messa a dimora di piantagioni conformi alle essenze esistenti nelle aree contermini; i passaggi pedonali e le aree di sosta con attrezzature minime da parco (panchine, spazi, giochi per bimbi) verranno realizzati nel pieno rispetto della vegetazione e dell'ambiente.

3° In tali zone sono consentite piccole costruzioni di servizio pubblico, per attività ludico-ricreative o in concessione temporanea quali chioschi per bibite, attrezzature di gioco per i bambini secondo volumi e superfici tali da assicurare il servizio previsto con il minimo di cubatura e superficie coperta sufficiente e tali in ogni caso da non superare i seguenti indici per ogni area unitaria:
- Indice territoriale = mc/mq 0,05
- Altezza massima = m. 3,50

4° Nella zona Fv del Capoluogo, localizzata tra la SP 523 e la strada vicinale Castiglione – Conio, a nord-est della Chiesa di S.Antonino Martire (sub foglio 16 mappale 51 e 89 N.C.T.) il progetto preliminare approvato con D.C.C. n. 34/2002 e D.C.C. n. 43/2002, costituisce esso stesso norma di P.R.G., nel senso che in sede di progettazione definitiva e di realizzazione delle opere, non possono essere introdotte modifiche rispetto a quanto definito con la predetta progettazione preliminare, specie se comportanti edificazione, in soprassuolo e/o in sottosuolo, al fine della debita tutela paesistica ed ambientale dell'assetto vegetazionale ivi esistente, potendosi operare unicamente quegli adattamento planoaltimetrici che si possano rendere necessari in sede di esecuzione delle opere per la sistemazione del terreno e l'inserimento delle reti di sottoservizi;

Suddivisione delle zone a verde
La suddivisione delle zone a verde attrezzato e ad attrezzature sportive nei comparti relativi ai singoli tipi di standard come da D.I. del 2/4/1968 che risultano segnati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. sono da considerare di massima e potranno essere modificate sulla base dello S.U.A. a norma dell'art. 8 della L.R. 24/1987 in riferimento agli specifici fabbisogni.

Art. 37 - Parcheggi pubblici

Nelle aree contraddistinte dalla sigla "P", il P.R.G. prevede due tipi di parcheggio:
1) parcheggi a cielo aperto;
2) parcheggi in sotterraneo e in struttura.
L'uso di tali parcheggi è normato come segue:
a) parcheggi pubblici a rotazione per gli utenti pubblici (D.M. 2/4/68);
b) parcheggi privati (D.M. 2/4/68 e Legge del 24/3/89 n. 122).
Nei confronti dei cigli stradali i manufatti potranno allinearsi ad essi fatta salva l'esigenza di non turbare gli allineamenti edilizi esistenti e di predisporre idonee soluzioni per gli accessi e le uscite, onde non creare turbative nel traffico di transito.
I parcheggi in sottosuolo, i cui perimetri possono spingersi fino ai limiti dell'area, devono prevedere:
a) copertura in parte realizzata con contenitori di terra di almeno m. 2,00 di spessore in modo tale da consentire la piantumazione di alberi ad alto fusto;

b) copertura in terra di almeno m. 0,60 ove possa essere ricostruito il manto erboso e la vegetazione di basso e medio fusto preesistenti e vasche puntuali per il contenimento delle piante ad alto fusto in ragione di uno ogni 50 mq.
La volumetria sottostatnte i parcheggi pubblici in struttura ricavati a raso strada potrà essere utilizzata per uso pubblico o privato a condizione che ne venga vincolata la destinazione d'uso a box o magazzini.
Di norma il P.R.G. non insedia parcheggi sotterranei in zone a verde ad alto fusto; laddove la Civica Amministrazione lo ritenga necessario per il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche, ai sensi del D.M. 2/4/68, le piante ad alto fusto esistenti devono essere o ricollocate o sostituite con essenze dello stesso tipo nelle stesse condizioni precedenti l'intervento.
Detti parcheggi possono essere realizzati oltre che nelle aree specifiche individuate dal P.R.G. anche nelle altre aree a standard urbanistici purché in sottosuolo.

