



COMUNE DI S. MARGHERITA LIGURE

Provincia di Genova

PIANO REGOLATORE GENERALE **Norme tecniche di attuazione**

Approvato con D.P.G.R. n. 965 del 13/11/95 e successiva rettifica con D.P.G.R. n. 536 del 09/09/96;

Entrato in vigore il 02/01/1996;

Modificato con variante di adeguamento alla L.R. n. 19/1999 approvata con delibera di C.C. n. 81 del 20/12/2001, nonché con varianti approvate dalla Provincia di Genova con provvedimento dirigenziale dell'Area 05 rispettivamente n. 1281/19552 del 010/3/2002, n. 2663/45838 del 23/04/2003, n. 3302 del 04/06/2004 e n. 5403 del 20/09/2004;

Integrato con variante adottata dal C.C. con deliberazione n. 4 del 30/1/2006 (introduzione art. 52 bis);

Modificato con variante approvata dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 219 del 14/03/2006 concernente l'introduzione delle Norme Puntuali del P.T.C.P., la revisione delle zone agricole ed altre varianti.

Testo normativo coordinato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

INDICE GENERALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO 1 - GENERALITÀ

Art. 1 - Obiettivi generali del p.r.g.....	pag. 4
Art. 3 - Applicazione del p.r.g.....	pag. 4
Art. 4 - Edificabilità	pag. 5
Art. 5 - Indici urbanistici	pag. 5
Art. 6 - Definizioni	pag. 7
Art. 7 - Variazioni d'uso	pag. 10
Art. 8 - Asservimento delle pertinenze.....	pag. 10
Art. 9 - Deroghe	pag. 11

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO 1 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 10 - Modalità di attuazione	pag. 12
Art. 12 - Strumenti urbanistici attuativi (s.u.a.)	pag. 12
Art. 13 - Interventi edilizi diretti	pag. 12

CAPITOLO 3 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Art. 19 - Titolo abilitativo	pag. 15
Art. 20 - Utilizzazione degli indici.....	pag. 15
Art. 21 - Trascrizione in mappa	pag. 15

CAPITOLO 4 - URBANIZZAZIONI

Art. 22 - Urbanizzazioni primarie	pag. 16
Art. 23 - Urbanizzazioni secondarie.....	pag. 17

CAPITOLO 5 - VIABILITÀ

Art. 24 - La rete stradale.....	pag. 19
Art. 25 - Accessi stradali veicolari su strade pubbliche	pag. 19

TITOLO III - NORME GENERALI E SPECIALI

CAPITOLO 1 - NORME GENERALI

Art. 26 - Decoro dell'ambiente urbano	pag. 20
Art. 26 bis - Vetrine, insegne pubblicitarie, tende da sole	pag. 20
Art. 27 - Distanze minime tra fabbricati	pag. 21
Art. 28 - Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà	pag. 22
Art. 29 - Rapporto tra altezza e larghezza delle strade	pag. 22
Art. 30 - Altezza dei fabbricati.....	pag. 22
Art. 31 - Volume delle costruzioni.....	pag. 23

CAPITOLO 2 - NORME ECOLOGICO PAESISTICHE

Art. 32 - Tutela e sviluppo del verde.....	pag. 24
Art. 33 - Rapporto tra ambiente e materiali edilizi	pag. 25
Art. 34 - Tracciamento di nuove strade.....	pag. 26
Art. 34 bis - Parcheggi privati	pag. 31
Art. 35 - Recinzioni	pag. 32

Art. 35 bis - Piscine	pag. 33
Art. 36 - Vincoli lungo le linee elettriche ad alta tensione.....	pag. 34
Art. 36 bis - Impianti tecnologici	pag. 34

TITOLO IV - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPITOLO 1 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 37 - Azzonamento	pag. 36
-----------------------------	---------

CAPITOLO 2 - ZONE INEDIFICABILI E PER LA VIABILITA'

Art. 38 - Zone di rispetto ambientale - R	pag. 37
Art. 39 - Zone destinate alla rete stradale	pag. 37
Art. 40 - Zone di rispetto stradale	pag. 37
Art. 41 - Zone di rispetto cimiteriale e tecnologico	pag. 38
Art. 42 - Zone soggette a vincolo idrogeologico.....	pag. 39

CAPITOLO 3 - ZONE DL INTERESSE COMUNALE

Art. 43 - Zone per servizi pubblici di quartiere.....	pag. 40
Art. 43 bis - Autorimesse da realizzarsi in zone a servizi	pag. 44
Art. 44 - Zone a servizi per attività produttive.....	pag. 45
Art. 45 - Zone per attrezzature tecnologiche.....	pag. 45
Art. 46 - Zone per attrezzature turistiche di interesse pubblico	pag. 45
Art. 46 bis - Zona portuale	pag. 46
Art. 46 ter - Zona fascia costiera	pag. 47

CAPITOLO 4 - ZONE RESIDENZIALI

Art. 47 - Zone di interesse storico artistico - A.....	pag. 48
Art. 48 - Zone di tutela ambientale - TA.....	pag. 52
Art. 49 - Zone di tutela paesaggistico - ambientale - PAP.....	pag. 53
Art. 50 - Zone di tutela paesaggistica PA.....	pag. 55
Art. 51 - Zone di completamento PB	pag. 56
Art. 52 - Zone di completamento - B	pag. 57
Art. 52 bis - Attività non ammissibili nel centro storico commerciale	pag. 58
Art. 53 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	pag. 59
Art. 54 - Zone di espansione C.....	pag. 62
Art. 55 - Zone di espansione C3.....	pag. 66

CAPITOLO 5 - ZONE PRODUTTIVE

Art. 58 - Zone alberghiere - Da	pag. 68
Art. 59 - Zona alberghiera speciale - Da.1	pag. 71
Art. 59 bis - Zona alberghiera speciale mista - Da.2.....	pag. 72
Art. 60 - Zone artigianali esistenti e di completamento - D1	pag. 73
Art. 61 - Zone artigianali di espansione - D2.....	pag. 74
Art. 62 - Zone agricole - E	pag. 76
Art. 63 - Zone agricole speciali - Ea	pag. 82

Allegato: Schema di progetto di riqualificazione ambientale	pag. 84
--	---------

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO 1 - GENERALITÀ

ART. 1 - OBIETTIVI GENERALI DEL P.R.G.

L'Amministrazione comunale di Santa Margherita Ligure accertata l'inadeguatezza dello strumento urbanistico vigente in relazione ai fabbisogni nel frattempo maturati e alle modificazioni legislative intervenute in sede nazionale e regionale, ai sensi dell'art. 1 della Legge regionale 6 febbraio 1974, n. 7 ha provveduto ad una revisione dello stesso strumento urbanistico dotandosi di una Variante Generale.

Attraverso la Variante Generale P.R.G., di seguito denominata brevemente P.R.G., il Comune si propone:

- di tutelare il territorio in quanto risorsa per il migliore assetto e qualità dell'ambiente anche nella prospettiva del P.T.C.P. adottato dalla Regione il 30.12.1986;
- di definire, ubicare e coordinare le destinazioni di uso del suolo per uno sviluppo organico dei propri insediamenti residenziali e produttivi in rapporto alle loro infrastrutture e attrezzature tecnologiche e collettive;
- di privilegiare forme di orientamento e di contratti pubblici della trasformazione urbanistica o edilizia del proprio territorio tese a dare soddisfacimento al fabbisogno abitativo e sociale della popolazione residente.

(ART. 2 STRALCIATO)

ART. 3 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale ad eccezione delle aree comprese nel Sistema naturalistico-ambientale del Monte di Portofino sottoposte ad apposito Piano dell' "Area Parco" predisposto dalla Regione in collaborazione con l'Ente regionale Monte di Portofino istituito con Legge regionale 4 dicembre 1986, n 32.

Ai sensi della legge 765/1967 il P.R.G. disciplina anche le aree appartenenti al demanio Marittimo fatte salve le prerogative ad esse spettanti.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

Le presenti Norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n. 1902 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 4 - EDIFICABILITÀ

Le destinazioni d'uso, che risultino già in atto all'entrata in vigore delle presenti norme, in maniera contrastante con queste ultime, devono essere ritenute a esaurimento.

Vi sono pertanto ammessi solo interventi interni, nonché di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatta salva ogni iniziativa cui la Amministrazione comunale intenda fare ricorso per favorirne l'allontanamento.

Qualora la difformità dell'insediamento sia limitata ai parametri di V e/o Sp in rapporto alle soglie per questi previste dalle presenti norme, possono essere ammessi contenuti ampliamenti di V e Sp con un tetto del 10%, purché detti ampliamenti non configurino un nuovo V o Sp che superi del 30% o più le soglie sopra menzionate.

ART. 5 - INDICI URBANISTICI

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle varie zone di attuazione del P.R.G..

Superficie territoriale (St) (misurata in mq).

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

Indice di fabbricabilità territoriale (It).

L'indice di fabbricabilità territoriale é il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni - non destinate a servizi pubblici - esistenti e di nuova realizzazione (ovvero nel caso di densità superficaria delle superfici di pavimento delle stesse costruzioni) e la relativa superficie territoriale.

Superficie fondiaria (Sf) (misurata in mq).

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

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

Indice di fabbricabilità fondiario (If).

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

Superficie lorda di piano di un fabbricato (Sp)

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

Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti nonché i balconi e le logge o loro porzioni non sporgenti più di m. 1,20 dai muri perimetrali del piano; 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 e 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 dei fabbricati, 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.

Sono altresì da escludere dal computo della superficie lorda di piano le passerelle di raccordo con il terreno sistemato circostante, dove quest'ultimo si trovi a quote diverse rispetto al piano terra, purché la larghezza di tali manufatti non superi m. 1,20. Questa disposizione non si applica qualora le passerelle comportino la realizzazione di scale che superino il dislivello di un piano dal terreno di raccordo.

Superficie coperta (Sc) (misurata in mq).

E' la superficie risultante dalla proiezione su un piano orizzontale delle parti costruite fuori terra e delimitate dalle strutture perimetrali. Sono escluse dal computo le parti aggettanti aperte, come: balconi, sporti di gronda, tettoie a sbalzo e simili fino all'aggetto di m. 1,20.

Rapporto di copertura (misurato in %).

Il rapporto di copertura è misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) e/o territoriale (St). Non sono da conteggiare nel suddetto rapporto le aree coperte da tettoie a sbalzo o aperte almeno su tre lati, fino al 40% dell'area scoperta, quando inserite in costruzioni ricadenti in aree omogenee classificate D o di proprietà pubblica e destinate ad attrezzature pubbliche.

Le tettoie sono da considerare corpi di fabbrica ai fini della verifica delle distanze tra i medesimi.

Rapporto di occupazione del Sottosuolo (Ro) (misurato in %)

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

Le fronti dei corpi di fabbrica in sottosuolo, pur totalmente compresi al di sotto dei profili naturali o comunque preesistenti, ma affacciate su aree poste a quota inferiore, devono adeguarsi alle prescrizioni relative alle distanze dai confini stabilite dal Codice Civile.

Per quanto riferito ai fili stradali pubblici o di uso pubblico, il distacco minimo delle autorimesse ricavate nelle balze del terreno naturale, entro l'andamento del profilo originario, con accesso diretto dalla strada, non potrà essere inferiore a m. 2,50; nel rispetto comunque delle disposizioni sulla costruzione di autorimesse contenute nell'art. 34-bis delle presenti norme.

In detti terrapieni e in quelli risultanti per l'arretramento dell'edificio dal ciglio stradale, possono essere praticati solo passaggi carrai nel rispetto delle norme sugli accessi veicolari contenute nell'art. 25 delle presenti norme.

ART. 6 - DEFINIZIONI

Numero convenzionale degli abitanti.

E' il rapporto che si costituisce fra il volume V dell'unità edilizia e il volume convenzionale attribuito ad ogni abitante (80 mc.) pari a circa 25 mq. di Sp.

Impresa artigianale.

L'impresa artigianale é definita ai sensi delle leggi vigenti.

Tipo edilizio.

Insieme di elementi (figurativi, funzionali, storici) che costituiscono un organismo edilizio.

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, attraverso lo studio dell'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.

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 nell'autorizzazione o nella concessione.

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

Superficie minima di intervento.

E' la superficie minima del lotto o comprensorio da asservire agli interventi di attuazione del P.R.G.

Tipologia a villa.

Tipologia a villa è quella di un edificio con corpo di fabbrica principale residenziale, impostato con criterio unifamiliare (o plurifamiliare per famiglie affini), con annesse pertinenze funzionali e tecnologiche. Spesso, specie nelle impostazioni più antiche, i corpi aggregati o distinti sono destinati alla residenza di servizio, alla portineria, a servizi ausiliari (scuderie, depositi, rimesse, cantine, ecc.).

Gruppo Funzionale (Sf).

Insieme di destinazioni d'uso privato e collettivo del suolo e degli immobili in generale, raggruppate secondo criteri di reciproca compatibilità. I gruppi funzionali cui fanno riferimento le presenti norme sono i seguenti:

GRUPPO FUNZIONALE I:

abitazioni; studi professionali e uffici privati; attrezzature collettive compatibili con l'edilizia residenziale; attività artigianali non inquinanti e di commercializzazione delle merci prodotte nel laboratorio artigianale e, subordinatamente, affini.

GRUPPO FUNZIONALE II:

attrezzature commerciali di dettaglio con superficie di vendita sino a 200 mq; attrezzature direzionali e paracommerciali (come banche con sportello, agenzie di viaggi, uffici cambi, ecc.) con Sp inferiore a 400 mq.

GRUPPO FUNZIONALE III:

attrezzature commerciali di dettaglio con superficie di vendita compresa tra i 200 ed i 1000 mq, la cui dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela sia conforme ai criteri ed alle direttive regionali di cui alla D.C.R. 29/1999, riferiti alla parametrizzazione "media dipendenza da auto";

attrezzature paracommerciali con superficie uguale o superiore a 400 mq.

GRUPPO FUNZIONALE IV:

laboratori di produzione, svolgenti attività non inquinanti ai sensi di legge e/o magazzini coperti non destinati a depositi di materiali infiammabili o, comunque, pericolosi; uffici connessi con l'attività produttiva, residenza per il guardianaggio ed abitazioni connesse con l'attività artigianale.

GRUPPO FUNZIONALE V:

- a) attività e/o impianti agricoli e/o silvopastorali e residenza; attività artigianali compatibili con la residenza e/o connesse con quella agricola;
- b) impianti di serre di tipo artigianale sia connesse ad attività agricole sia di tipo hobbistico;
- c) attività agricole in serra, con caratteristiche e attrezzature industriali, relativi edifici di servizio; infrastrutture tecnologiche puntuali;
- d) attività di trasformazione dei prodotti agricoli e/o di allevamento, anche specialistiche, con relative attrezzature di ricovero.

GRUPPO FUNZIONALE VI:

- a) attrezzature pubbliche o di uso pubblico per l'assistenza all'infanzia e per l'istruzione obbligatoria;
- b) attrezzature di interesse comune;
- c) parcheggio pubblico o di uso pubblico;

- d) chiese e altre attrezzature per il culto; relativi servizi ed opere annesse;
- e) istituti di istruzione e di assistenza gestiti da religiosi e privati;
- f) verde pubblico a scala urbana e di quartiere con caratteristiche di parco;
- q) verde pubblico a scala urbana e di quartiere con caratteristiche di parco attrezzato;
- h) spiagge e passeggiate litoranee.

GRUPPO FUNZIONALE VII:

attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore (scuole medie superiori ed eventualmente per il compimento dell'obbligo scolastico).

GRUPPO FUNZIONALE VIII:

- a) attrezzature pubbliche per servizi di medicina preventiva, consultori, dispensari, ecc.:
- b) attrezzature ospedaliere.

GRUPPO FUNZIONALE IX:

- a) attrezzature per la ricettività alberghiera (alberghi e residenze turistico alberghiere)
- b) attrezzature per la ricettività non alberghiera a carattere socio sanitario (case di cura e di riposo, ecc.)
- c) attrezzature per il ristoro, per il tempo libero e la cultura (ristoranti, bar, cinematografi, teatri, centri per congressi)
- d) attrezzature per la ricettività all'aria aperta (villaggi turistici, campeggi e parchi per vacanze)
- e) attrezzature agrituristiche.

GRUPPO FUNZIONALE X:

- a) impianti produttivi artigianali e relativi uffici;
- b) impianti produttivi industriali e relativi uffici;
- c) impianti terziari in genere, implicanti tipologie edilizie ed esigenze infrastrutturali di carattere industriale depositi di materie prime, di merci per la distribuzione all'ingrosso, di imbarcazioni, altri mezzi di trasporto, ecc.);
- d) impianti cantieristici;
- e) approdi turistici e relativi servizi.

GRUPPO FUNZIONALE XI:

servizi per le attività del gruppo funzionale X, da specificare caso per caso;

- a) abitazioni per artigiani limitate alla Sp di 120 mq. per lotto e al 20% della Sp esistente o in allestimento per la relativa attività produttiva sul lotto stesso;

- b) abitazioni, indotte dagli altri impianti produttivi per esigenze di custodia, fino a 120 mq. di Sp per ogni ragione sociale e/o lotto e al 8% della Sp esistente in allestimento come sopra.

GRUPPO FUNZIONALE XII:

attrezzature tecnologiche per la distribuzione di servizi di pubblico interesse (cabine Enel, armadi Sip, centri di pompaggio ecc.).

GRUPPO FUNZIONALE XIII:

attrezzature sportive:

- a) impianti, coperti e scoperti da competizione e per spettacoli sportivi e relative attrezzature (spogliatoi, sedi di circoli sportivi ecc.);
- b) impianti coperti e scoperti per la pratica sociale dello sport e relative attrezzature ausiliarie.

ART. 7 - VARIAZIONI D'USO

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati (ad es.: da residenza a terziario), o di parte di essi, compiuta mediante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta a preventiva concessione edilizia salvo diverse specifiche norme legislative.

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, mediante l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque modificazione della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari e trattandosi di unità immobiliari residenziali.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) e nei progetti di intervento edilizio diretto.

ART. 8 - ASSERVIMENTO DELLE PERTINENZE

La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dal P.R.G..

Negli elaborati richiesti per i S.U.A. e per il rilascio delle concessioni edilizie dovrà sempre, e obbligatoriamente, figurare l'individuazione planimetrica delle superfici asservite, distinte per fondiarie e territoriali, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali della proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature.

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 31/08/1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, s'intende asservita una fascia minima di m. 6,00 attorno al perimetro dell'edificio e

comunque non oltre il confine di proprietà da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale.

Nel caso si intervenga su di un volume preesistente mediante parziale ricostruzione dello stesso o con 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 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 le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuti dal Comune.

ART. 9 - DEROGHE

Per edifici od impianti pubblici o di pubblico interesse, in essi compresi quelli a carattere alberghiero, il Sindaco, previa conforme deliberazione del Consiglio comunale, potrà concedere deroghe alle prescrizioni delle presenti norme per quanto riguarda la distanza minima delle costruzioni dagli altri fabbricati, dagli assi e dai fili stradali, nonché le altezze massime delle costruzioni.

Al fine di cui sopra il Sindaco dovrà richiedere preventivo nullaosta al competente organo regionale secondo le procedure di cui all'art.3 della legge 21/12/1955, n.1357, ed all'art.16 della legge 6/08/1967, n. 765.

Le costruzioni alberghiere approvate in deroga alle presenti norme saranno vincolate ad uso alberghiero per un periodo non inferiore ad anni 20 e tale vincolo dovrà essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari prima del rilascio della concessione edilizia.

I manufatti inerenti il G.F. XII (es.: cabine ENEL) potranno essere realizzati a prescindere dal rispetto delle norme di zona a condizione che siano adeguatamente inseriti all'interno di costruzioni già esistenti o in nuove costruzioni.

In ogni caso, è preferibile, laddove possibile, inserire gli impianti in un manufatto parzialmente interrato.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO 1 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 10 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua per mezzo di interventi edilizi diretti e di Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata definiti e specificati dalla legge regionale 08/07/1987, n. 24, coordinati dai Programmi Pluriennali di Attuazione, nei contenuti della legislazione nazionale e della legge regionale 09/03/1978, n. 16.

(ART 11 STRALCIATO)

ART. 12 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (S.U.A.)

Gli strumenti attuativi, 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 - e nel rispetto delle previsioni e delle finalità dello strumento urbanistico generale vengono elaborati conformemente alla disciplina posta dalla L.R. 08/07/1987 n. 24 e s.m..

Le singole norme di zona contenute nella presente normativa indicano espressamente in quali aree sono da porre in esecuzione obbligatoriamente gli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.).

ART. 13 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

A titolo esemplificativo si elencano i casi più tipici ricorrenti caratterizzanti le singole categorie:

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, nonché 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 caratteri 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 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 e coperture), senza che ciò comporti variazione 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 purché 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 o delle rampe; del tipo e delle pendenze delle coperture, delle destinazioni d'uso.

Restauro e risanamento conservativo

Sono quegli interventi rivolti 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 stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili senza modifiche della forma e posizione delle aperture esterne.

Tali interventi comprendono il consolidamento e il ripristino delle caratteristiche originarie, nonché il rinnovo degli elementi accessori costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono consentiti i seguenti lavori:

- tutti gli interventi già previsti per la "manutenzione straordinaria";
- il consolidamento ed il risanamento (anche a mezzo di parziali demolizioni e coerenti ricostruzioni) delle strutture portanti, verticali e orizzontali, senza alcuna alterazione delle quote;
- rifacimenti di tetti e coperture
- la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche tipologiche e dimensionali del fabbricato;

- l'allestimento o l'adeguamento di servizi igienici e/o simili, e di impianti tecnici richiesti dalle esigenze d'uso;
- il ripristino e l'eventuale rinnovo di elementi decorativi architettonici o scultorei esterni e interni.

Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti 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. 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.

Negli edifici costruiti anteriormente al 1942, nel caso si proceda con interventi di ristrutturazione edilizia, si dovrà operare con criteri improntati alla massima salvaguardia architettonica dei manufatti. Pertanto non sono consentite variazioni delle caratteristiche tipologiche originarie, interventi che implicano l'inserimento di elementi incongrui con l'edificio esistente, variazioni nella sagoma esterna dell'edificio, mutamenti nelle destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche preesistenti.

In generale, gli interventi classificabili come ristrutturazione edilizia, si articolano nel seguente modo (a livello di descrizione esemplificativa):

1. Ristrutturazione interna

Rientrano in questi casi tutte le operazioni di riorganizzazione interna delle unità immobiliari, di adeguamento e sostituzione di elementi anche strutturali, di realizzazione di nuovi servizi igienici anche con contenuti aumenti di volume e di superficie di piano, sempre nel rispetto dei parametri fissati in ciascuna zona, sempre nella sagoma dell'edificio esistente.

2. Ristrutturazione attraverso demolizione con ricostruzione a campione

Oltre a comprendere tutti gli interventi di cui al punto precedente, questo tipo di operazione consente di intervenire anche sull'involucro esterno dell'edificio, procedendo attraverso parziali demolizioni e ricostruzioni, nel mantenimento delle sagome preesistenti.

3. Demolizione integrale con ricostruzione

Si tratta della sostituzione integrale dell'edificio esistente con un altro identico al precedente del quale sia documentata la consistenza planivolumetrica e la relativa funzione.

4. Mutamento di destinazione d'uso comportante aumento della capacità insediativa.

5. Recupero di ruderi di fabbricati residenziali esistenti

Si tratta del recupero di ruderi di fabbricati esistenti sui sedimi preesistenti.

6. Ristrutturazione urbanistica

Sono gli interventi rivolti 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.

(ARTT. 14 - 18 STRALCIATI)

CAPITOLO 3 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

ART. 19 - TITOLO ABILITATIVO

Nelle zone dove è prescritto il S.U.A. le concessioni edilizie sono subordinate all'approvazione definitiva dello stesso, fatti salvi gli interventi assentibili nelle more di approvazione dello S.U.A. in relazione alle specifiche destinazioni di zona.

Nelle zone dove è consentito l'intervento urbanistico diretto la Concessione o l'autorizzazione edilizia sono rilasciate ai sensi delle Norme Vigenti.

ART. 20 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni edilizie sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà

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

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile tra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché tra aree non contermini, salvo quanto diversamente disposto dalla normativa relativa alle zone agricole.

ART. 21 - TRASCRIZIONE IN MAPPA

Presso l'Ufficio tecnico comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti distinte per isolato urbanistico-edilizio che viene aggiornato a cura di detto Ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio della concessione edificatoria deve essere corredato di una tavola che riproduce l'isolato interessato dalla richiesta mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio o dell'edificio oggetto di intervento.

CAPITOLO 4 - URBANIZZAZIONI

ART. 22 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE

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

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

- a) sedi viarie (strade di viabilità principale al servizio di qualsiasi tipo di insediamento e, in particolare di allacciamento dei lotti edificabili alla viabilità principale);
- b) spazi di sosta o di parcheggio (spazi eventualmente necessari per la sosta e il parcheggio, anche in sottosuolo, degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o a integrazione delle sedi viarie) secondo le minime dimensioni seguenti:
 - per destinazioni d'uso residenziale 1 mq di parcheggio ogni 10 mc. di volume;
 - per destinazione d'uso industriale, artigianale e terziario da definire volta per volta a seconda della natura dell'insediamento e della sua ubicazione, per non meno di 1 mq ogni 8 mq di Sp;
 - per destinazione d'uso alberghiero e simili da definire come sopra e per non meno di 1 mq. ogni 10 mc. di volume;
 - per destinazione d'uso commerciale al dettaglio non meno di 1 mq. ogni 2,5 mq. di Sp. Restano ferme le disposizioni di legge in materia, con riferimento alle singole categorie.

Tali norme non sono vincolanti per le zone ricadenti nelle aree omogenee "A", "TA", "PAP" e "PA" fatto salvo il rispetto delle specifiche prescrizioni delle singole norme di zona. In dette aree la disciplina in materia potrà essere dettata dagli strumenti esecutivi in ragione delle situazioni specifiche al fine di tutelare l'ambiente storico e il patrimonio arboreo.

- c) Fognatura: condotti o, nel caso di edifici isolati, equivalenti sistemi idonei alla raccolta e allo scarico delle acque nere ed eventualmente anche meteoriche comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli eventuali impianti di trattamento e depurazione integrale.
- d) Rete idrica: condotti per l'erogazione mediante acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento autonomo dell'acqua potabile, relative opere per la captazione e sollevamento e allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica ed eventualmente del gas: reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine primarie a secondarie, nonché condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.
- f) Pubblica illuminazione: reti e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

- g) telefono: rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o di gruppi di fabbricati.
- h) Spazi a verde di urbanizzazione primaria: aree private o di uso collettivo, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, da mantenere, verde con alberature ed eventuali attrezzature, a cura delle singole proprietà.

ART. 23 - URBANIZZAZIONI SECONDARIE

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

Ai sensi della legge 765/1967 e successive integrazioni tali opere a scala urbana sono:

- a) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie e scoperte;
- b) attrezzature di interesse comune (mercati comunali, uffici e servizi di enti pubblici e parapubblici aperti al pubblico, sedi di enti e associazioni pubbliche, centri sociali e centri culturali, unità sanitarie e assistenziali, destinazione residenziale per finalità sociali e assistenziali svolte da Enti Pubblici o mediante stipula di apposita convenzione tra Comune e soggetto attuatore che ne garantisca l'erogazione dei servizi in termini prestazionali ed economici delle corrispondenti strutture pubbliche, parrocchie, servizi parrocchiali e affini, altri edifici per il culto, impianti tecnologici di limitate dimensioni);
- c) attrezzature per il tempo libero di quartiere, parchi urbani e di quartiere, impianti sportivi, balneari e nautici, sempre che ne venga garantito l'utilizzo pubblico mediante stipula di idonea convenzione tra Comune e soggetto attuatore;
- d) parcheggi pubblici da organizzare sulle aree di pubblica circolazione, per quote da attribuire alle attrezzature collettive, attraverso appositi impianti.

Per le aree destinate totalmente o parzialmente a insediamenti produttivi (industriali, artigianali e terziari) le opere di urbanizzazione secondaria comprendono in particolare servizi aziendali consolidati (come mense e spacci alimentari, centri culturali e biblioteche, unità sanitarie e assistenziali, centri sociali e attrezzature sportive) e possono includere altresì parcheggi per mezzi pesanti e/o speciali.

Ai sensi della legge 765/1967 e successive integrazioni, le opere di urbanizzazione secondaria a scala territoriale risultano essere:

- a) impianti per l'istruzione superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;
- b) attrezzature sanitarie ospedaliere;
- c) attrezzature per il tempo libero di interesse urbano e territoriale, parchi territoriali, impianti sportivi pubblici di interesse urbano e territoriale, attrezzature turistiche aperte come impianti balneari e nautici, nel caso in cui venga garantito l'uso pubblico del servizio, sempre che di interesse urbano e territoriale.

L'allestimento di piccole attrezzature (come asili nido, biblioteche ed emeroteche di quartiere, parcheggi pubblici, cappelle ecc.) all'interno di costruzioni abitate ad uso privato consente lo stralcio, ai fini del calcolo dell'indice fondiario, degli spazi impegnati dalle stesse a condizione che:

- restino conformi alle presenti norme tecniche in attuazione gli altri indici da queste ultime stabiliti;
- il vincolo di uso pubblico dei suddetti spazi sia legalmente trascritto.

CAPITOLO 5 - VIABILITA'

ART. 24 - LA RETE STRADALE

La rete stradale esistente e di progetto è riportata dettagliatamente nelle tavole di Azzonamento di P.R.G. alla scala 1:2000.

In dette tavole le strade di progetto sono corredate dagli elementi relativi alla sezione trasversale.

ART. 25 - ACCESSI STRADALI VEICOLARI SU STRADE PUBBLICHE

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

- a) siano in posizione di corretta visibilità, eventualmente potenziata dalla attrezzatura di specchi;
- b) gli accessi siano realizzati predisponendo adeguati spazi di attesa per le svolte che implicano conflitto con i filetti di traffico principali;
- c) i nuovi accessi diretti sulla via Aurelia debbono essere distanziati fra loro di almeno m. 80,00; quelli diretti sulla via Provinciale e statale costiera debbono essere distanziati fra loro di almeno m. 40,00 e quelli sulle altre strade pubbliche e di uso pubblico di almeno m. 20,00.

TITOLO III - NORME GENERALI E SPECIALI

CAPITOLO 1 - NORME GENERALI

ART. 26 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (tinteggiatura, rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di insegne pubblicitarie, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

ART. 26 BIS – VETRINE, INSEGNE PUBBLICITARIE, TENDE DA SOLE

- Vetrine

In tutto il territorio comunale le vetrine e gli ingressi degli esercizi commerciali dovranno essere coordinati con la facciata dell'edificio cui appartengono, cercando di rifarsi il più possibile agli elementi architettonici che la caratterizzano: in particolare, cornici e soglie delle bucatore, serramenti, eventuali zoccolature dell'edificio.

Il progetto dei nuovi interventi dovrà, di conseguenza, interpretare in modo corretto il contesto storico dell'edificio di appartenenza.

Sono da preferirsi, possibilmente, chiusure a maglia o a cancello, evitando l'uso di serrande completamente cieche (a saracinesca); è comunque ammesso l'uso e/o la conservazione di chiusure a portoncino in legno o similari. Per comprovate esigenze di protezione da possibili eventi alluvionali sono ammessi anche serramenti di tipo cieco, possibilmente in legno.

Per quanto riguarda il tessuto classificato come zone "A" e "TA", eventuali modifiche di trasformazione alle vetrine composte da cornici, chiusure o elementi decorativi storici (intendendo per tali le testimonianze dell'originaria iniziativa commerciale) questi vanno salvaguardati in modo tale da rispettare il valore tipologico, estetico e ambientale di detta presenza, elemento grazie al quale si caratterizza tutt'ora il "valore di via".

- Insegne pubblicitarie

In tutto il territorio comunale per l'installazione di insegne pubblicitarie si fa riferimento alle "Norme tecniche per l'installazione di tende, insegne e cartelli approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 14/5/1994 e successive modificazioni e integrazioni.

- *Tende da sole*

In tutto il territorio comunale è permessa l'installazione di tende da sole, alle seguenti condizioni:

- *Le tende devono avere sporgenza contenuta entro 30 cm. dal filo del marciapiede, ad esclusione delle zone pedonali.*
- *Devono inoltre essere manovrate da appositi congegni a sezioni leggere in modo da non deturpare il carattere degli edifici.*
- *L'altezza minima dal suolo deve essere di m. 2,20 escluse le mantovane, che comunque non dovranno avere altezza superiore a cm. 50. Il materiale utilizzato per le tende dovrà essere tela di "tipo Olona"(o materiali similari e aventi una trama tipo tessuto) preferibilmente di colore ecrue.*

L'installazione delle tende deve inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- *devono permettere la lettura dell'architettura e non devono essere né di forma né di dimensione tale da coprire o mascherare anche parzialmente i decori dell'architettonico*
- *devono essere coordinate per bucatore uguali*
- *preferibilmente non devono essere di forma diversa dalla bucatura*
- *non devono impedire il passaggio*
- *possono avere disegni o righe, ma i materiali e i colori devono essere coordinati con i colori della facciata (ad esclusione delle zone A, TA, B, E ed Ea, nelle quali le tende non devono avere disegni o essere di materiali non coordinati con i colori della facciata, ma essere in tinta unita, preferibilmente di colore ecrue)*

Inoltre, nelle zone "A", "TA" e "B" devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- *preferibilmente non devono coprire più di un'apertura per volta*
- *rispetto all'apertura sottostante non devono essere più larghe di cm. 50 per lato al massimo*

ART. 27 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI

Distanze fra le costruzioni (Dc).

In tutto il territorio comunale devono essere osservate le disposizioni sui vincoli di distanza fra le costruzioni, delle quali all'art. 9 del D.M. 1444/1968.

Sono ammesse distanze inferiori soltanto fra costruzioni che formino oggetto di Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione Convenzionata con previsioni planivolumetriche e, secondo le procedure di deroga dettate dalle leggi vigenti, quando trattasi di edifici pubblici o di pubblico interesse, limitatamente alle aree asservite a questi ultimi e senza aggravare gli obblighi di distanza delle proprietà finitime. Nel caso di ampliamenti di edifici pubblici preesistenti le distanze possono essere ridotte a 9 m.

Misurazione delle distanze

La distanza di un edificio da un qualunque elemento esterno è quella minore misurata dai muri perimetrali dell'edificio stesso, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammesso, nei casi di ricomposizione dei prospetti, l'inserimento di nuovi elementi aggettanti, in deroga alle norme sulle distanze sopra citate, nei limiti di sporgenza di strutture similari preesistenti e comunque nei limiti di una sporgenza massima di m. 1,20 (e sempre nel rispetto delle disposizioni sul punto contenute nel Codice Civile).