Art. 38 - Autorimesse private in zone a servizi

Nell'ipotesi in cui gli interventi previsti nelle zone a servizi vengano realizzati mediante S.U.A. convenzionato (17) è consentita la realizzazione nel sottosuolo di autorimesse interrate che potranno rimanere in regime di proprietà privata a condizione che:
1) Venga comunque garantita al Comune, nell'ambito della convenzione, l'acquisizione della proprietà dell'area destinata alla realizzazione del servizio (es: verde attrezzato o struttura di interesse comune), nonché la proprietà dei relativi manufatti;
2) Dette autorimesse non ostacolino la funzionalità dell'opera pubblica sovrastante.
La disposizione di cui sopra non potrà trovare applicazione nelle zone destinate a servizi per l'istruzione.

Art. 39 - Parcheggi privati

In tutte le zone del territorio comunale è ammessa la costruzione di autorimesse, purché pertinenziali alla residenza.
Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione integrale dell'edificio deve essere sempre comunque assicurata una dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, posti all'interno dell'edificio stesso ovvero nella sua area di pertinenza.
Per i posti auto all'aperto dovrà essere realizzata una pavimentazione in pietra locale.
Nel caso in cui i parcheggi vengano realizzati a confine con strade pubbliche e si trovino all'incirca alla stessa quota, è prescritta la messa a dimora di una siepe sempreverde di altezza 1,50-2,00 metri, a divisione tra la parte pubblica e quella privata interessata dall'intervento.
E' inoltre prescritta la messa a dimora di un numero di essenze locali di alto fusto sufficiente ad ombreggiare l'intero manufatto. Nel caso si proceda alla realizzazione di spazi di sosta di una certa dimensione (più di 2-3 posti auto) le aree di sosta devono essere intervallate adeguatamente da interventi di piantumazione, al fine di garantire un'alberatura diffusa dell'area.
I parcheggi realizzati in aree terrazzate o in aree scoscese devono rispettare la struttura delle fasce. Eventuali murature di sostegno devono essere realizzate con muratura a secco in pietra locale e non possono avere un'altezza superiore a metri 3,00, altezza che deve essere attenuata, per quanto possibile, con sistemazioni a scarpata con pendenza naturale e stabile.
La realizzazione di autorimesse private in sottosuolo è subordinata all'osservanza delle seguenti norme:
a) non siano abbattuti alberi di alto fusto;
b) l'intervento sia contenuto entro l'involucro morfologico preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore di 60 cm, per consentire la ricostruzione del manto erboso ed arbustivo. La suddetta prescrizione non si applica alle superfici a viali e piazzali;
c) i locali risultanti siano vincolati con atto trascritto alla destinazione d'uso di parcheggio privato, prima del rilascio del titolo abilitativo.

(17) Stralciato: "ai sensi dell'art. 28 della Legge urbanistica o dell'art. 13 della Legge Regionale 28/76"

Autorimesse interrate

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

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

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

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

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

3) gli accessi devono essere distanziati tra loro di almeno 10 mt, 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. 40 - Zona "G" - salvaguardia ambientale

Negli elaborati grafici di piano sono classificate zona "G" di rispetto ambientale alcune zone boschive e le zone di cornice paesistica in fregio ai centri storici di particolare pregio e aree dotate di particolare valenza paesistica.

Il manto vegetale d'essenze di alto fusto sara' conservato ed eventualmente arricchito con specie caratteristiche dell'area.

Particolare cura e' prescritta per la conservazione della coltura dell'olivo quale elemento rilevante del paesaggio ligure mediterraneo.

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

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Art. 41 - Area archeologica "AA"

Le zone a vincolo archeologico sono definite di assoluto rispetto e sono completamente inedificabili. Per qualsiasi modifica al terreno in dette zone si applicano le disposizioni di cui alla legge 1/6/'39 n. 1089. Qualora siano rinvenuti elementi di presumibile interesse paleontologico, archeologico, artistico o storico, il titolare del fondo è tenuto a farne denuncia al *Comune*, che provvederà a far sorvegliare il terreno e a darne comunicazione agli organi competenti, a norma della legge sopra citata sulla tutela del patrimonio storico ed artistico. In dette zone è consentita la conduzione delle attività agricole purchà non vengano realizzati manufatti di alcun genere.