ART. 28 - DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato nella sua porzione più alta prospiciente i confini stessi, con un minimo di m. 5, ad esclusione delle costruzioni a carattere industriale che osserveranno una distanza minima di m. 6 dai limiti di zona.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento mediante strumento urbanistico attuativo.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, o in base a specifica convenzione tra i proprietari confinanti.

Le distanze tra fabbricati e tra questi e i confini si misurano non computando balconi e scale a giorno con aggetto inferiori a m. 1,20.

ART. 29 - RAPPORTO TRA ALTEZZA E LARGHEZZA DELLE STRADE

L'altezza dei fabbricati deve stare in un rapporto pari alla larghezza stradale, più gli eventuali arretramenti; nel caso di fronti obliqui può essere assunta la larghezza media; nel caso di piani arretrati il rapporto pari a 1 deve essere verificato anche per l'altezza e la larghezza corrispondente agli arretramenti.

ART. 30 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

Corpo di fabbrica

Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato, il corpo di fabbrica di una costruzione è la 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, fatta eccezione per le parti interne che garantiscono la continuità funzionale dell'edificio.

Altezza lorda di piano

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 singole 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.

Altezza di un fabbricato

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.

Piano di spiccato di un fabbricato

Il piano di spiccato di un fabbricato è il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerato 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, ovvero il piano di spiccato della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura.

Altezza massima di un fabbricato (h. max): vedi Altezza di un fabbricato

ART. 31 - VOLUME DELLE COSTRUZIONI

Volume di un fabbricato

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.

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

CAPITOLO 2 - NORME ECOLOGICO PAESISTICHE

ART. 32 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Si richiamano le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento paesistico approvato con D.C.R. n. 6 del 21-26 febbraio 1990 e si confermano, acquisendole alla normativa del P.R.G., le discipline generali relative agli interventi sul territorio, precisando appresso la loro incidenza quantitativa differenziata nei diversi ambiti, in aderenza alle rispettive valenze urbanistiche.

Al fine di operare correttamente sul territorio comunale, riconosciuto dal P.T.C.P. in equilibrio soddisfacente, è prescritto in via preliminare ad ogni intervento modificativo dello stato attuale, rilevare la situazione planimetrica esistente e rappresentarla in elaborati nelle scale 1:200 e 1:500.

Vi saranno annotati con la vegetazione esistente i manufatti di finitura caratterizzanti con la indicazione dei materiali e dei colori.

La documentazione di cui sopra sarà limitata all'area di intervento, qualora questa si limiti ad opere che non modifichino il rapporto morfologico con le aree limitrofe.

La stessa documentazione sarà estesa ad una fascia di 10 m. oltre il confine, qualora l'intervento si riferisca all'inserimento di un edificio singolo, e si estenderà ad una fascia di 30 m. qualora interessi un'area estesa (ad es.: una lottizzazione o un servizio di ampia dimensione).

E' fatta salva la facoltà della C.E. di richiedere un maggiore approfondimento dello stato di fatto all'interno e all'esterno dell'area.

La visione dell'area, in più ampia apertura è affidata alla documentazione fotografica a colori.

Con riferimento agli elaborati che documentano lo stato di fatto debbono essere compilati quelli corrispondenti con la annotazione degli interventi proposti nella successiva ricomposizione complessiva della morfologia ambientale, con la specifica dei tipi di manufatti impiegati e dei relativi materiali e colori, nonché di quelli volti alla ricostruzione del manto vegetale.

Nelle aree boscate con esposizione a mezzanotte le essenze proprie dell'area e da utilizzare per la ricostruzione o il completamento del manto vegetale sono quelle comprese fra le angiosperme mesofile (carpino nero, orniello, castagno, faggio, acaro, rovere ecc.).

Il manto arboreo delle aree con esposizione migliore è preferibilmente composto da essenze di leccio, roverelle, pino d'Aleppo.

Nelle zone coltivate è l'ulivo la componente arborea che caratterizza l'ambiente dell'intera Regione Liguria.

Per il sostegno delle sistemazioni poste a dislivello saranno utilizzate strutture murarie emergenti non più di 3 m., altezza attenuata, per quanto possibile, con sistemazioni a scarpata con pendenza naturale stabile.

Le facce in vista dei muri di sostegno saranno preferibilmente finite con pietra scagliata a vista.

I movimenti di terra per realizzare le sistemazioni connesse con gli interventi ammessi debbono essere contenuti nel limite massimo di tre metri di scavo e tre metri in riporto, con le maggiori restrizioni prescritte nelle singole zone dalle Norme di Attuazione del P.R.G. connesse con la

Normativa del P.T.C.P., e della quale con la presente disciplina generale costituiscono l'estensione puntuale differenziata.

ART. 33 - RAPPORTO TRA AMBIENTE E MATERIALI EDILIZI

Il criterio generale da seguire nella nuova edificazione è quello della ricerca del minor impatto sull'ambiente ottenuto sia con lo studio accurato dell'inserimento fra edificio e morfologia dell'area, sia dallo studio di una adeguata ricomposizione morfologica a schermatura vegetale.

Le scelte delle forme e dei materiali da utilizzare nella copertura degli edifici sono connesse sia con la dimensione degli edifici, sia con la loro destinazione d'uso, sia con le caratteristiche delle presistenze dominanti nell'ambiente.

In tale senso la documentazione prescritta per lo studio progettuale dovrà fornire sufficiente materiale fotografico a colori.

In generale gli edifici di dimensioni contenute o medie avranno copertura a tetto, con preferenza del tetto a due falde che facilita la soluzione della copertura in edifici articolati in corpi di fabbrica aderenti alla morfologia dell'area con disposizione a gradoni.

Il manto della copertura sarà di abbadini quando nell'ambiente circostante non sia dominante il manto di cotto.

La sporgenza delle falde sarà attrezzata con lastre di gronda contenuta nella dimensione di 20 cm dal filo della muratura di perimetro, adeguatamente attrezzata per lo sgocciolamento.

La defluenza delle falde sarà raccolta in canali di gronda metallici adeguatamente protetti, preferibilmente di rame così come i tubi pluviali.

Le facciate esterne degli edifici nuovi o diffusi di origine agricola, saranno preferibilmente finite con intonaco alla genovese finito in arenino, pitturate con vernici ai silicati, tinte a calce o tinte silossaniche, o con tecniche equivalenti, in tinte classiche liguri.

Le superfici colorate saranno preferibilmente articolate a mezzo di fasce.

La zoccolatura bassa sarà di norma realizzata nei modi classici con lastre di ardesia regolari, quadrate o rettangolari di dimensioni non inferiori a cm. 60 x 60 fissate con zanche.

Nelle zone di completamento le finiture esterne saranno adeguate a quelle dominanti nell'intorno.

Nelle zone di espansione le soluzioni architettoniche di esterno avranno maggior libertà, pur nell'utilizzo dei materiali e delle colorazioni tradizionali.

La protezione delle aperture sull'esterno sarà realizzata con materiali tradizionali: telai a vetro, di norma in legno verniciato, eccezionalmente in lega leggera pure verniciata, persiane alla genovese con analoga alternativa di materiali e finiture.

Nelle costruzioni a nuovo è consentito proporre soluzioni con verande o con pareti parzialmente vetrate in adeguate ed equilibrate spazature architettoniche.

Si rinvia alla disciplina delle singole zone per ulteriori eventuali più dettagliate normative riferite ai precedenti paragrafi.

Materiali e loro uso

In tutto il territorio comunale, devono essere impiegati, per quanto possibile, i materiali naturali d'uso tradizionale locale e ligure, specialmente nelle finiture esterne degli edifici.

Per materiali naturali d'uso tradizionale locale e ligure si intende l'ardesia, l'arenaria proveniente da cave tradizionalmente sfruttate in rapporto alla zona. In particolare le cornici delle bucatore, le soglie, i davanzali, e le fasce marcapiano (quando non dipinte) dovranno essere in ardesia, pietra locale o marmo bianco di Carrara.

Oltre a quanto indicato al 10° comma del presente articolo, eventuali zoccolature potranno essere realizzate anche in pietra locale, a intonaco o con una spruzzata di cemento e sabbia, colorato ad imitazione della pietra locale.

I materiali in generale dovranno essere adoperati per l'uso che è loro proprio. Ad esempio: i coppi in laterizio non devono essere utilizzati con intenti decorativi per cornicioni di tipo provenzale, per tettoiette ornamentali, ecc.; non devono essere usate piastrelle da rivestimento per decorazioni; il ferro può essere impiegato in profilati per cancelli, inferriate, ringhiere, ecc., secondo disegni decorativi semplici.

Non sono ammessi materiali e modi d'uso architettonici appartenenti a culture d'altri luoghi, il repertorio di un linguaggio rustico di maniera con muri in pietra a vista, pezzati, o con pietre irregolari non disposte a corsi orizzontali, con giunti sottolineati con solchi e cordonature, ecc.;

Per quanto riguarda materiali e finiture in uno stesso edificio le scelte dovranno essere coordinate.

Per quanto riguarda i muri di sostegno, questi dovranno essere realizzati preferibilmente in pietra locale o, in alternativa, in cemento e pietra composti in modo tale da mimetizzarsi il più possibile con il contesto naturale. Lo stesso impasto cementizio dovrà essere corretto con eventuali pigmenti al fine di uniformarsi il più possibile al colore della pietra naturale. Laddove i muri, per motivi strutturali, superano i 2,00 m. di altezza, dovranno prevedere opportuni spazi o nicchie per l'inserimento di piante rampicanti al fine di mimetizzare il più possibile, attraverso la vegetazione, tali superfici.

In caso di intervento in aree a fasce terrazzate con muretti a secco e percorsi con pavimentazione o gradini in pietra è fatto obbligo il mantenimento degli stessi, laddove siano necessarie integrazioni si dovrà intervenire con gli stessi materiali e lo stesso risultato estetico dell'intorno.

ART. 34 - TRACCIAMENTO DI NUOVE STRADE

La realizzazione di nuove strade pubbliche è consentita solo in quanto prevista dalla cartografia di P.R.G.

E' ammessa la costruzione di nuove strade non previste in cartografia solo se di servizio alla residenza o costituenti percorsi di allaccio agli edifici privati nel rispetto delle norme seguenti:

1. Tracciamento di strade urbane di servizio alla residenza

Caratteristiche generali

L'apertura e l'ampliamento di strade carrabili di servizio alla residenza sono ammissibili solo nelle zone "B", "PB", "PA", "C" a condizione che la luce netta massima sia di m. 4,50, con la separazione della viabilità pedonale.

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- sbancamenti e riporti inferiori a m. 3,00 di altezza e tali comunque da non alterare massicciamente il profilo terrazzato del terreno eventualmente esistente;
- pendenza minore o uguale al 18% (in curva fino al 12%), raggi di curvatura in asse non inferiori a m. 8,00 in corrispondenza di pendenze fino all'8%, raggi di curvatura in asse non inferiori a m. 12,00 in corrispondenza di pendenze superiori all'8%.

Per brevi tratti (di uno sviluppo massimo in lunghezza lineare di m. 50,00) è consentito raggiungere pendenze fino al 26%.

Nel caso di adattamento di tracciati esistenti pedonali o carrabili, non classificabili come strade urbane di servizio, è ammesso il miglior adeguamento per il transito veicolare, a condizione che la sezione risultante non sia inferiore a m. 2,50 e la pendenza massima non risulti maggiore del 26%.

E' ammessa, a mezzo di concessione, la realizzazione di percorsi di allaccio alle abitazioni: essi possono raggiungere una pendenza massima del 18%, non devono superare i 50,00 m. di sviluppo lineare ed essere compresi in un raggio di non oltre 100 metri rispetto all'ubicazione del fabbricato principale che si intende raggiungere. Per questi manufatti la sezione stradale deve essere contenuta entro un massimo di m. 3,00.

Tracciati di limitata estensione (sviluppo lineare massimo pari a m. 10,00) possono costituire rampe di accesso ad autorimesse interrate o posti auto all'aperto purché la pendenza sia contenuta entro un massimo del 26%.

Caratteristiche architettoniche e di inserimento ambientale

La realizzazione di tracciati viari e allacci dovrà darsi carico di un corretto inserimento ambientale, prevedendo tracciati aderenti alla conformazione morfologica dei luoghi, adeguata sistemazione dei bordi con siepi, piante rampicanti e alberature tipiche dei luoghi, movimenti di terra contenuti in modo da richiedere sostegni che non oltrepassino le dimensioni delle fasce circostanti, con muri di contenimento in pietra a faccia a vista.

In particolare, il tracciato viario dovrà essere il più aderente possibile alle curve di livello, appoggiandosi, ove possibile, ai terrazzamenti esistenti.

Tutti i tramezzi dovranno essere muniti di attrezzatura idonea alla raccolta e convogliamento delle acque piovane sino al più vicino rivo naturale o fognatura per acque bianche.

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

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

2. Tracciamento di strade carrabili in zone agricole

Nelle zone agricole gli interventi sulla viabilità di armatura dell'appoderamento agricolo, sia essa comunale, vicinale o interpodereale, sono consentiti a condizione che non venga intaccata la completezza delle linee di impianto e l'equilibrio ambientale raggiunti.

L'integrazione all'armatura dei percorsi esistente è comunque preordinata alla creazione di assi di impianto che ricalchino per quanto possibile i limiti dei frazionamenti agricoli esistenti e che siano

rispettosi della scansione dei punti di polarizzazione territoriale (nuclei esistenti, percorsi matrice, fasce terrazzate).

Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità in zona agricola (per usi agricoli e a traffico limitato) si suddividono in due tipologie: tracciamento di nuovi tratti viari di servizio alle residenze rurali e allo svolgimento delle attività agricole e adattamento di tracciati esistenti.

Costruzione di nuovi tracciati e ampliamento di strade carrabili

L'apertura e l'ampliamento di strade carrabili che non siano espressamente indicate negli elaborati grafici del P.R.G., sono ammissibili all'interno del territorio agricolo (ad esclusione della zona "EA") solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) il progetto venga presentato da più soggetti attuatori, eventualmente coordinati tra loro in forma associativa;
- b) il progetto sia corredato di idonea documentazione (es.: piani aziendali) attestante la effettiva necessità della costruzione della strada in rapporto alle residenze esistenti e alla conduzione dei fondi agricoli;
- c) la luce netta del tramite sia contenuta entro i m. 2,50;
- d) scavi e riporti siano contenuti entro m. 2,50 di altezza (muri di sostegno di altezza compresa tra 2,50 e 3,00 m. sono consentiti solo per tratti inferiori a 5,00 m. di sviluppo).
- e) pendenza minore o uguale al 18% (in curva fino al 12%), raggi di curvatura in asse non inferiori a m. 8,00 in corrispondenza di pendenze fino all'8%, raggi di curvatura in asse non inferiori a m. 12,00 in corrispondenza di pendenze superiori all'8%.
- f) raggi di curvatura in asse non inferiori a m. 8,00 in corrispondenza di pendenze fino all'8%, raggi di curvatura in asse non inferiori a m. 12,00 in corrispondenza di pendenze superiori all'8%.

E' ammessa, a mezzo di concessione, la realizzazione, in diramazione di strade esistenti o in progetto, di allacci veicolari di accesso alle abitazioni: essi possono raggiungere una pendenza massima del 18%, non devono superare i 50,00 m. di sviluppo lineare ed essere compresi in un raggio di non oltre 100 metri rispetto all'ubicazione del fabbricato principale.

E' consentita la realizzazione di piazzole di manovra per gli incroci in ragione di una ogni 50-70 m. 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 m.

Adattamento di tracciati esistenti

Nel caso si intenda invece procedere al riadattamento di strade pedonali o carrabili esistenti (nelle zone "E" ed "EA"), ci si dovrà attenere alle seguenti cautele:

- è consentito il recupero dei tracciati pedonali esistenti fino a raggiungere la sezione massima di m. 3,00;
- è consentito traslare l'asse del tracciato per non più di 1 metro rispetto all'asse esistente; maggiori spostamenti sono consentiti per l'adeguamento dei tratti in curva;

- 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 m. 150,00;
- sui tratti eseguiti ex novo è consentita una pendenza massima del 26% su tratti di 50 m. al massimo di lunghezza, gli sbancamenti non devono superare i 3,00 m. in altezza, i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a faccia a vista usando materiali tipici del luogo;
- è consentita la realizzazione di piazzole di manovra per gli incroci in ragione di una ogni 50-60 m. 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;
- è ammessa, a mezzo di concessione, la realizzazione di allacci veicolari di accesso alle abitazioni: essi possono raggiungere una pendenza del 26%, non devono superare i 50,00 m. di sviluppo lineare.

Norme architettonico - ambientali

La realizzazione di tutte queste opere (nuovi tracciati e adattamento di tracciati esistenti), per quanto attiene le caratteristiche esecutive, dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti:

- la realizzazione di tracciati viari e allacci, dovrà darsi carico di un corretto inserimento ambientale, prevedendo tracciati aderenti alla conformazione morfologica dei luoghi, adeguata sistemazione dei bordi con siepi, piante rampicanti e alberature tipiche dei luoghi.
- il tracciato viario dovrà essere il più aderente possibile alle curve di livello, appoggiandosi, ove possibile, ai terrazzamenti esistenti.
- tutti i tramiti dovranno essere muniti di attrezzatura idonea alla raccolta e convogliamento delle acque piovane sino al più vicino rivo naturale o fognatura per acque bianche.
- in ogni caso non sono ammissibili interventi parziali e che, comunque, per il loro stato, provochino danni ecologici e paesistici all'ambiente circostante.
- le nuove strade non potranno interrompere la viabilità esistente, anche pedonale, con la quale dovranno essere accuratamente raccordate.
- la pavimentazione dovrà essere realizzata in pietrisco (diametro 7-10 cm.) o pietra a spacco naturale annegata nel calcestruzzo (quest'ultimo additivato di sostanze coloranti che riprendano il repertorio cromatico locale), mentre non si esclude l'utilizzo di materiali e tecniche di finitura più pregiate, quali lastricati in pietra, in mattoni o simili.

3. Grande viabilità

Il tracciato finalizzato alla circonvallazione e distribuzione dell'abitato di S. Margherita Ligure nonché all'accessibilità all'abitato di Portofino è contrassegnato da apposito simbolo grafico. La progettazione di tale tracciato, che assume carattere indicativo, dovrà essere definita con possibilità di slittamento dell'individuazione del sedime entro una fascia di profondità corrispondente alla fascia di rispetto prevista dalla vigente legislazione per tale tipo di infrastruttura. Analogamente la progettazione degli svincoli e dei tratti di collegamento con l'abitato, che assumono carattere indicativo, dovrà essere definita entro ambiti individuati cartograficamente come nodi di connessione col centro urbano entro i quali, prima della specifica progettazione attuativa delle infrastrutture, dovranno essere verificate e definite dimensionalmente e progettualmente nonché in

termini gestionali, le previsioni degli spazi di parcheggio in rapporto all'utenza prevista, tenuto conto anche delle esigenze di interscambio tra mezzi privati e pubblici.

Le caratteristiche tecniche del percorso dovranno essere conformate alle indicazioni prescrittive del Piano territoriale dell'accessibilità veicolare all'abitato di Portofino approvato con D.C.R. n. 57 del 5/04/1994.

La redazione della documentazione sullo stato di fatto prevista dalle presenti norme sarà nel caso in scala compresa tra 1:1000 e 1:2000.

La rappresentazione plano-altimetrica deve consentire di individuare la posizione del manufatto nel territorio e il suo inserimento nella morfologia ambientale generale: sarà pure annotato schematicamente il manto vegetale dell'intera area esteso ad un intorno di almeno m 30 per parte.

Lo schema progettuale sarà elaborato in scala 1:500 e vi saranno predisposte sezioni in numero adeguato a fornire la misura dell'incidenza del manufatto sulla morfologia ambientale, la forma e la dimensione dei manufatti, le opere atte a realizzare la miglior ricomposizione ambientale anche a mezzo scarpate a pendenza naturale e di impianti vegetali.

Per quanto riguarda l'ampliamento delle strade esistenti, dovranno essere realizzate sulla base del loro tracciato, verificando se si tratta di percorsi storici o di recente realizzazione.

Nel caso si tratti di percorsi storici l'intervento deve farsi carico di ricomporre l'aspetto esistente utilizzando gli stessi materiali; in particolare per i muri di sostegno e le pavimentazioni.

Nel caso non fosse possibile l'utilizzo di questi materiali, o per la complessità del tracciato o per un eccessivo costo in rapporto all'obiettivo, è consentito proporre soluzioni alternative, rispettose dei luoghi, utilizzando disegni e manufatti tali da sostituire e o raccordarsi con l'esistente in modo armonico, attraverso la presentazione di un progetto con documentazione adeguata, anche con campioni di materiale e con lavorazioni tali da assicurare il controllo sul risultato.

Per quanto riguarda i nuovi tracciati, i manufatti (muri di sostegno, cordoli, cunette, ecc...) che compongono il progetto edilizio, dovranno essere realizzati preferibilmente in pietra locale o, in alternativa, in cemento e pietra composti in modo tale da mimetizzarsi il più possibile con il contesto naturale. Lo stesso impasto cementizio dovrà essere corretto con eventuali pigmenti al fine di uniformarsi il più possibile al colore della pietra naturale. Laddove i muri, per motivi strutturali, superano i 2,00 metri di altezza, dovranno prevedere opportuni spazi o nicchie per l'inserimento di piante rampicanti al fine di mimetizzare il più possibile, attraverso la vegetazione, tali superfici.

Le strade di raccordo alle residenze o di utilizzo privato dovranno avere pavimentazione costituita da materiale drenante tipo pietrisco, pietra a spacco o naturale annegata nel calcestruzzo (quest'ultimo additivato di sostanze coloranti che riprendano il repertorio cromatico locale), mentre non si esclude l'utilizzo di materiali e tecniche di finitura più pregiate, quali lastricati in pietra, in mattoni o simili. In alternativa è ammesso anche l'utilizzo di autobloccanti in cemento, legno o materiale plastico a spazature per la crescita dell'erba; non è in alcun caso ammesso l'utilizzo dell'asfalto e del cemento.

ART. 34-BIS - PARCHEGGI PRIVATI

Nelle zone "PAP", "PA", "PB", "C" ed "E" del P.R.G. è ammessa la costruzione di autorimesse solo se pertinenti alla residenza. Nelle zone "B" la realizzazione di tali opere può avvenire anche se esse non sono pertinenti.

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

Norme architettonico - ambientali

a) parcheggi privati scoperti

Per i posti auto all'aperto dovrà essere realizzata una pavimentazione preferibilmente in pietra locale.

Nel caso i parcheggi siano 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 all'intervento, nel rispetto dei limiti previsti dal Nuovo Codice della Strada nonché dal Codice Civile.

E' inoltre prescritta la messa a dimora di un numero di essenze locali di alto fusto sufficiente ad ombreggiare l'intero manufatto, nel rispetto delle distanze dai confini prescritte dal Codice Civile. 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 una ombreggiatura 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 muri in pietra naturale o rivestiti in pietra a faccia a vista, disposta a corsi orizzontali senza stuccatura dei giunti, e non possono avere un'altezza superiore a m. 3,00, altezza che deve essere attenuata, per quanto possibile, con sistemazioni a scarpata con pendenza naturale stabile.

Per la costruzione degli accessi veicolari previsti a servizio di posti auto scoperti che sorgono totalmente o in parte all'interno delle fasce di protezione stradale, valgono le prescrizioni contenute nel seguente punto b).

b) Autorimesse interrato

La realizzazione di autorimesse private in sottosuolo è 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 interrato nelle fasce di protezione lungo strade carrabili pubbliche vanno seguite anche le seguenti prescrizioni:

- 1) ogni nuovo accesso ai box deve essere distante almeno m. 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.

Parcheggi all'aperto

Per i posti auto all'aperto dovrà essere realizzata una pavimentazione costituita da materiale drenante tipo pietrisco, pietra a spacco o naturale, mentre non si esclude l'utilizzo di materiali e tecniche di finitura più pregiate, quali lastricati in pietra, in mattoni o simili. In alternativa è ammesso anche l'utilizzo di autobloccanti in cemento, legno o materiale plastico a spaziatore per la crescita dell'erba o similari; non è in alcun caso ammesso l'utilizzo dell'asfalto e del battuto di cemento.

Nel caso i parcheggi all'aperto siano realizzati a confine con strade pubbliche non è ammesso l'utilizzo di dissuasori, se non quelli perimetrali al parcheggio e del tipo a colonnina o cancellata o cavalletto (fisse o mobili ma comunque mimetizzate con l'intorno) o similari: è sempre esclusa la possibilità di utilizzare sbarre automatizzate con esclusione di parcheggi pubblici a gestione automatizzata.

ART. 35 - RECINZIONI

Le recinzioni tra le varie proprietà dovranno avere caratteristiche (dimensioni, materiali impiegati, tipo, ecc.) simili a quelle esistenti nell'isolato e nelle costruzioni attigue.

Le recinzioni su spazi pubblici dovranno essere in ferro, rete o altro materiale, purché di tipo trasparente: dovranno avere un'altezza massima di m. 2,00 con zoccolo a tamponamento totale non superiore a m. 0,50.

Ai limiti di cui sopra può derogarsi per motivate esigenze di sicurezza, così come potrà imporre - dove ne ravvisi l'opportunità - l'abolizione delle recinzioni o il diniego di nuove recinzioni.

In tutto il territorio comunale, le recinzioni tra le varie proprietà dovranno riprendere le caratteristiche delle recinzioni attigue qualora queste rispondano a dei manufatti di qualità (es. disegno architettonico di pregio, parti in ferro e divisori di altro tipo). Nel caso contrario ci si dovrà attenere a disegni e strutture semplici e lineari, già presenti nel territorio comunale. Nel caso di realizzazioni particolari è consentita la possibilità di andare in deroga alle presenti norme a condizione che venga predisposta una documentazione adeguata che garantisca gli obiettivi sopra accennati. Non è permesso addossare, anche in parte, a tali recinzioni, tavole, lamiere od altro materiale incongruo.

Le recinzioni su spazi pubblici, oltre a quanto già specificato, dovranno avere lo zoccolo a tamponamento totale con coronamento in pietra da taglio o laterizio e dovranno essere integrate con siepi sempreverdi di altezza non inferiore a m. 2,00. Soluzioni diverse potranno essere autorizzate solo per ragioni di sicurezza con parere favorevole da parte della Commissione Edilizia.

ART. 35 BIS – PISCINE

Su tutto il territorio comunale con esclusione delle zone “A”, “TA” e “R” nonché delle zone destinate a servizi pubblici è ammessa la realizzazione di piscine private subordinatamente all’osservanza dei seguenti parametri:

- è ammessa una sola piscina per lotto di proprietà con superficie minore o uguale al 4% della superficie scoperta del lotto, costituito quest’ultimo da fabbricato ad uso abitativo e relativo terreno circostante;
- la superficie di tutto il lotto sopra individuato dovrà essere asservita alla prevista piscina, con un massimo di superficie pari a mq. 10.000, fermo restando la definizione di lotto sopraccitata;
- superficie massima della piscina mq. 100;
- distanza minima dai confini m. 2;
- la profondità massima della piscina non dovrà superare m. 2,50;
- la sezione della piscina dovrà essere contenuta nella linea di profilo del terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un’altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di m. 0,50;
- la sistemazione del terreno circostante la piscina dovrà invece rispettare i limiti del movimento di terra sia in scavo che in riporto previsti per le sistemazioni esterne delle diverse zone di P.R.G.
- i volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e computati, per il loro ingombro planimetrico, al netto delle murature perimetrali, nella superficie massima risultante dall’applicazione dell’indice sopraccitato al lotto (4%) e comunque con dimensioni massime di m. 2 x 2. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiore dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata;
- sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio e poste al livello degli scolmatori;
- obbligo di dotazione di idoneo impianto di depurazione e riciclo dell’acqua a ciclo chiuso.

Nelle zone alberghiere potranno essere realizzate piscine scoperte a servizio dell’attività ricettiva senza il rispetto dei parametri sopraccitati relativi al rapporto dimensionale con la superficie scoperta

disponibile ed alla dimensione massima. Resta fermo il rispetto di tutti gli altri parametri previsti. In tali zone potranno essere realizzate anche piscine scoperte sulla copertura degli edifici a condizione che non venga aumentata l'altezza del fabbricato e che vengano realizzate adeguate schermature di perimetro con vegetazione.

ART. 36 - 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 servitù di elettrodotto.

ART. 36 BIS - IMPIANTI TECNOLOGICI

- Antenne paraboliche

In tutto il territorio comunale è consentita l'installazione di singole antenne paraboliche laddove non sia possibile installarne una di tipo condominiale, cercando di installarle in posizione defilata dalle visuali principali e più significative.

In particolare all'interno delle zone "A", "TA", "PA" e "PAP" è escluso il posizionamento di dette apparecchiature in qualunque punto della facciata principale dell'edificio. E' comunque prescritto l'uso di parabole il cui specchio sia verniciato di colore simile a quello del supporto (tetto o facciata, ecc.) o in materiale trasparente.

In particolare, all'interno delle zone "A" è consentita l'installazione di singole antenne paraboliche solo se nascoste e non sporgenti dal profilo della facciata. E' comunque prescritto l'uso di parabole il cui specchio sia verniciato di colore simile a quello del supporto (tetto o facciata, ecc.) o in materiale trasparente.

- Impianti di condizionamento e climatizzazione

In tutto il territorio comunale le apparecchiature degli impianti non potranno essere installati in corrispondenza dei prospetti principali dell'edificio. Fa eccezione l'installazione all'interno di terrazzi e balconi, al di sotto della quota superiore della ringhiera in cui la visione dell'apparecchio risulta schermata. Per quanto concerne l'installazione in corrispondenza degli altri prospetti occorre che le apparecchiature non siano visibili in misura apprezzabile da spazi pubblici, fermo restando maggiori limitazioni previste dall'art. 47 per le zone "A" e "TA".

- Impianti di riscaldamento (calderine, caldaie, scambiatori di calore ecc..)

In zona "A" e "TA" non è consentito il posizionamento di tali impianti tecnologici in esterno. Nelle restanti zone del territorio il posizionamento all'esterno è consentito solo se in nicchia con sportello colorato come la facciata o con finta persiana. Nel caso di impiego di sportello colorato l'apparecchio potrà essere contenuto in apposito cassonetto con oggetto massimo rispetto al filo del muro perimetrale di cm. 30.

- Pannelli solari ed impianti fotovoltaici

In tutto il territorio comunale è consentita l'installazione di pannelli solari solamente in quei casi in cui, attraverso uno studio particolare e approfondito, si possa dimostrare che non alterino in modo sensibile la percezione visiva delle coperture e dei tetti tradizionali e che siano inseriti in

maniera coerente e rispettosa del contesto sia architettonico dell'edificio, sia dell'intorno: la possibilità di installazione sarà di conseguenza valutata caso per caso.

In tutte le zone del territorio comunale, con esclusione delle zone "A" e "TA", è consentita l'installazione di detti impianti anche a terra sempreché non compromettano la vegetazione originaria e comunque di dimensioni tali da non alterare il contesto ambientale. Dovranno essere sistemati possibilmente in zone tali da non alterare la fruizione visiva della viabilità pubblica ed essere adeguatamente schermati e mascherati da vegetazione.

TITOLO IV - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPITOLO 1 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 37 - AZZONAMENTO

Il territorio comunale è diviso nelle seguenti zone come dalle tavole di azzonamento del P.R.G.:

1) ZONE INEDIFICABILI E PER LA VIABILITA'

- a) Zone di rispetto ambientale - R
- b) Zone destinate alla rete stradale
- c) Zone di rispetto stradale
- d) Zone di rispetto cimiteriale e tecnologico
- e) Zone soggette a vincolo idrogeologico

2) ZONE DI INTERESSE COMUNALE

- a) Zone per servizi pubblici di quartiere
- b) Zone a servizi per attività tecnologiche
- c) Zone per attrezzature turistiche di interesse pubblico

3) ZONE RESIDENZIALI

- a) Zone di interesse storico artistico - A
- b) Zone di Tutela ambientale - TA
- c) Zone di Tutela paesaggistico-ambientale - PAP
- d) Zone di Tutela paesaggistica - PA
- e) Zone di completamento - PB
- f) Zone di completamento - B
- g) Zone di espansione - C1 e C2
- h) Zone di espansione - C3
- i) Zone - C4

4) ZONE PRODUTTIVE

- a) Zone alberghiere - Da
- b) Zona alberghiera speciale - Da.1
- c) Zone artigianali esistenti e di completamento D1
- d) Zone artigianali di espansione - D2
- e) Zone agricole - E
- f) Zone agricole speciali - Ea

CAPITOLO 2 - ZONE INEDIFICABILI E PER LA VIABILITA'

ART. 38 – ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE - R

Negli elaborati grafici del Piano sono classificate Zona “R” di rispetto le aree boscate del territorio comunale con manto generalmente di tipo continentale individuabili nella fascia esposta a nord del complesso del Monte di Portofino ed in altre aree con caratteristiche analoghe.

Ricalcano, con modeste rettifiche finalizzate ad escludere gli insediamenti esistenti, i confini delle zone “ANI-CE” del Piano Territoriale Paesistico adottato con D.G.R. n. 6292 del 30/12/1986.

Il loro alto valore ambientale e scientifico prevale su ogni altra componente.

Sono consentiti esclusivamente i modesti movimenti di terra connessi con esigenze del bosco e/o degli interventi ammessi.

Vi è interdetta la realizzazione di nuove costruzioni edilizie.

Sul patrimonio edilizio, eventualmente esistente, sono ammessi interventi di restauro, consolidamento e ristrutturazione interna con il mantenimento della destinazione d’uso in atto.

Vi è vietata l'apertura di nuovi tramiti stradali pedonali e carrabili.

Vi è consentita la razionalizzazione dei tramiti viari pedonali e esistenti, nonché di disciplina delle defluenze naturali.

Vi è prescritta l'intensificazione delle presenze comunque in atto, riferite alle essenze elencate nel precedente articolo sulla Tutela e sviluppo del verde.

Per quanto riguarda i movimenti terra, la regimentazione delle acque e la razionalizzazione dei tramiti viari pedonali e carrabili esistenti, si dovrà procedere solamente con materiali e tecniche consolidate storicamente sul luogo (tronchi di legno, muretti a secco, ecc...) o con procedimenti che non alterino la percezione dei luoghi.

ART. 39 - ZONE DESTINATE ALLA RETE STRADALE

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 a servizi 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.

ART. 40 - ZONE DI RISPETTO STRADALE

Ai soli effetti del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404 sono considerati centri abitati gli insediamenti compresi nelle zone “A”, “TA”, “PAP”, “PA”, “PB”, “B”, “C”, “Da” e “D” previste dal P.R.G..

Pertanto le aree classificate “R”, “E” e “Ea” sono soggette al rispetto di fasce di protezione stradale da riservare alla razionalizzazione della rete ai sensi del sopra citato decreto, secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 30/04/1992 n. 285, - Nuovo codice della strada - e dal regolamento di attuazione relativo approvato con D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i.