Art. 42 - Manufatti emergenti "ME"

In questa categoria rientrano gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n°1089 e quelli appositamente individuati nelle tavole della zonizzazione.
Per tale categoria l'intervento dovrà assumere il carattere della conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione-ripristino dei suoi caratteri architettonici-decorativi, di ripristino delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno con le relative parti decorative, di eliminazione dei volumi effetto di superfetazione.
Si potrà procedere:
a) al consolidamento ed al risanamento del complesso murario originario nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamenti di strutture verticali o di strutture orizzontali, ne modifiche del tetto, salvo il caso che, nel corso di lavori, non emergano antiche strutture, orizzontamenti, linee di falda e/o di colmo, etc., la cui valorizzazione o ripristino richiesti dagli enti preposti alla tutela archeologica, artistica e monumentale, inducano ad apportare modifiche allo stato esistente.
b) alla conservazione-ripristino degli impianti distributivo-organizzativi originari; sono consentite limitate sistemazioni e modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, anche impiegando l'areazione forzata, quando essa non alteri le caratteristiche degli ambienti di portata storico- documentativa o architettonica, ed impianti di scarico fognario speciali di apposita concezione.
I progetti di restauro debbono essere redatti in base a documentate ricerche critiche sull'edificio e su analisi tecnico prestazionali corredate di diagnosi preventive. (18)

Art. 43 - <u>Zone per attrezzature tecnologiche "AT"</u>

Il P.R.G. prescrive, in base all'art. 41 quater della Legge Urbanistica 1150/1942 e dell'art. 3 della L 21/12 /1955 n.1357 e s.m.i., che le attrezzature e gli impianti tecnologici da realizzarsi sul territorio comunale possono essere autorizzati in deroga alle diverse prescrizioni di zona a condizione che vengano comunque rispettate le norme vigenti in materia e che le opere non contrastino con norme di interesse generale o di tipo particolare (es.: impatto ambientale, leggi specifiche di settore).
Gli impianti di depurazione delle acque luride dovranno tenere conto di quanto previsto dal punto 1 allegato 4 delibera 4/2/1977 L.319/1976 e delle previsioni del piano regionale di risanamento delle acque.
Le centrali telefoniche e le cabine di trasformazione elettrica potranno invece essere ubicate secondo necessità con il rispetto dei parametri seguenti:
- Altezza massima dell'edificio = m. 4,50
- Distanza dai confini = m. 3,00
- Distanza dai fabbricati = m.10,00

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

(18) Stralciato: "I progetti appartenenti ad albi professionali abilitati ad operare su edifici vincolati debbono essere pubblicati per un congruo periodo di tempo, non inferiore a 15 giorni e sulle eventuali osservazioni presentate nei successivi 15 giorni deve pronunziarsi la Commissione Edilizia e ne deve essere fatta menzione nella Concessione Edilizia."

Art. 44 - Aree di rispetto cimiteriali

Nelle zone cimiteriali valgono le norme vigenti in materia.
Si precisa che la zona di rispetto attorno al cimitero è di 50 metri, salvo altro provvedimento formale della competente autorità, in particolare T.U. Leggi sanitarie n.1265/1934 nonché D.P.R. n.285/1990.

Art. 45 - Zone destinate alla viabilità

Le strade sono classificate come segue:
1- Strade primarie con funzione intercomunale come da circolare M.LL.PP.5980 del 30.12.1970.
Nelle strade primarie non sono consentite nuove immissioni se non attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o eventuali nuove immissioni di strade secondarie, o attraverso apposito progetto che tenga conto delle disposizioni di legge in materia.
2- Strade secondarie con funzione prevalentemente comunale.
3- Strade locali con funzione prevalentemente urbana.
Le zone adibite alla viabilità sono destinate alla costruzione di nuove sedi stradali ed alla rettifica o all'ampliamento di sedi stradali esistenti per il traffico veicolare e pedonale.
In queste zone oltre alle opere stradali ed ai servizi ad esse funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc. potranno realizzarsi sistemazioni a verde di arredo stradale, infrastrutture tecnologiche (rete idrica, fognaria, elettrica, del gas, ecc.) e spazi di sosta pubblici.

Prescrizioni particolari
Lungo le strade provinciali, fuori dei centri abitati, è istituita una facsia di rispetto di mt 10,00.
Lungo tutte le strade comunali, fuori dei centri abitati, è istituita una fascia di rispetto di mt 5,00.
All'interno delle zone di rispetto è viatata la realizzazione di interventi edilizi a nuovo. E' ammessa la sola realizzazione di box interrati e/o attrezzature tecnologiche laddove specificatamente ammessi e nel rispetto delle norme contenute nell'art.43.
Le costruzioni esistenti all'interno delle zone di rispetto possono essere demolite per intero o parzialmente e la ricostruzione del volume demolito dovrà rispettare le seguenti condizioni:
a) nel caso le costruzioni ricadano in zone prive di indice di fabbricabilità, i volumi demoliti potranno essere ricostruiti oppure riaccorpati alla porzione di fabbricato rimasto, ovvero ad altri fabbricati esistenti nella stessa zona, e comunque, nel rispetto delle norme e dei parametri di zona.
I volumi demoliti potranno essere riedificati con un aumento volumetrico massimo pari al 10% del volume demolito e per soli motivi igienico sanitari e funzionali.
b) Nel caso tali costruzioni ricadano in zone con indice di fabbricabilità, i volumi demoliti potranno essere riedificati con un aumento volumetrico massimo pari al 10% del volume demolito per soli motivi igienico sanitari e funzionali. Tale ricostruzione non inciderà sulla quantificazione delle volumetrie previste dalle norme di P.R.G. per ogni singola zona urbanistica. L'aumento di volume non è ammesso per fabbricati aventi una volumetria superiore a mc 1.000.
I fabbricati ricostruiti dovranno possedere le caratteristiche tipologiche previste dalla zona urbanistica di P.R.G.
Il sedime delle costruzioni demolite dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune, previa stipula delle debite convenzioni di carattere patrimoniale.
Nelle zone di rispetto delle strade provinciali e comunali sarà possibile la costruzione di cabine elettriche così come disposto dalla circolare del Ministero LL.PP. n.5980 del 30/12/1970. L'ENEL viene esclusa dall'obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà ENEL ricadenti all'inetrno delle zone di rispetto stradale.

Art. 46 - Fasce di rispetto stradale

Sono classificate fasce di protezione stradale le aree da riservare alla razionalizzazione della rete stradale secondo quanto disposto dal decreto legislativo 1 aprile 1992 n.285, "nuovo codice della strada" e dal Regolamento relativo, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.
Le distanze da osservarsi nella edificazione vanno calcolate a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale.
In caso di necessità di traslazioni di asse conseguenti alle specifiche esigenze progettuali, possono essere consentite senza dover fare ricorso allo strumento della variante al P.R.G. quelle traslazioni di asse viario ricadenti entro i limiti della zona di rispetto del nastro stradale, che in tal caso deve intendersi traslata in conformità al nuovo tracciato.
Il tracciato delle strade all'interno delle zone residenziali come indicate in cartografia, non è vincolante ma prescrittivo. Possono essere apportate le dovute modifiche purché giustificate da fattori di carattere tecnico e progettuale.
Nelle fasce di rispetto stradale è consentito realizzare piste ciclabili.
Le aree ricadenti nelle zone di rispetto stradale sono inedificabili pur se appartengono a specifiche zone di piano.
Tuttavia le aree comprese nelle zone di rispetto stradale possono essere ricomprese nella superficie asservita ad un intervento e sono dotate dell'indice di edificabilità fondiaria nella zona contigua.
Le fasce di rispetto verranno considerate spazi pubblici a tutti gli effetti, limitatamente alla porzione che il Comune intende utilizzare, in sede di progetto esecutivo della strada, ai fini della creazione di marciapiedi o passaggi pedonali o aree di pubblico parcheggio.
Tale porzione non potrà superare la larghezza di mt 1,70, qualora gli edifici ai margini delle strade siano destinati al piano terreno o rialzato ad uso abitazione.
Qualora un edificio ai margini di una strada abbia al piano terreno una destinazione ad uso commerciale, la corrispondente fascia di rispetto dovrà essere destinata a pubblico parcheggio, in aggiunta agli spazi destinati a parcheggio privato previsti nella misura di mq 1,00 ogni 10 mc.
Nell'ambito dell'area urbana è vietato il rilascio di nuove concessioni per impianti di distribuzione del carburante. Una volta scaduta la concessione e comunque non oltre i tre anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, la struttura esistente andrà rimossa. Detti impianti potranno essere ricollocati all'interno della fascia di rispetto delle strade primarie al di fuori delle aree insediate o insediabili.