Le fasce di protezione sopra definite sono inedificabili ad eccezione della costruzione di impianti di aziende pubbliche erogatrici di pubblici servizi, da assentire mediante la procedura di deroga, di infrastrutture tecnologiche, di opere connesse al servizio stradale, di opere di urbanizzazione e di strade di servizio per costruzioni ricadenti al di fuori della fascia protettiva.

Sul patrimonio edilizio eventualmente esistente nelle dette fasce possono essere eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia all'interno dell'involucro edilizio esistente.

Negli interventi ricadenti nelle Zone “PA”, “PB”, “B”, “C” e “D”, e nei relativi S.U.A., devono essere assicurate a tutte le strade pubbliche e private carrabili di uso pubblico le fasce protettive seguenti:

- 5 m. per lato delle strade con larghezza media fino a 7 m.;
- 7,5 m. per lato delle strade con larghezza media compresa tra 7 e 15 m.;
- 10 m. per lato delle strade con larghezza superiore a 15 m.

Nelle Zone “E” ed “Ea” debbono essere assicurate a tutte le strade pubbliche e private d'uso pubblico non disciplinate da altre prescrizioni, fasce protettive non inferiori a 4 m. per lato.

Per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi nelle fasce di rispetto stradale si rinvia alle norme di P.R.G. sul punto.

Sono esclusi dalla disciplina del presente articolo i percorsi pedonali riconoscibili come tali per la larghezza uguale o minore a 1,8 m. o per la loro sistemazione a gradoni nonché i collegamenti che consentono l'accesso a insediamenti con volumetria inferiore ai 1.000 mc.

Parcheggi e strade: vedere art. 34 e 34 BIS

ART. 41 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE E TECNOLOGICO

Nelle aree di rispetto cimiteriale, a norma dell'articolo 338 del Testo Unico n. 1265/1934, come modificato dall'art. 28 della legge n. 106/2003, la realizzazione di nuovi interventi e di ampliamenti eccedenti il 10% del volume esistenti è ammessa nei casi e con i procedimenti previsti da tale norma. Tali aree sono comunque computabili, ai fini del calcolo della fabbricabilità fondiaria e territoriale a seconda dei parametri delle zone urbanistiche in cui ricadono.

Gli interventi sulla morfologia e sul manto arboreo nelle aree di rispetto cimiteriale comprese nell'Area di Cornice del Parco del Monte di Portofino sono soggette alla disciplina dell'art. 32 delle presenti Norme con la ulteriore limitazione di cui al 6° comma dell'art. 63, per quanto riferite alle modifiche della morfologia ambientale.

Nelle aree di rispetto ferroviario si applicano le norme del D.P.R. 11/07/1980 n. 753, nonché della legge 12/02/1981, n. 17, art. 10 e del D.M. 3/08/1981.

I depositi di materiali infiammabili, comunque pericolosi, sono ammissibili solo se oggetto di particolari cautele, con la predisposizione di adeguate aree di rispetto dettate dagli organi di tutela preposti.

Detti depositi non sono ammessi nell'Area Cornice del Parco del Monte di Portofino, nonché in tutti gli insediamenti agricoli, residenziali e turistici del territorio, se non nelle quantità connesse con il consumo usuale domestico e agricolo degli insediamenti esistenti.

ART. 42 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nella zona compresa entro il perimetro delimitante le aree soggette a vincolo idrogeologico l'Amministrazione comunale ha facoltà di chiedere per la più rigorosa istruttoria degli interventi i seguenti elaborati tecnici ad integrazione di quelli stabiliti dalle vigenti leggi e regolamenti:

- 1) - indagine geologica e geotecnica corredata da:
 - a) carta litologica e stratigrafica;
 - b) carta geomorfologica e qualiquantitativa con elementi di idrogeologia superficiale e circa la erodibilità;
 - c) carta delle ubicazioni delle prove penetrometriche eseguite e della campionatura e delle sezioni geognostiche;
 - d) verifica delle risorse idriche (quando occorra) e controllo degli effetti indotti su corpi acquiferi già utilizzati o verificati dell'equilibrio di un versante.
- 2) - Carta dell'idrologia sotterranea
- 3) - Carta tettonico-strutturale costruita sull'aumento statistico delle fratture e della stratificazione.

Dai suddetti elaborati deve essere ricavata e allegata agli strumenti urbanistici attuativi, ove richiesti dalla Normativa di P.R.G., una carta delle edificabilità in scala 1:500, che, sulla scorta di dati geotecnici e di rilevamento come di eventuali verifiche di stabilità consenta di controllare gli effetti dell'intervento da eseguire in rapporto all'ambiente fisico di quest'ultimo al più generale contesto territoriale.

Tale carta sarà accompagnata da una relazione sui risultati delle prove di campagna eseguite e dei metodi di calcolo usati.

L'Amministrazione comunale avrà facoltà di richiedere una analoga verifica di idoneità degli interventi anche in aree esterne a quelle perimetrare come soggette a vincolo idrogeologico che siano caratterizzate da acclività elevata o di pianura allorché la situazione idrica e/o la natura geotecnica dei terreni lo richiederanno al fine di assumere particolari cautele o accorgimenti nelle opere di fondazione.

CAPITOLO 3 - ZONE DI INTERESSE COMUNALE

ART. 43 - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso collettivo sono individuate dal P.R.G. in conformità alle leggi vigenti.

Le aree destinate alle attrezzature per l'istruzione sono distinte dalla sigla I.

Sulle strutture edilizie esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/1978 a mezzo degli strumenti ammessi per ognuno.

Negli interventi di ristrutturazione è ammesso un incremento di V fino al 30% della preesistenza per conseguire miglioramenti funzionali e/o qualitativi del complesso, nel rispetto delle distanze da edifici e degli allineamenti su strade pubbliche preesistenti.

Gli interventi per la realizzazione di nuove attrezzature edilizie per l'istruzione sono disciplinati dalle seguenti norme, a mezzo di concessione:

If : mc/mq 3

H max: m. 14 (con 4 piani fuori terra e la possibilità di realizzare tipologia a gradoni)

Dc min: m. 12 (e mai inferiore ad H).

RC: 30%

La realizzazione di nuove strutture per l'edilizia deve inoltre rispettare i parametri contenuti nel D.M. 18/12/1975.

Le attrezzature destinate all'istruzione debbono essere Progettate in maniera da consentire alla popolazione l'uso dei servizi culturali e sportivi che vi fossero previsti. Nell'area di Via della Madonnetta, destinata ad attrezzature all'aperto connesse con il servizio scolastico, si applica la seguente disciplina:

- Indice fondiario: 0,20 mc/mq

- Altezza massima: m 5,00

- Distanza dai confini: m 12,00

- RC: 10%

Le aree destinate alle attrezzature di Interesse Comune come enunciate dall'art. 23 sono distinte dalla sigla "SC".

Gli interventi a nuovo e sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dalle norme prescritte per le attrezzature per l'istruzione.

Nell'area "SC" di C.so Matteotti 77, oltre alla normativa sopracitata, potrà essere realizzato l'ampliamento della volumetria esistente, attigua a Via Delpino Teramo e C.so Matteotti, secondo i seguenti parametri:

- volume complessivo non superiore a 250 mc.;
- mantenimento degli attuali allineamenti su Via Delpino Teramo e corso Matteotti;
- altezza massima non superiore all'attuale;
- distanza dalle costruzioni circostanti, non intervallate da strade pubbliche, non inferiore a 10 m.

Sono fatte salve le esigenze di tutela relative ad edifici sottoposti a vincolo alle quali è subordinata l'attuazione degli interventi ammessi.

Le attrezzature destinate al culto hanno la caratteristica dell'interesse pubblico e di uso collettivo: la proprietà e la gestione è rimessa agli Enti preposti all'esercizio del culto.

Sulle aree destinate ad attrezzature per il culto e distinte in cartografia con la sigla "AR" non sono ammesse nuove costruzioni salvi i poteri di deroga di cui all'art. 9 delle presenti norme. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia.

La aree destinate a verde pubblico si articolano come segue:

- a) le aree destinate a verde di quartiere sono distinte dalla sigla SVq: sono caratterizzate da un impianto di verde generalmente preesistente, talvolta con entrostante struttura edilizia e strutture limitate alle esigenze di gioco dei bambini.

La disciplina di queste aree è di tipo conservativo e/o rivolto al potenziamento degli impianti arborei e al tracciamento o miglioramento dei viali, piazzali, aree attrezzature per giochi.

Sulle strutture edilizie esistenti sono ammessi tutti gli interventi connessi con l'uso pubblico dell'area a cui sono collegati.

Vi è consentita l'eventuale attrezzatura con strutture edilizie nuove coerenti con la destinazione d'uso specifiche e nel rispetto della disciplina seguente:

If: mc./mq. 0,02

H max: m. 3,5

Dc: m. 12

Rc: 0,01%

- b) Le aree destinate a parco pubblico attrezzato sono distinte dalla sigla "SVa": sono caratterizzate da impianti atti a soddisfare le esigenze del tempo libero, generalmente di tipo sportivo, in una disciplina di interventi che si dia carico di una corretta ricomposizione ambientale, sia sotto il profilo morfologico sia con vegetazione d'alto fusto di essenze proprie della zona.

Vi saranno previsti campi da gioco e attrezzature varie (tennis, bocce, piscine etc. e relativi spogliatoi e locali tecnici) anche connesse con eventuali iniziative culturali (acquarium, museo naturalistico etc.).

Gli interventi edilizi ammessi sono soggetti alla seguente disciplina:

If mc./mq: 0,04

H max.: m. 3,5

Dc: m. 12

RC: 0,05%

b1) L'area destinata a Parco Rustico (Vr) è ubicata nella zona della Madonna della Neve.

E' caratterizzata da sistemazioni a fasce e da manto arboreo di ulivi.

La disciplina degli interventi ammessi ha carattere conservativo. Si attua a mezzo di S.U.A.

Sulla morfologia dell'area sono ammessi interventi finalizzati al miglior godimento pubblico, contenuti nei limiti di cui al 6° comma. Parimenti è ammesso il potenziamento del manto arboreo con la piantumazione di nuovi esemplari di ulivo o di altra essenza agricola caratteristica, ovvero con la sostituzione di esemplari avariati.

L'accessibilità pedonale esistente sarà razionalizzata ed eventualmente potenziata, così come quella interna con l'utilizzo di materiali tradizionali.

Vi sono ammessi gli interventi di tipo agricolo, la predisposizione di arredi per la sosta ed il gioco nonché contenuti chioschi per il ristoro: questi ultimi sono esclusi dalla subarea posta a sud della strada comunale di Nozarego.

c) Le aree destinate ad attrezzature sportive sono distinte dalla sigla "SVi": sono caratterizzate dall'impianto di campi da gioco e/o da competizione per le diverse attività sportive con la loro attrezzatura ausiliaria.

Sono attrezzature ausiliarie ammissibili gli spogliatoi e i relativi impianti igienici e tecnologici, le tribune, i depositi funzionali e sedi di club.

Gli interventi edilizi ammessi sono soggetti alla disciplina seguente:

If : mc/mq 0,20

H max: m. 12

Dc: m. 12

Rc: 3%

Le aree destinate a parcheggio pubblico sono distinte dalla sigla "P".

Su tali aree appositamente contrassegnate in cartografia è prevista la realizzazione di parcheggi a raso e/o in sottosuolo.

I parcheggi in sottosuolo, il cui perimetro può spingersi fino ai limiti dell'area, devono prevedere, compatibilmente con la viabilità di superficie a servizio della mobilità sia veicolare che pedonale:

- a) copertura in parte realizzata con contenitori di terra, in modo tale da consentire la piantumazione di alberi di alto fusto;
- b) copertura in terra di almeno m. 0,60 di spessore, ove possa essere ricostruito il manto erboso e la vegetazione di basso e medio fusto.

Sulle aree contrassegnate con la sigla P.U.P. sono recepiti i progetti approvati in sede di P.U.P. ferma restando la verifica della loro attuabilità ai sensi della vigente legislazione in materia geologica ed idrogeologica.

Nei confronti dei cigli stradali i manufatti potranno aderire a questi 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.

Esclusivamente su aree pubbliche è consentito installare manufatti o strutture indispensabili per fornire servizi pubblici o di uso pubblico (es. biglietterie, servizi igienici, manufatti ad uso temporaneo per comprovate esigenze).

Nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso collettivo, di proprietà o nella giuridica disponibilità del Comune o di altri enti pubblici, compatibilmente con la specifica destinazione d'uso pubblico prevista, è ammessa la realizzazione di manufatti in struttura mobile destinati all'ospitalità (dehor) secondo quanto previsto dall'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. vigente alla voce –Regolamentazione di strutture mobili (dehor). In tali aree per la copertura, in alternativa all'impiego di tessuto impermeabilizzato, tela plastificata o similari, potranno essere utilizzati pannelli vetrati trasparenti e per la struttura potranno essere utilizzati materiali alternativi a quelli previsti dall'art. 47 delle N.T.A. (es. ghisa, ferro battuto) da valutare in relazione all'inserimento nel contesto.

Spazi pubblici pedonali

Nella realizzazione di spazi pubblici o di fruizione pubblica dovranno seguirsi regole costruttive aderenti per quanto possibile alle tradizioni locali di origine storica e a tipologie ambientalmente significative come di seguito esemplificate:

Pavimentazioni

Lastricato in pietra o arenaria o similare

Composizioni geometriche con pietre diverse (anche marmi)

Lastricato con vegetazione

Cotto e cotto misto con pietra

Porfido (cubetti) o similare

Acciottolato (con policromia, preferibilmente bianco e nero)

Acciottolato con disegni geometrici in arenaria o travertino

Mattonelle in cemento stampato (tipo Chiavari) Autobloccanti di disegno e coloritura adeguata al contesto circostante

Vasche e fontane

Nei progetti di sistemazione di spazi pubblici é possibile l'inserimento di vasche e fontane, purché sia data particolare cura all'inserimento di questi manufatti nell'ambiente urbano, siano utilizzati per quanto possibile materiali tipici della tradizione locale, sia garantita una perfetta esecuzione delle opere idrauliche ed impiantistiche (in particolare: scarichi, colmatori, allacci al pubblico acquedotto, opere di impermeabilizzazione dei fondali, sistemi di pompaggio).

Panche, panchine, sedili

Panche e sedili giocano un ruolo fondamentale nella costituzione dell'immagine complessiva dello spazio pubblico attrezzato e perciò devono essere progettati e scelti con sensibilità ed attenzione rispetto al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

La pietra é il materiale preferibile per panche e sedili, in ragione della sua durevolezza e delle sue qualità estetiche. Una maggiore qualità estetica può essere ottenuta accostando la panca a fioriere, a muretti di contenimento del terreno o ad altri elementi di arredo.

Elementi come muretti di contenimento, muretti divisorii o simili possono prestarsi ad essere utilizzati come sedili o come supporti di piani di posa. In questi casi, oltre alla pietra, si può fare ricorso ad elementi in laterizio o al cotto.

E' poi possibile l'utilizzazione di panche in legno o in metallo, preferendo il recupero di elementi tradizionali, opportunamente restaurati, o, in seconda ipotesi, la scelta di similari elementi "a catalogo".

Sistemazione delle aree a verde pubblico

Si applicano le seguenti disposizioni.

Le aree a verde pubblico attrezzato vanno sistemate in funzione delle loro morfologie e ubicazioni, nonché delle loro dimensioni e forme in modo da integrare il costruito con vegetazioni che provvedano a omogeneizzare e ricucire gli spazi liberi che connettono le edificazioni, attribuendo ad essi una più precisa identificazione nel contesto paesistico in cui ricadono.

A tal fine occorre coordinare, fatta salva la possibilità di adottare lo stile di giardino di volta in volta ritenuto idoneo, le essenze vegetali da utilizzare in rapporto alla loro distribuzione ricorrente nel territorio, alla loro capacità di adattamento alle varie situazioni e agli effetti paesistici derivanti dalla percezione delle masse vegetali. Le essenze arboree ed arbustive che preferibilmente vanno usate per la piantumazione degli spazi privati sono da scegliere tra i gruppi di seguito indicati e riferiti ad ambienti omogenei del territorio comunale.

a) Zone riparie e di argine: ontano bianco e nero, biancospino, carpino nero, e altre essenze tipiche delle aree umide della Liguria di levante.

b) Versanti interni e crinali: rovere, carpino bianco (in unione alla rovere), roverella (specie nei terreni aridi), cerro, leccio, castagno, nocciolo, quercia, cocifera, carpino bianco, ginepro, noce, frassino (sui versanti con notevoli apporti idrici), corbezzolo, acero, opale e orniello (anche in funzione ornamentale), acero campestre, maggiociondolo (in unione alla roverella, al carpino nero, all'orniello e al cerro), carrubo (sui pendii asciutti, anche in funzione ornamentale), melo e ciliegio selvatici, pioppo tremulo.

Sono inoltre utilizzabili in tutto il territorio comunale i seguenti alberi ed arbusti: olivo, alloro, mimosa, magnolia, oleandri, platano, pino, palma, fico, nespolo, arancio amaro, cedro, rosmarino, ginestra, mirto, cipressi, ippocastani.

Parcheggi all'aperto: si rimanda a quanto specificato all'art. n. 34 bis.

ART. 43 BIS - AUTORIMESSE DA REALIZZARSI IN ZONE A SERVIZI

Nelle zone classificate a servizi è consentita la realizzazione nel sottosuolo di autorimesse interrato che potranno rimanere in regime di proprietà privata a condizione che:

- 1) Venga comunque garantita al Comune, nell'ambito di apposita convenzione, l'acquisizione gratuita della proprietà dell'area destinata alla realizzazione del servizio (es.: verde attrezzato, struttura di interesse comune o area a parcheggio), 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.