Art. 47 - Tracciamento di strade carrabili non indicate nel P.R.G.

L'apertura e l'ampliamento di strade carrabili, pubbliche o private, aperte al pubblico passo o private a tutti gli effetti, che non siano espressamente indicate negli elaborati grafici del P.R.G., sono ammissibili in tutto il territorio agricolo dietro rilascio di concessione edilizia, a condizione che la sezione del tramite non superi i 3,50 m. per le zone agricole "E1", metri 2,50 per le zone "E2" ed "E3". Tale misura deve caratterizzare la sezione standard del tramite stesso.
Possono aversi o interventi di tracciamento di nuovi percorsi o sistemazione di antiche strade pubbliche o private.

Costruzione di nuovi tracciati
Nel caso si intenda procedere alla costruzione di nuovi tracciati, si dovranno rispettare i seguenti parametri:
- sbancamenti e riporti inferiori a metri 3,00 di altezza;
- pendenze inferiori al 18%;
- raggio di curvatura progettato in modo da ridurre il più possibile l'impatto sul territorio e preservare lo stato dei luoghi
- è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere una pendenza del 25% e non devono superare i 50,00 metri di sviluppo lineare;
- è prescritta la realizzazione di piazzole di manovra in ragione di una ogni 70-80 metri di sviluppo stradale: la realizzazione di tali opere, oltre a darsi carico di un corretto inserimento ambientale,

dovrà prevedere una larghezza complessiva della sezione trasversale (comprensiva di strada e piazzola) contenuta entro i 6,00 metri;
- la pavimentazione dovrà essere realizzata in pietrisco (diametro 7-10 cm) e calcestruzzo quest'ultimo additivato di sostanze coloranti che riprendano il repertorio cromatico locale;
In ogni caso non sono ammissibili interventi parziali e che, comunque per il loro stato, provochino danni ecologici all'ambiente circostante.
Le nuove strade non potranno interrompere la viabilita' esistente, anche pedonale, con la quale dovranno essere accuratamente raccordate.
Quando lo sbancamento non e' in viva roccia che offra garanzie naturali di stabilita', esso deve essere munito di muro di contenimento a secco o in muratura, quest'ultimo ben drenato con adeguato vespaio.

Adattamento di tracciati esistenti
Nel caso si intenda invece procedere al riadattamento di strade esistenti, ci si dovra' attenere alle seguenti cautele:
- è consentito il recupero dei tracciati esistenti solo se la sezione massima del tramite non supera i 3,00 m;
- è consentito traslare la sezione trasversale rispetto all'asse del tracciato esistente per non più di 1 metro;
- è consentita la costruzione ex novo di tratti viari di collegamento tra percorsi esistenti, purché lo sviluppo lineare di tali tratti non superi la lunghezza di metri 150,00;
- sui tratti eseguiti ex novo è consentita una pendenza massima del 18%, gli sbancamenti non devono superare i 3,00 metri in altezza, i muri di contenimento devono essere realizzati a secco in pietra usando materiali tipici del luogo (ove si superino i 2,00 m di altezza, i muri di contenimento devono essere sagomati a gradoni);
- è prescritta la realizzazione di piazzole di manovra in ragione di una ogni 70-80 metri di sviluppo stradale: la realizzazione di tali opere, oltre a darsi carico di un corretto inserimento ambientale, dovrà prevedere una larghezza complessiva della sezione trasversale (comprensiva di strada e piazzola) contenuta entro i 5,00 metri;
- la pavimentazione dovrà essere realizzata in pietrisco (diametro 7-10 cm) annegato in calcestruzzo; quest'ultimo additivato di sostanze coloranti che riprendano il repertorio cromatico locale;
- è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere una pendenza del 25% e non devono superare i 50,00 metri di sviluppo lineare.

Art. 48 - Percorsi turistico-naturalistici equestri e per biciclette fuoristrada

In tutto il territorio comunale sarà possibile realizzare una rete di percorsi turistico-naturalistici da effettuare a cavallo o con biciclette fuoristrada, utilizzando i tracciati esistenti e provvedendo alla sistemazione dei passaggi più difficoltosi, senza interventi che comportino consistenti movimenti di terra o il taglio di piante ad alto fusto.

Art. 49 - Corsi d'acqua

I ritani o corsi d'acqua sono da considerare oggetto di salvaguradia ambientale: pertanto le costruzioni dovranno sorgere in arretrato dalla sponda alla distanza minima di mt 10,00. Sono vietati interventi edificatori di qualsiasi genere, salvo la realizzazione degli attraversamenti dal P.R.G. e le opere di tutela idraulica necessarie per la sicurezza pubblica.
Le fasce di protezione dei corsi d'acqua (pari a mt 10,00 per lato, misurati sulla proiezione orizzontale del limite catastale), devono essere anch'esse tutelate, al fine di proteggere e consolidare la flora fluviale spontanea.

Le opere spondali e di sistemazione dell'alveo dovranno essere realizzate secondo procedimenti di corretta impostazione ecologica (ingegneria naturalistica), onde conservare il più possibile i caratteri naturali del corso d'acqua.

Eventuali modifiche al tracciato dell'alveo o alla sezione ed eventuali coperture saranno consentite previa approvazione del progetto esecutivo da parte del Genio Civile.

Nelle suddette fasce non è ammessa la pavimentazione del suolo; è obbligatoria, salvo preesistenze di colture agricole, la incentivazione delle essenze autoctone fluviali.

E' ammessa la costruzione di percorsi pubblici esclusivamente pedonali, purchè con fondo non pavimentato o asfaltato.

Art. 50 - Alberature e piantagioni nelle strade urbane

Le alberature e le piantagioni nelle strade urbane apportano un elemento decorativo di notevole importanza; pertanto negli ammodernamenti delle strade (indicate in cartografia con il simbolo "viabilità principale") dovranno, nei limiti del possibile, essere conservate, mentre nello studio delle nuove strade può risultare opportuno procedere a piantagioni razionalmente ubicate secondo i seguenti criteri:

a) Alberature nei marciapiedi per consentire una distanza minima di 6 m, fra l'asse delle alberature e l'allineamento degli edifici.

Nei marciapiedi di strade con edifici arretrati dal ciglio stradale, le alberature potranno essere eseguite anche su marciapiedi di 4 m di larghezza, purché l'arretramento degli edifici dal ciglio stradale non sia minore di3,50m.

La distanza fra pianta e pianta potrà variare da 5 a 8 m. in rapporto al presunto sviluppo delle chiome degli alberi ed al tipo di illuminazione pubblica che si intende adottare. Le alberature dovranno rispettare le esigenze dei passi carrabili agli stabili e dovranno essere arretrate di 25m dagli incroci.

b) Alberature nelle corsie di sosta a fianco dei marciapiedi Nelle strade con marciapiedi fiancheggiati da corsie destinate alla sosta possono essere ricavate opportune alberature purché sia rispettata la distanza minima di m.6 fra l'asse dell'alberatura e l'allineamento dei fabbricati come detto al punto precedente.

La distanza fra gli alberi deve essere fissata in rapporto al tipo di sosta che si intende attuare, alla specie degli alberi degli alberi che verranno impiegati, nonché alle esigenze dell'impianto di illuminazione pubblica.

Valgono le indicazioni di cui al punto precedente per i passi carrabili e per gli arretramenti dagli incroci.

Art. 51 - Barriere architettoniche

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

Art. 52 - Realizzazione di opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria possono essere assentite in tutte le zone di P.R.G.. Le volumetrie accessorie devono essere realizzate ad una distanza minima di m.3 dalle strade pubbliche.