Per quanto riguarda la metodologia e l'approccio per la realizzazione rif. art. n. 34 bis

ART. 44 - ZONE A SERVIZI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 02/04/1968, n. 1444 nei nuovi insediamenti di carattere industriale compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettiva, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq. 100 di Sp di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi; tale quantità per le zone "A", "TA", "B", "PA" e "PB" è ridotta alla metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

ART. 45 - ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Le aree destinate ad attrezzature tecnologiche sono distinte dalla sigla "ST".

Vi sono ammessi impianti di depurazione o simili, officine di riparazione di mezzi ed impianti pubblici, depositi e rimessaggio di mezzi e materiali di proprietà pubblica.

Per la realizzazione degli impianti di depurazione vengono osservate le disposizioni di cui al punto 1 allegato 4 della delibera 4/02/1977 del Comitato Interministeriale di cui all'art. 3 della Legge 319 del 1976, nonché le disposizioni del Piano Regionale di risanamento delle acque.

Nelle attrezzature che si riferiscono agli impianti di depurazione debbono essere rispettate le disposizioni vigenti in materia di ricambio, deodorizzazione e insonorizzazione, prescritte in materia.

Le attrezzature riferite a edifici destinati a rimessaggio deposito e officine si realizzano a mezzo di Concessione nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

In ogni insediamento è ammessa la realizzazione di una abitazione da destinare esclusivamente ad alloggio del custode con una Sp massima di 100 mq. adeguatamente isolata da inquinamenti di ogni tipo.

Per quanto riguarda la realizzazione di detti manufatti, gli interventi dovranno farsi carico di una progettazione attenta al contesto che tenga in considerazione i vincoli dettati dalle problematiche tecnologiche riguardanti gli aspetti ambientali e la sistemazione delle aree sia dal punto di vista del loro inserimento nel contesto, sia sotto il profilo dei manufatti facenti parte dell'intervento.

ART. 46 - ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICHE DI INTERESSE PUBBLICO

Nelle aree costiere distinte negli elaborati cartografici con la sigla "FC" sono esclusivamente consentiti interventi volti alla riqualificazione e al ripascimento degli arenili, nonché all'adeguamento ed al potenziamento stagionale delle esistenti attrezzature turistico-balneari.

ART. 46 BIS - ZONA PORTUALE

La zona comprende l'area riguardante il porto di Santa Margherita, come perimetrata nell'allegata scheda cartografica.

L'area dovrà essere sottoposta a uno Strumento Urbanistico Attuativo che si dia carico di affrontare le seguenti problematiche:

- 1) L'area individuata dovrà prevedere una equilibrata distribuzione delle diverse attività portuali e di servizio.
- 2) Dovranno essere ripartiti all'interno dello specchio acqueo gli spazi relativi alle varie attività presenti nel porto. Dovrà inoltre essere prevista un'adeguata ripartizione fra i vari tipi di natanti sulla base di adeguate previsioni di utilizzo.
- 3) Dovrà essere coordinato in termini di previsioni urbanistiche degli spazi pubblici l'inserimento tra la città, il tessuto viario e le attrezzature portuali.
- 4) Lo S.U.A. dovrà in particolare darsi carico delle connessioni relative a Piazza Martiri della Libertà, Sant'Erasmo, zona fra pescheria ed arenili, arenile di Corte, molo foraneo.
- 5) Lo S.U.A. dovrà inoltre predisporre uno studio finalizzato all'inserimento ambientale delle opere portuali.
- 6) Sarà inoltre verificata la possibilità di rendere più idonei alla fruizione turistica gli spazi costituiti dagli arenili e delle connesse attrezzature accessorie attraverso una riqualificazione funzionale, garantendo un maggior coordinamento con le aree pubbliche.
- 7) Dovrà essere prevista, in sede di progettazione dello S.U.A. una precisa suddivisione tra aree strettamente pertinenti all'uso dei natanti (servizi di banchina e attracco, quali distributori di carburanti, elevatori, ormeggi, idranti, allacci di servizi a rete, ecc.) e aree a servizi connessi all'attività portuale in genere.
- 8) In tutti gli interventi dovranno essere impiegati materiali di tradizione locale, in modo da ridurre il più possibile l'impatto delle opere di ingegneria.

La quantificazione di nuove eventuali cubature connesse comunque all'attività portuale è demandata alle analisi dello S.U.A.

Sul manufatto denominato "casa del mare" ed individuato in cartografia con apposito segno grafico è ammesso nell'ambito del suddetto S.U.A. un intervento di ristrutturazione con incremento volumetrico massimo di mc. 1.500, contenuto entro un'altezza massima di m. 11,00. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle già presenti cui possono affiancarsi attività con funzioni similari a queste. La ristrutturazione si dovrà dare carico di una ricomposizione architettonica coerente con gli spazi edificati già esistenti. Resta ferma la possibilità nelle more di attuazione del suddetto S.U.A. di consentire per tale manufatto oltre a quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 25/1993, la realizzazione di ampliamenti volumetrici per motivi igienici-funzionali entro il limite del 20% e nel rispetto dell'altezza massima sopra fissata.

Nell'intero ambito portuale in assenza dello S.U.A. saranno consentiti semplici interventi di risistemazione e di riordino degli spazi esterni nel rispetto delle destinazioni d'uso e concessioni attuali.

In ogni caso gli interventi non dovranno avere carattere definitivo e non dovranno in alcun modo essere pregiudizievoli della futura progettazione particolareggiata.

Saranno inoltre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, e opere interne, fermo restando il disposto di cui all'art. 2 della L.R. 25/1993.

Art. 46 TER - ZONA FASCIA COSTIERA FC2

Nella porzione di area distinta nell'elaborato grafico con la sigla "FC2" è prevista la demolizione delle strutture e dei manufatti esistenti al fine di consentire la riqualificazione integrale dell'area, da destinare all'attività turistico - balneare - ricreativa.

Tale intervento di riqualificazione, subordinato alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo, dovrà consentire la sistemazione dell' area per il suo reintegro e uniformità di destinazione con le aree costiere limitrofe di cui l'attuale situazione costituisce una frattura.

Il nuovo assetto dovrà prevedere l'utilizzo turistico - balneare- ricreativo del tratto di litorale fornendolo, nella parte a monte e a margine dell'area, di servizi e funzioni connesse con tale destinazione, fermo restando che dovrà essere mantenuta a superficie scoperta una consistente parte dell'area, in funzione della prevalente destinazione balneare.

In particolare la progettazione potrà prevedere la dislocazione delle volumetrie sino al confine con il marciapiede sulla via provinciale, con arretramento di almeno m. 2 rispetto al confine con la Via Canevaro e l'altezza massima rispetto alla quota del marciapiede (sedime stradale sul lato in cui non c'è il marciapiede) di m. 3,50. L'edificazione potrà essere realizzata in muratura intonacata o rivestita in pietra faccia a vista per eventuali porzioni sotto la quota stradale; è prevista copertura piana, parte della quale dovrà essere accessibile e aperta all'uso pubblico come zona pedonale e di belvedere.

La progettazione dovrà inoltre darsi carico di risolvere in modo armonioso la connessione tra l'area in oggetto e l'adiacente area pubblica che ospita il monumento ad Umberto I, attualmente compromessa e soffocata dalle volumetrie esistenti.

Tra i servizi ammessi nell'area potrà essere realizzata una piscina.

Il piano dovrà prevedere inoltre la realizzazione di parcheggi necessari a far sì che le funzioni ed i servizi insediati nell'area in questione siano sufficientemente dotati di aree per la sosta.

In convenzione verranno definite puntualmente le prestazioni connesse all'uso pubblico.

CAPITOLO 4 - ZONE RESIDENZIALI

ART. 47 - ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO - "A"

Le zone "A" sono le aree aventi le caratteristiche proprie delle zone territoriali omogenee di tipo "A" come definite dal D.M. 1444 del 02/04/1968 e cioè le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Si identificano con le palazzate affacciate verso il mare, sulle vie Gramsci e Pescino, Piazza Martiri della Libertà, su Corso Marconi, Via Bottaro, Via Garibaldi.

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

Nelle zone "A" si interviene per mezzo di diretto titolo abilitativo nei modi e con gli interventi ammissibili sul patrimonio esistente secondo quanto stabilito dall'art. 31 della L. 457/78, lettere a), b), c) e d) nei limiti di cui all'art. 2 della L.R. n. 25/1993 e nel rispetto delle prescrizioni di validità generali di cui alla presente norma nonché quegli interventi sull'assetto esterno volti a ripristinare elementi tipologici preesistenti e ricomporre l'organismo edilizio. Sono altresì ammesse le opere interne come definite nell'art. 26 della L. 47/85 in quanto applicabile.

Sono ammessi nell'ambito degli interventi di ristrutturazione incrementi di superficie di piano entro il 10% dell'esistente.

Mediante concessione edilizia convenzionata sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle "prescrizioni di validità generale" di cui alla presente norma, volti ad aumentare il numero degli alloggi in percentuale superiore a quella fissata dall'art. 2 della L.R. 25/1993, sempre che gli alloggi abbiano un taglio minimo di 100 mq. e con l'obbligo del reperimento di adeguati parcheggi pertinenziali.

Nelle zone "A" sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al G.F. I, II, VI, VII, VIII (a), IX (a, b, c).

Le attrezzature del G.F. XII sono ammesse, previa verifica di un corretto inserimento ambientale, con il rispetto della distanza minima di m. 10,00 da pareti finestrate e di m 5,00 dal ciglio di strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.

Modalità di intervento nelle zone "A"

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 comunque alterazione delle bucatore 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 alla 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 restauro 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 o in alluminio. Non è ammessa la posa in opera di serrande avvolgibili e saracinesche ad esclusione di quelle a maglia. 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 lastre in ardesia. I parziali o totali rifacimenti del manto di copertura potranno essere realizzati utilizzando materiali uguali a quelli preesistenti qualora siano in ardesia; 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 purché 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), alleggerimento di elementi strutturali pesanti nel rispetto comunque delle caratteristiche costruttive originarie, realizzazione di elementi strutturali in c.a. o acciaio con funzione di adeguamento statico di strutture preesistenti 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. 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.

Prospetti:

Oltre a quanto previsto alla voce rif. Art. 47.1

In particolare per la scelta dei colori e per le tipologie di intervento ammesse per i rifacimenti e la tinteggiatura delle facciate, laddove non vi siano elementi certi per la definizione dei colori e dei decori originali, si dovrà far riferimento alla campionatura dei colori all'interno della gamma appartenente alla tradizione locale ed in particolare allo studio del colore già predisposto dall'Università di Genova: "Raccolta di elementi sul fenomeno delle facciate dipinte", consultabile in Comune, concordando comunque la scelta con l'Ufficio Tecnico Comunale, le

necessità di interventi difformi da quanto previsto da detto studio dovranno essere adeguatamente ed approfonditamente dimostrati.

Per le facciate con decorazioni dipinte (marcapiani, cornici di finestre e porte, cantonali) è indispensabile un ripristino totale che mantenga totalmente i disegni ed i colori originari, senza semplificazioni di forme e colori o modifiche, a meno che queste ultime non siano tese a recuperare le decorazioni originarie.

Non sono consentite tinteggiature plastiche al quarzo, tinte epossidiche, spatolati, graffiati acrilici ed ogni altra pittura a base sintetica e con effetti di rilievo, grane e corrugamenti artificiali, e comunque qualsiasi altro genere di tinte impermeabili che non permettano la traspirazione del muro.

Coperture:

Oltre a quanto previsto alla voce rif. Art. 47.2

Nel caso di rifacimenti, laddove il tetto esistente non sia di materiale congruo (ardesia o tegole alla marsigliese), dovrà essere realizzato in ardesia o tegole alla marsigliese a seconda del materiale tra i due dominante nell'intorno del fabbricato oggetto di intervento.

Intonaci

I prospetti saranno intonacati in arenino di tipo ligure tradizionale con grana di consistenza visibile.

Non sono ammessi rivestimenti ceramici e vetrosi. E' escluso l'uso di rivestimenti o altri elementi in marmi colorati, travertino, marmo di Trani, graniti, ecc.

Non sono consentiti rivestimenti in mattoni o a giunti rilevati in cemento, nonché le zoccolature ed i "lambrini" ad intonaco di cemento "strollato" (ad effetto rustico).

Eventuali zoccolature possono essere eseguite con lastre di pietra locale, ardesia o similari. Non sono ammessi zoccoli di intonaco di cemento strollato tipo "grottesco", se non originari della facciata e sempre che detti materiali non siano elemento caratterizzante di edifici consolidati storicamente.

Ove possibile si eviterà di effettuare la completa stonacatura degli edifici, privilegiando interventi di ripristino parziale, con riprese che dovranno risultare il più possibile simili all'originale. Le murature esterne, se in pietra a vista o ad intonaco rustico (malta grossolana e pietra a vista) dovranno essere conservate ed opportunamente ripulite e trattate.

Nel caso di realizzazioni particolari è consentita la possibilità di andare in deroga alle presenti norme a condizione che venga predisposta una documentazione adeguata che garantisca gli obiettivi sopra accennati.

Regolamentazione di strutture mobili (dehor)

Negli ambiti territoriali delimitati nelle tavole di P.R.G. come zone "A" e "TA" è consentita la collocazione di manufatti in struttura mobile destinati all'ospitalità (dehor).

L'assenso a tale permanenza viene concesso, previa verifica di compatibilità funzionale ed ambientale con l'ambito territoriale di riferimento, con titolo edilizio di autorizzazione, fatta salva la facoltà di revoca della concessione di suolo da parte dell'Ente proprietario, che comporterà la rimozione di manufatti a norma dell'art. 14 della legge 28/02/1985 n. 47, senza corresponsione di pertinente indennizzo.

Il titolo abilitativo dovrà contenere espressamente la destinazione d'uso ammessa per ciascun manufatto o parte di esso e potrà consentire anche quelle ulteriori opere e strutture strettamente

richieste dalla normativa vigente in materia di sicurezza e superamento delle barriere architettoniche.

Le tipologie costruttive dei manufatti in oggetto dovranno risultare coerenti con il contesto territoriale di riferimento e strutturalmente congruenti con il carattere temporaneo della concessione di suolo mediante l'impiego dei seguenti materiali:

- Struttura portante in scatolati metallici o legno, ancorati al pavimento e/o sulle pareti degli edifici con ganci ed attacchi movibili e da tiranti in cavi metallici o di altro materiale resistente (es.: nylon).
- Copertura in tessuto impermeabilizzato, tela plastificata o similari.
- Divisori costituiti da fioriere delle dimensioni massime di cm. 40 di larghezza e cm. 50 di altezza.

Sono inoltre ammessi divisori in materiale trasparente fino ad un'altezza di 110 cm., che possono essere mantenuti durante tutto l'arco dell'anno.

I colori prescritti per le parti metalliche sono i toni del grigio, il bianco e/o canapa per la teleria.

Le pedane sono ammesse solo nel caso non sia possibile avere la pavimentazione perfettamente piana. Dovranno essere realizzate in legno, con componenti facilmente rimovibili.

La progettazione dovrà tener conto anche del contesto e di un eventuale coordinamento con interventi simili contigui.

E' ammesso il tamponamento esterno perimetrale, mediante pannelli mobili in materiale trasparente al fine di rendere fruibili gli spazi nell'ambito della struttura turistica.

La struttura di tamponamento non deve rappresentare altro che un elemento funzionale al perseguimento dell'attività in un periodo ben limitato temporalmente e la successiva rimozione della struttura, se avviene nell'ambito dell'esercizio, non richiede obbligo di autorizzazione per ogni periodico montaggio / smontaggio degli elementi. Per tali operazioni è necessaria una semplice comunicazione scritta all'Ufficio Tecnico Comunale, in cui viene stabilito il periodo di installazione e conseguentemente le date di montaggio / smontaggio.

ART. 48 - ZONE DI TUTELA AMBIENTALE - "TA"

Sono classificate zona "TA" di tutela ambientale le parti di territorio, generalmente alle spalle delle zone "A" (come definite all'articolo precedente), meglio precisate negli elaborati grafici del P.R.G.

Sono caratterizzate dal tessuto di antico impianto, realizzato in tempi diversi, e di interesse prevalentemente ambientale.

Nelle zone "TA" si interviene per mezzo di diretto titolo abilitativo nei modi e con gli interventi ammissibili sul patrimonio esistente secondo quanto stabilito dall'art. 31 della L. 457/78, lettere a), b), c) e d) nei limiti di cui alla L.R. 25/1993. Sono altresì ammesse le opere interne come definite dall'art. 26 della L. 47/85 in quanto applicabile.

Nel rispetto delle operazioni consentite all'interno di ogni singola categoria di intervento, limitatamente agli edifici costruiti anteriormente al 1942, vanno comunque osservate le prescrizioni

di validità generale contenute nell'art. 47 delle presenti norme e riguardanti i prospetti, le coperture, l'adeguamento statico e funzionale, la tipologia, gli ambienti interni.

Sugli edifici costruiti posteriormente al 1942 sono ammessi tramite diretta concessione edilizia interventi di ristrutturazione edilizia totale. Peraltro laddove l'intervento di ristrutturazione comporti l'aumento del numero degli alloggi in percentuale superiore a quella fissata dall'art. 2 della L.R. 25/1993 dovrà farsi ricorso alla concessione convenzionata sempre che gli alloggi abbiano un taglio minimo di 100 mq e con l'obbligo di reperimento di adeguati parcheggi pertinenziali.

Negli insediamenti che insistono nelle zone "TA" sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al G.F. I, II, VI, VII, VIII(a), IX (a, b, c).