Tali volumetrie devono essere realizzate con materiali e colori che ne favoriscono l'inserimento ambientale e ne riducono l'impatto visivo sull'ambiente circostante.

Opere di urbanizzazione puntuali

Le opere di urbanizzazione primaria non a rete e quelle di urbanizzazione secondaria possono essere realizzate solo ove puntualmente previste dal P.R.G. o dagli S.U.A. e non sono subordinate a verifiche di tipo volumetrico (indice di fabbricabilità); la loro dimensione deve discendere da ragioni funzionali e dalle disposizioni normative specifiche, tuttavia la progettazione architettonica deve riferirsi rigorosamente ai caratteri storici, tipologici e ambientali del contesto comunale.
L'inserimento deve essere inteso quale riproposizione del tessuto ambientale prevalente, nel rispetto sia dei moduli di finitura esterna (sporti della copertura, gronde in rame, intonaci con tinte a fresco, persiane e serramenti), che nei moduli distributivi della facciata (apertura ad elementi architettonici). Una configurazione " moderna" può essere assentita previa verifica della qualità e coerenza del progetto all'interno dell'assetto ambientale.

Art. 53 - Aree demaniali

Le aree appartenenti sia al Demanio che al patrimonio indisponibile dello Stato sono assoggettate alle destinazioni del P.R.G. solo a seguito della loro sdemanializzazione e del loro passaggio al patrimonio disponibile.
Fino ad allora esse possono essere utilizzate soltanto per i fini istituzionali dell'Amministrazione secondo le leggi che li riguardano, tenuto conto dell'opportunità di non pregiudicare il definitivo assetto del territorio.

Art. 54 - Vincoli lungo le linee elettriche ad alta tensione

Lungo le linee elettriche ad alta tensione, nell'uso dei terreni e nell'edificazione, valgono i vincoli posti dalle relative servitu' di elettrodo.
In sede di costruzione, ricostruzione e/o ampliamento di edifici e manufatti assimilabili, a qualunque uso destinati, dovranno essere osservate le distanze stabilite a norma di legge (vincoli imposti dalle servitù di elettrodotto).
Maggiori distanze, o riduzioni delle distanze, potranno essere imposte ovvero concesse dalla amministrazione ENEL con specifici provvedimenti impositivi od autorizzativi.
Gli strumenti urbanistici di attuazione del presente P.R.G. e segnatamente quelli relativi ad aree urbane, storiche o di nuovo impianto, nonchè ad aree di rilevante interesse ambientale, dovranno darsi carico di prescrivere la sistemazione o risistemazione delle linee elettriche in sottosuolo, nell'ambito di appositi cunicoli predisposti eventualmente anche per altre reti tecnologiche, onde limitare al massimo la presenza di cavi ed elementi di sostegno passibili di deturpare le connotazioni estetiche dei luoghi.
Gli interventi edilizi finalizzati alla costruzione di cabine di trasformazione elettrica, siano esse inserite in fabbricati destinati precipuamente ad altri usi, ovvero in corpi di fabbrica a se stanti, potranno essere autorizzati anche in deroga alle limitazioni di P.R.G. relative all'obbligo di attuazione S.U.A. nonchè dalle altre limitazioni di zone relative ai parametri urbanistico - edilizi complessivamente intesi, fatti comunque salvi i prevalenti interessi pubblici connessi alla sicurezza del traffico pedonale e veicolare e alla tutela del patrimonio storico - artistico - ambientale, mediante apposita valutazione dei competenti servizi comunali e della Commissione Edilizia Integrata.
La costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica potrà essere altresì ammessa nel sottosuolo e nell'ambito dei distacchi prescritti dai confini di fabbricati ed infrastrutture tecniche diverse, a condizione che ne sia verificata la compatibilità con gli interessi pubblici e/o privati connessi ai distacchi stessi.
Nel caso di costruzione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica in corpi di fabbrica a se stanti, le porzioni di fabbricato emergenti dal terreno naturale o sistemato dovranno distare non meno di ml 3,00 dai cigli stradali e non meno di ml 5,00 dai fabbricati viciniori.