Le attrezzature del G.F. XII sono ammesse, previa verifica di un corretto inserimento ambientale, con il rispetto della distanza minima di m. 10,00 da pareti finestrate e di m. 5,00 dal ciglio di strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.

Prospetti: vedere art. 47

Coperture: vedere art. 47

Intonaci: vedere art. 47

ART. 49 - ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - "PAP"

La zona che comprende aree con edificazione rada, con diffusa tipologia a villa dotata di giardini o parchi, in ambiente di elevato valore paesistico ambientale è distinta nel Piano con la sigla "PAP".

Dette aree si localizzano principalmente nella zona della Costa di Paraggi e di Via Repellini, nonché, sia pure con differente densità, in altre aree adiacenti all'area del Parco del Monte di Portofino, come puntualmente individuate nelle tavole di azionamento.

Sulle superfici libere da edifici sono ammessi lievi mutamenti morfologici motivati da esigenze di miglior godimento dell'area, con movimenti di terra contenuti, eccetto che per l'esecuzione di rampe di accesso, in un metro, sia di scavo che di riporto, con la contestuale ricomposizione dell'ambiente.

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

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

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

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione nel rispetto delle tipologie esistenti, come definiti nell'art. 13 delle presenti norme.

Tutti gli interventi ammessi debbono essere realizzati con l'utilizzo di materiali, colori e forme adeguati alle preesistenze, e/o comunque caratteristici dell'area.

Non vi è ammessa alcuna nuova costruzione.

Con concessione edilizia convenzionata è ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti sui sedimi preesistenti sulla base dei seguenti elementi:

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

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 ipotizzata preesistente.

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

Sono altresì consentiti con concessione edilizia convenzionata interventi di sostituzione di edifici residenziali incongrui rispetto all'ambiente circostante sotto l'aspetto architettonico e tipologico. In tali casi si può procedere alla demolizione totale dell'edificio preesistente ed al recupero integrale della volumetria. A questo fine è ammessa anche, a mezzo di S.U.A., la traslazione all'interno del lotto della cubatura, al fine di ricomporre l'edificato in modo coerente con il contesto ambientale circostante, e nel rispetto delle seguenti norme sulle distanze e sulle altezze:

- Altezza massima: m. 6,20;
- Distanza dai confini: m. 10,00
- Distanza dalle costruzioni: m. 20,00;

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

Negli insediamenti che insistono nelle zone "PAP" sono ammesse le destinazioni d'uso del G.F. I, escluse le attività produttive e commerciali di nuovo impianto, del G.F. VI e del G.F. IX (a, b).

Le attrezzature del G.F. XII sono ammesse, previa verifica di un corretto inserimento ambientale, con il rispetto della distanza minima di mt. 10,00 da pareti finestrate e di mt. 5,00 dal ciglio di strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.

Parcheggi e strade private di servizio alla residenza: vedere art. 34 e 34 bis

Sistemazioni esterne

Laddove vi sia un giardino o una sistemazione esterna con caratteristiche di manufatto architettonico facente parte di un progetto unitario, è necessario il completamento delle opere seguendo lo stesso disegno architettonico dei manufatti e del tracciamento degli spazi di fruizione, riprendendo a modello gli spazi esistenti.

Di fondamentale importanza è che venga studiato il rapporto del fabbricato e dei nuovi volumi con il verde circostante e con la morfologia del terreno

ART. 50 - ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA "PA"

Le aree con esposizione paesisticamente delicata, interessate da interventi edilizi diffusi, nelle quali si riconoscono in equilibrio gli assetti conseguiti sulla morfologia dell'area, sul manto vegetale e in connessione con gli inserimenti edilizi, sono comprese nella zona "PA".

Sulla morfologia dell'area scoperta sono ammessi gli interventi regolati dalla disciplina contenuta nelle zone "PAP".

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo a mezzo di autorizzazione, di ristrutturazione edilizia a mezzo di concessione, come definiti nell'art. 13 delle presenti norme.

La ristrutturazione degli edifici deve essere realizzata nell'ambito delle tipologie esistenti in organica visione d'insieme e con l'uso dei materiali già presenti e/o propri della zona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, se estesi ad un intero edificio, possono prevedere un contenuto incremento del volume preesistente fino alla misura del 10% del volume in connessione con il miglioramento igienico e funzionale delle unità abitative, con il rispetto delle distanze di m. 20,00 dalle costruzioni e m. 10,00 dai confini.

Detto incremento è applicabile una sola volta, con la dimensione volumetrica massima di 50 mc. su ogni edificio, correttamente inquadrato nella tipologia della preesistenza.

E' ammesso il recupero di ruderi e la sostituzione di edifici incongrui nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 49 delle presenti norme.

Nelle zone "PA" sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al G.F. I, II, VI, VIII (a), IX (a, b, c).

Le attrezzature del G.F. XII sono ammesse, previa verifica di un corretto inserimento ambientale, con il rispetto della distanza minima di m. 10,00 da pareti finestrate, e di m. 5,00 dal ciglio di strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.

Parcheggi e strade private di servizio alla residenza: vedere art. 34 e 34 bis

Sistemazioni esterne: vedere art. 49

ART. 51 - ZONE DI COMPLETAMENTO "PB"

La zona "PB" si riferisce alle aree parzialmente edificate che, pur assimilandosi alle caratteristiche della zona "B", per la delicatezza della loro esposizione e per avere gli insediamenti densità limitata suggeriscono l'adozione di una disciplina adeguata.

Sulla morfologia dell'area scoperta, nell'ambito della generale prescrizione di una corretta ricomposizione ambientale e del rispetto dell'alberatura di alto fusto esistente; nelle sistemazioni delle aree esterne sono ammessi movimenti di terra contenuti entro i limiti di 2,00 m. (ad eccezione degli allacci veicolari) sia in scavo che in riporto.

I relativi interventi sono subordinati alle prescrizioni contenute nel precedente art. 50.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo a mezzo di autorizzazione, di ristrutturazione edilizia a mezzo di concessione, come definiti nell'art. 13 delle presenti norme.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, se estesi ad un intero edificio, possono prevedere un incremento volumetrico fino al 10% del volume preesistente in connessione con il miglioramento e/o adeguamento igienico e funzionale delle unità abitative.

Detto incremento è applicabile una sola volta, a livello di edificio, fino alla misura volumetrica massima complessiva di 50 mc., correttamente inquadrata nelle tipologie esistenti e comunque nel rispetto delle distanze come previste per le nuove costruzioni.

Nelle zone "PB" è inoltre ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti nonché la sostituzione degli edifici incongrui, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 49 delle presenti norme. A seguito di tali interventi di ricostruzione, ove non risulti già asservita all'edificio la relativa area di pertinenza, deve intendersi asservita una fascia della profondità di m. 5 intorno all'edificio.

Nelle zone "PB", sulle superfici fondiari libere alla data di adozione della presente Variante Generale, sono ammessi insediamenti edilizi di nuova costruzione con la densità fondiaria di 0,20 mc./mq. con l'osservanza della disciplina del presente articolo per quanto riferito alla residua area libera, con l'obbligo di ripristino del manto vegetale di alto fusto.

Il lotto minimo di intervento è stabilito in 3.000 mq, da individuare con carattere di contiguità fra le aree asservite ed in diretta connessione con la rete viaria di progetto.

Negli interventi di cui sopra si applicano i seguenti parametri:

- h max: m. 9,20
- h media ponderale: m. 8,00
- distanza dalle costruzioni: m. 20,00
- distanza dai confini: m. 8,00
- pendenza massima delle falde: 30°

Gli interventi sia di nuova edificazione sia di ricostruzione di edifici diruti sono soggetti all'obbligo di stipula di apposita convenzione che ponga a carico del soggetto attuatore la realizzazione degli allacci e delle opere viarie necessarie per la accessibilità dei lotti.

Si definiscono zone "PBS" le zone "PB", che, per le loro caratteristiche urbanistiche ed ambientali, non sono suscettibili di accogliere ulteriori incrementi di capacità insediativa. Su tali aree è pertanto preclusa ogni nuova edificazione, ad esclusione degli ampliamenti per motivi igienico - funzionali.

Gli interventi sulle aree scoperte seguono la stessa disciplina delle zone "PB".

Nelle zone "PB" sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al G.F. I, II, VI, VII, VIII (a), IX (a, b).

Le attrezzature del G.F. XII sono ammesse, previa verifica di un corretto inserimento ambientale, con il rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti finestrate, e di m. 5,00 dal ciglio di strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.

Strade: vedere art. 34

Parcheggi: vedere art. 34 bis

ART. 52 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B

Le zone "B" sono caratterizzate dall'esistenza della situazione obbiettiva descritta dall'art. 2 del D.M. 1444/1968.

Sulle superfici di distacco, o che risultino comunque non edificate, sono ammessi interventi nei limiti e con le modalità di cui all'articolo sulla Tutela e sviluppo del verde rivolti al conseguimento di una corretta ricomposizione ambientale.

Eventuali esemplari arborei di alto fusto, che qui eccezionalmente potrebbero essere eliminati per un migliore utilizzo dell'area, debbono essere sostituiti con altri di essenza caratteristica e di adeguata dimensione.

I relativi interventi sono subordinati alle prescrizioni del precedente articolo relativo alle zone PB.

Nei locali come sopra realizzati sono ammesse anche le destinazioni d'uso per impianti tecnologici (centrale termica, cabina elettrica, cisterne d'acqua e simili).

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo a mezzo di autorizzazione; di ristrutturazione edilizia a mezzo di concessione.

Interventi di demolizione e ricostruzione di singoli edifici sono ammessi a mezzo di concessione nei termini previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/1968. Gli interventi di demolizione/ricostruzione e quelli di ristrutturazione edilizia integrale comportanti 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.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione le distanze fra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, e mai inferiori a 10 m. fra pareti finestrate.

Per quanto riferito ai rapporti tra nuovi volumi, strade e confini del lotto, essi debbono essere razionalizzati nei confronti e nell'ambito delle situazioni in atto.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica la distanza fra pareti finestrate non potrà essere inferiore a 10 m.

Per quanto riferito ai rapporti tra nuovi volumi, strade a confini del lotto, essi debbono essere razionalizzati nei confronti e nell'ambito delle situazioni in atto.

Per le altezze possono essere consentite articolazioni diverse dalle preesistenze entro i limiti delle dimensioni esistenti nell'intorno in un mediato riequilibrio.

Nelle zone "B" è consentito intervenire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, attraverso la formazione di appositi S.U.A., che dovranno tener conto di una adeguata riqualificazione viaria e dei servizi, della dotazione minima di parcheggi di pertinenza. Gli interventi dovranno essere estesi ad unità minime funzionalmente omogenee e dovranno rispettare i limiti di densità fondiaria previsti nel presente articolo per gli interventi di demolizione / ricostruzione.

In Zona B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai G.F.I, II, III, VI, VII, VIII (a), IX (a, b, c).

Le attrezzature del G.F. XII sono ammesse, previa verifica di un corretto inserimento ambientale, con il rispetto della distanza minima di m 10 da pareti finestrate, e di m. 5 dal ciglio di strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.

Strade: vedere art. 34

Parcheggi: vedere art. 34 bis

ART. 52 BIS – ATTIVITA' NON AMMISSIBILI NEL CENTRO STORICO COMMERCIALE (*)

1. Negli ambiti e contesti il cui perimetro è riportato nella planimetria allegata non sono ammesse localizzazioni di esercizi per la vendita dei seguenti prodotti:
 - elettrodomestici ingombranti (frigoriferi, lavatrici, lavastoviglie e simili);
 - rottami e materiale di recupero;
 - articoli per l'imballaggio industriale;
 - autoveicoli e simili;
 - imbarcazioni;
 - motori di qualsiasi tipo e genere e relativi accessori e ricambi;
 - pneumatici e relativi accessori e ricambi;
 - combustibili solidi e liquidi, gas in bombole e simili;
 - macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'industria;
 - materiali e componenti meccanici e simili;
 - materiali antincendio e accessori;
 - macchine e attrezzature per l'agricoltura e simili, compresi ricambi e accessori;
 - prodotti chimici;
 - oli lubrificanti;
 - impianti di gas liquido.
2. Allo scopo di perseguire la salvaguardia e la riqualificazione dell'ambito sopra delimitato e mantenere le caratteristiche proprie degli insediamenti, non sono ammesse nuove localizzazioni di:
 - Esercizi commerciali oltre i limiti dimensionali previsti nel presente regolamento;
 - attività paracommerciali (banche, agenzie immobiliari, ecc.) e uffici tecnici collegati, se

- posti al piano stradale;
- esercizi di somministrazione da parte di circoli privati e pubblici esercizi di alimenti e bevande classificate come fast-food o self-service, se posti al piano stradale;
- sale giochi, sale da ballo, discoteche e locali notturni (night club);
- sexy shop;
- officine meccaniche di riparazione auto e moto, carrozzerie e elettrauto.

3. I divieti di cui ai precedenti commi 1 e 2 non si applicano alle attività già in atto alla data del 30/01/2006, a condizione che continuino ad essere svolte dallo stesso soggetto che ne era titolare a quella data o dal cessionario della sua azienda. E' consentito il trasferimento dell'attività in altro immobile entro l'area tutelata.

4. L'inosservanza dei divieti di cui al presente articolo integra la fattispecie dell'attività abusiva, soggetta quindi alle sanzioni di cui all'art. 22 comma 1 del D.Lgs. 114/1998, con conseguente provvedimento di diffida e divieto della sua prosecuzione e, in caso di non ottemperanza, di chiusura dell'esercizio.

() Articolo introdotto con variante adottata con deliberazione di C.C. n. 4 del 30/1/2006 ed attualmente in regime di salvaguardia*

ART. 53 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Nelle zone "A", "TA", "PAP", "PA", "PB", "B" negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in quello eventualmente realizzabile a nuovo è prescritto che le unità abitative risultanti abbiano superfici di piano minime come precisato nel presente articolo:

Nelle zone "A", "TA", "PAP", e "PA": mq. 100;

Nelle zone "B" e "PB": mq. 80;

Sul patrimonio edilizio esistente delle zone "C": mq. 80;

Nella ristrutturazione di edifici con tipologia a villa la dimensione delle unità abitative risultanti non può avere una Sp media inferiore a 120. mq con un minimo di 80 mq.

La dimensione delle unità preesistenti con Sp inferiore possono essere conservate e non rientrano nel conteggio della dimensione media.

Negli interventi su edifici con tipologia a villa, così come definita nel precedente art. 6, deve essere rispettato il rapporto fra edificio e area circostante, sia sotto il profilo complessivo (rapporto volume - area - vegetazione), sia sotto quello dell'immagine architettonica dell'edificio.

Sarà pertanto rispettata la impostazione dei prospetti nei suoi rapporti essenziali e negli elementi tipologici: vi è ammessa tuttavia qualche modifica contenuta, in connessione con il rapporto funzionale delle finestre con l'organismo interno, fatta salva in ogni caso l'organicità d'insieme.

Sia negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che su quelli ai nuovo devono essere rispettate le seguenti prescrizioni, fatte salve le eventuali ulteriori limitazioni previste nelle diverse zone di P.R.G.:

Coperture

I tetti a falde, in caso di nuova costruzione o rifacimento, devono avere inclinazioni non superiori a 30 gradi ed essere finiti con manto di ardesia o in tegole alla marsigliese, in relazione al contesto in cui si localizza l'intervento; sono comunque esclusi i materiali di tipo sintetico (es. finta ardesia o finto cotto) e i materiali estranei alla tradizione locale.

Lo spunto delle gronde rispetto al perimetro dell'edificio per tutte le costruzioni in territorio extraurbano (nuova edificazione o ristrutturazione/recupero di edifici esistenti) non può superare il valore di cm. 60. Negli ambiti soggetti dal P.T.C.P. a mantenimento o a conservazione (tutti gli assetti) tale valore è ulteriormente ridotto a 50 e a 30 cm. rispettivamente per le nuove costruzioni e per gli interventi di ristrutturazione/recupero; nel caso in cui la sporgenza originaria della gronda dell'edificio da ristrutturare o recuperare fosse compresa fra 30 e 50 cm. può essere mantenuto il valore originario.

Non sono ammessi manti impermeabili sintetici, comunque colorati, nè l'uso di lastre di fibrocemento piane o ondulate, o di altri materiali sintetici, coppi di cemento colorato, ecc. I tetti avranno canali di gronda e tubi pluviali metallici, preferibilmente in rame. Non sono ammessi canali di gronda asfaltati ricavati in solai a sbalzo in c.a. né pluviali in P.V.C., fibrocemento o altro.

E' in genere da preferire al terrazzo aggettante la loggia incassata.

Sono da escludere, ove possibile, travetti lignei, perlinati e simili.

Le coperture a terrazzo saranno finite con pavimentazione in lastre di pietra naturale (ardesia, ecc. o con pisanelle di cotto o piastrelle smaltate), con esclusione del grès industriale, del cemento pressato e delle piastrelle a disegni e a colori che non appartengono al repertorio della tradizione locale. I colori devono essere compresi nel repertorio tradizionale locale.

I parapetti pieni devono essere ancorati alle strutture portanti e su di essi saranno risvoltate le impermeabilizzazioni.

Camini e comignoli devono essere realizzati secondo i modelli tradizionali locali, costituiti da elementi in terracotta, rivestimenti esterni in muratura con copertura in ardesia semplice o con paraventi laterali. Sono esclusi i camini in acciaio. Dove necessario per motivi tecnici sono ammessi camini in rame.

Le canne fumarie dovranno comunque essere preferibilmente incassate nelle murature verticali.

Abbaini

La realizzazione di abbaini, con esclusione delle zone dove la normativa specifica lo vieta (zona "A" e parte della zona "TA"), può essere realizzata subordinatamente all'osservanza delle specifiche condizioni:

- *lo sviluppo longitudinale non deve essere superiore al 33% della lunghezza della falda;*
- *l'altezza al colmo non deve superare quella della copertura in cui è inserito l'abbaino;*
- *la larghezza massima non deve superare m. 2;*
- *l'arretramento rispetto al filo del muro perimetrale dell'edificio deve essere non inferiore a m. 1,00;*

- *la copertura deve essere a doppia falda, disposta perpendicolarmente o parallelamente alla copertura del fabbricato e con l'uso di materiali analoghi a quest'ultima;*

In ogni caso la costruzione del nuovo abbaino non dovrà alterare la tipologia della copertura esistente.

Terrazzi in falda

I terrazzi in falda sono ammessi solo se connessi a locali ad uso abitativo. Essi dovranno essere dimensionalmente proporzionati alla superficie della falda su cui sono inseriti in modo tale da non creare una apertura del tetto che ne snaturi la lettura.

In ogni caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- *arretramento rispetto al filo perimetrale dell'edificio di m. 1,00;*
- *distanza minima dell'apertura in falda dalle linee di raccordo con le falde adiacenti di m 0,80.*

Balconi, terrazze, logge

Terrazze, balconate e logge non devono essere schermate con diaframmi modellati ad arcate o altre forme d'invenzione decorativa e altrettanto dicasi per i parapetti; è inoltre escluso il tamponamento vetrato. Eventuali ringhiere metalliche saranno di ferro lavorato a disegni semplici e tipici della tradizione locale, oppure di tipo marinaro in ferri tondi a sezione piena, con corrimano in legno duro: inferriate e cancelli potranno essere realizzati in ferro, purché a disegno lineare, con esclusione di composizioni decorative.

Finestre, porte e portoni

Gli infissi dovranno essere di colore bianco o comunque di tonalità chiare e non in contrasto con le tinte originali, in legno verniciato o in metallo scatolare coibentato; è possibile l'apposizione di vetrocamera per migliorare la coibenza termica. E' vietato l'uso di doppie finestre.

Elementi integrativi dell'infisso sono lo scuretto all'interno e la persiana all'esterno. Gli scuretti dovranno essere dipinti con le medesime tonalità dell'infisso. Le persiane saranno consentite in legno o in metallo scatolare verniciato; colori, forma e fattura dovranno essere di tipo tradizionale ligure, comunque uniforme per l'intera facciata.

Per quanto riguarda porte e portoni, l'obiettivo è la massima salvaguardia ed il ripristino degli elementi già esistenti. Nel caso di infissi in legno conservati ne è consentita la sola manutenzione. La sostituzione degli infissi, quando non sarà possibile la conservazione o il ripristino di quelli originari, dovrà avvenire in maniera accurata e dovrà tener conto del disegno dei profili originali. E' comunque sempre richiesta documentazione fotografica opportunamente illustrante lo stato di fatto.

E' consentito il mantenimento di serramenti costituiti da diverso materiale se riconosciuti di particolare pregio.

Per quanto riguarda i colori, essi dovranno essere in pieno accordo con i colori degli altri serramenti e sempre nel rispetto della tradizione locale.

Su tutto il territorio comunale, esclusivamente nei casi di documentata presenza di elementi di degrado e incongruità stilistica nei prospetti secondari degli edifici, previa valutazione di un

effettivo miglioramento dell'immagine, possono essere consentiti interventi volti alla riqualificazione dei corpi aggettanti realizzati per ospitare i servizi igienici.

L'intervento che dovrà necessariamente essere esteso all'intero prospetto non potrà prevedere alcun aumento della superficie di piano preesistente e delle dimensioni di eventuali balconi presenti; potrà invece prevedere contenuti aumenti volumetrici per sistemare le volumetrie sopraccitate in corpi di fabbrica omogenei ed unitari e prevedere eventualmente in corrispondenza di tali corpi modifiche alle bucatore esistenti tali comunque da conservarne la lettura.

Nel caso di realizzazioni particolari è consentita la possibilità di andare in deroga alle norme del presente articolo, limitatamente alla disciplina paesistica ed ad esclusione dei due commi precedenti, a condizione che venga predisposta una documentazione adeguata che garantisca gli obiettivi sopra accennati.

ART. 54 - ZONE DI ESPANSIONE "C"

Le zone "C" di piano comprendono le aree, prevalentemente libere da edificazione, destinate all'espansione edilizia, così come perimetrata in cartografia.

Sulle superfici libere, asservite o meno agli insediamenti edilizi, sono ammessi interventi disciplinati dalle norme dell'articolo sulla tutela e sviluppo del verde.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo a mezzo di autorizzazione, ristrutturazione edilizia con incremento fino al 10% della Sp delle preesistenze, una sola volta, in connessione con l'adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni e comunque nella misura massima complessiva di 50 mc.

I volumi edilizi relativi devono essere inquadrati nelle tipologie esistenti in organica visione d'insieme e comunque nel rispetto delle distanze stabilite per le nuove costruzioni.

Zona di espansione "C.1.1."

La zona C.1.1. potrà essere attuata come perimetrata nell'allegata tavola di Piano, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice territoriale: 0,18 mc./mq.
- Altezza massima: m. 7,00
- Numero massimo di piani fuori terra: 2
- Distanza dai fabbricati: m. 12,00
- Distanza dai confini: m. 6,00
- Distanza da strade comunali carrabili esistenti: m. 10,00
- Inclinazione massima delle falde di copertura: 30°

E' prevista la realizzazione di infrastrutture viarie come da allegato schema planimetrico.

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

L'intervento dovrà essere attuato attraverso Strumenti Urbanistici Attuativi, con estensione minima di mq. 15.000 ciascuno, assoggettati a preventiva stipula di atto convenzionale come disciplinato dall'art. 16 della L.R. 24/1987, legato ad un programma di urbanizzazioni connesso alle esigenze dell'intero ambito territoriale costituito dalla parte inferiore del versante sotto San Lorenzo.

Le aree per standard urbanistico, nelle proporzioni stabilite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444, vanno reperite all'interno delle stesse zone "C".

La progettazione degli interventi 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.

I terrazzi aggettanti saranno limitati in modo da non alterare con il loro ingombro il volume degli edifici.

Per la rifinitura delle pareti esterne è prescritto l'uso dell'intonaco finito alla genovese, naturale o tinteggiato a calce.

Per le tinteggiature sono preferibili coloriture tradizionali alla genovese.

I tetti a falde dovranno essere in ardesia, le terrazze o coperture piane dovranno essere pavimentate con cura, facendo uso di uno dei seguenti materiali: ardesia, cotto non vetrificato, piastrelle o lastre in pietra naturale.

Sono prescritti sistemi di oscuramento delle finestre del tipo "persiane alla genovese".

Gli interventi sulle aree scoperte sono disciplinati dagli articoli 32, 34 e 34 bis delle presenti Norme.

Negli insediamenti che insistono nelle aree "C.1.1." sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai G.F. I, II, VI (esclusa "h"), VII, IX (a, b, c), XIII.

Le attrezzature del G.F. XII sono ammesse, previa verifica di un corretto inserimento ambientale, con il rispetto della distanza minima di m. 10,00 da pareti finestrate e di m. 5,00 dal ciglio di strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.

Tipologia dell'insediamento

La progettazione dovrà incentrarsi sulla realizzazione dell'asse viario di nuova progettazione di connessione tra le due strade private Via Gelsomini e Via Crosa dell'Oro, fatto correre in piano parallelamente alle curve di livello, così come definito nelle planimetrie di P.R.G.

Il tessuto insediativo dovrà essere di tipo rado, costituito dai fabbricati isolati imperniati sull'arteria di nuova costruzione che si sviluppa con andamento a mezza costa alla quota più o meno costante di 40 m.

La tipologia edilizia delle nuove costruzioni dovrà essere aderente ai modelli già presenti in zona, mono o bifamiliari, due piani fuori terra massimo e, quando possibile, si dovranno usare corpi di fabbrica aggregati a due a due.

L'edificato dovrà essere disposto attorno al nuovo asse viario ad una distanza di m 10,00, assegnandogli una disposizione ordinata sul versante.

Aree interne ai lotti

Le aree interne ai lotti edilizi devono essere mantenute in buono stato di conservazione; in esse dovranno essere effettuate nuove piantumazioni scegliendo le essenze in base alle indicazioni del PTCP circa l'assetto vegetazionale. Tali piantumazioni, e comunque tutte le altre opere relative alla sistemazione delle aree a verde privato, dovranno essere previste in sede di presentazione del progetto architettonico per il rilascio del titolo abilitativo.

E' ammessa la realizzazione di percorsi pedonali lastricati e di accessi carrabili alle autorimesse . Sono ammessi inoltri spazi di parcheggio ad uso privato, purché parzialmente interrati e coperti a giardino pensile con strato di humus dello spessore minimo di m. 0,60 se posizionati a monte della viabilità.

Per gli interventi sulla morfologia del terreno, dovrà essere fatto riferimento a quanto previsto all'art. n. 32 e 33 delle presenti N.T.A. del P.R.G..

Aree a verde

La sistemazione complessiva delle aree destinate a verde dovrà essere oggetto di specifico progetto che dovrà definire le modificazioni della sistemazione del terreno, e che curerà in particolare la pavimentazione dei percorsi pedonali, l'arredo, l'illuminazione e l'assetto vegetazionale, specificando al riguardo in dettaglio gli interventi volti alla conservazione delle essenze esistenti ed il tipo e la localizzazione delle nuove piantumazioni previste.

Caratteristiche costruttive degli edifici residenziali

Le facciate dovranno avere copertine, piane e davanzali e zoccolatura esterna in ardesia o pietra locale; le scale esterne, i ballatoi, i passaggi pedonali adiacenti alle costruzioni saranno pavimentati in materiale lapideo.

Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate; eventuali parti di copertura a terrazzo non potranno eccedere 1/3 del sedime del fabbricato, escluse le eventuali terrazze su porticati e su volumi interrati direttamente connessi all'edificio residenziale.

Le terrazze di copertura avranno parapetto in muratura e saranno pavimentate in piastrelle di cotto o similari di analogo colore e per le coperture a falde inclinate è obbligatorio l'uso di manto in ardesia se tale è quello prevalente nell'intorno; viceversa tegole alla marsigliese se queste ultime sono predominanti negli edifici vicini.

In caso di realizzazione nel sotto tetto di alloggi o di vani abitabili, è consentita la formazione di abbaini in rilevato rispetto al piano di falda, purché la loro altezza non raggiunga quella del colmo del tetto cui appartengono e la loro estensione non superi complessivamente il 33% della lunghezza della falda di appartenenza.

Strade e parcheggi

E' ammesso realizzare internamente ai lotti brevi tratti stradali di accesso ai parcheggi privati; tali percorsi avranno larghezza massima come disciplinato dall'art. n. 34 e dovranno inserirsi nella viabilità comunale in modo da non creare alcun tipo di pericolo od ostacolo per il transito veicolare e pedonale.

I percorsi dovranno avere una larghezza di m. 1,50 e le eventuali scalinate dovranno avere alzate non superiori a cm 17 e ringhiera laterale; la pavimentazione sarà in pietra di provenienza locale e dovrà essere predisposta un' adeguata illuminazione pubblica.

Le strade carrabili ed i parcheggi pubblici o privati saranno pavimentati e realizzati secondo quanto specificato agli articoli n. 34, 34 bis e 43.

L'altezza dei muri di contenimento e sostegno di strade e parcheggi dovrà per quanto possibile essere limitata con l'uso di scarpate rivestite con manto vegetale e non potrà comunque superare i m. 3,00 (secondo quanto stabilito dagli articoli n. 32 e 33).

Particolare cura si dovrà riservare negli incroci delle nuove strade carrabili con le "croce" ed i percorsi pedonali esistenti, cercando di valorizzare la loro funzione.

Sistemazioni esterne e murature di sostegno e contenimento

Nella progettazione e realizzazione degli interventi le alterazioni della morfologia del terreno naturale dovranno essere, per quanto possibile contenute, cercando di avere compensazione tra sterri e riporti.

Non sono in ogni caso consentite sistemazioni del terreno che alterino oltre m 3,00 le quote preesistenti.

Nella presentazione dei progetti dovranno essere indicati il tipo e la posizione delle essenze preesistenti, quali di esse dovranno essere abbattute, il tipo e l'ubicazione delle nuove essenze che saranno messe a dimora. Le nuove piantumazioni dovranno essere effettuate scegliendo le essenze in base alle indicazioni del P.T.C.P. circa l'assetto vegetazionale. Tali piantumazioni, e comunque tutte le altre opere relative alla sistemazione delle aree verdi, dovranno essere previste in sede di presentazione del progetto architettonico per il rilascio delle concessione edilizia.

Nelle sistemazioni esterne le murature di sostegno e contenimento del terreno dovranno avere le caratteristiche di cui all'art. n. 33. Si potrà tuttavia, in caso di impossibilità a procedere con il paramento in pietra, consentire la finitura delle murature ad intonaco strollato, sulle quali dovrà comunque essere prevista la posa di piante rampicanti sempreverdi. A monte delle murature dovranno essere posti adeguati sistemi di raccolta e smaltimento delle acque.

L'altezza delle murature nelle sistemazioni esterne non potrà superare i m. 3,00, altezza attenuata, per quanto possibile, con sistemazioni a scarpata naturale stabile

Zona di espansione C.2.1.

La zona C.2.1., come perimetrata nell'allegata tavola di Piano, potrà essere attuata nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice territoriale: mc./mq. 0,6
- Altezza massima: m. 9,5
- Numero massimo di piani fuori terra: 3

- Distanza dai fabbricati: m. 10,00
- Distanza dai confini: m. 5,00
- Distanza da strade comunali esistenti: m. 5,00

L'intervento dovrà essere attuato attraverso un unico S.U.A. assoggettato a preventiva stipula di atto convenzionale come disciplinato dall'art. 16 della L.R. 24/1987, il quale dovrà darsi carico di prevedere sul versante sinistro della valle San Siro un unitario collegamento viario fra l'adiacente zona "PB" ed il nodo di connessione con la circonvallazione e gli insediamenti sul versante destro, garantendone e programmandone la realizzazione. In fase di progettazione attuativa degli interventi dovrà essere prioritariamente verificata la loro fattibilità sotto il profilo geologico nonché prima della fase di attuazione dovranno essere intraprese le indagini di cui all'art. 3 delle norme geologiche.

Si prescrive che la quota minima da destinarsi ad attrezzature di servizio sia il 15% della volumetria massima ottenibile.

Si prescrive inoltre che l'atto convenzionale di cui sopra debba darsi carico di ripartire tra i soggetti attuatori di tale S.U.A. e di quelli del PEEP attuato nella zona "PBS" (satura) di S. Siro gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione tenuto conto che tali opere dovranno anche assolvere al completamento della debita dotazione di servizi di tale PEEP.

Negli insediamenti che insistono nelle aree "C.2.1." sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai G.F. I, II, VI (esclusa "h"), VII, IX (a, b, c), XIII.

Le attrezzature del G.F. XII sono ammesse, previa verifica di un corretto inserimento ambientale, con il rispetto della distanza minima di m. 10,00 da pareti finestrate e di m. 5,00 dal ciglio di strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.

Normativa e schemi progettuali di livello puntuale fanno riferimento a quanto esplicitato nel piano particolareggiato di iniziativa pubblica con effetto di piano di edilizia economica e popolare relativo alla zona C 2.1

ART. 55 - ZONE DI ESPANSIONE C3

Nell'area ubicata in località Madonnetta, delimitata sull'elaborato grafico e individuata come zona C3.2 si applica la seguente disciplina da attuarsi a mezzo di S.U.A.:

- volumetria residenziale di mc. 8.520 per una capacità insediativa di 107 abitanti.

Le superfici fondiarie scoperte non utilizzate per parcheggi privati saranno sistemate a verde.

Nel comparto C3.2 si applicano i seguenti parametri:

h max: m 12,2 con h media ponderale di m. 10.

Dc: m. 12

D conf.: m. 6

Ds dal ciglio stradale: dall'Aurelia: m. 20

Ds dal ciglio di infrastrutture interne: m. 5.

Normativa e schemi progettuali di livello puntuale fanno riferimento a quanto esplicitato nel piano particolareggiato di iniziativa pubblica con effetto di piano di edilizia economica e popolare relativo alla zona C 3.2

(ART. 56 STRALCIATO)

(ART. 57 STRALCIATO)

CAPITOLO 5 - ZONE PRODUTTIVE

ART. 58 - ZONE ALBERGHIERE - DA

Vi sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al G.F. IX (a, b, c).

Negli insediamenti alberghieri compresi in zone residenziali ma non individuati in cartografia, sono ammesse esclusivamente interventi di ristrutturazione semplice secondo le prescrizioni contenute nel presente articolo. In sede di ristrutturazione edilizia è ammesso il cambio di destinazione d'uso nell'ambito del gruppo funzionale consentito nelle zone residenziali, fermo restando il reperimento dei parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122/1989.

Nelle zone "Da" sono assentibili unicamente gli interventi che riguardano i casi specificati nella L.R. 11/1982 e s.m.i.

Gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio alberghiero esistente sono, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, e straordinaria, i seguenti:

a) Ristrutturazione semplice.

Sono di ristrutturazione semplice gli interventi che implicano il rinnovo delle strutture interne e della articolazione funzionale nell'involucro preesistente, come definito dai piani esterni delle murature di perimetro e delle coperture.

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

Eventuali episodi tipologici di interesse storico od artistico saranno conservati e restaurati.

E' ammesso il potenziamento della superficie lorda sviluppata in sottosuolo al fine di dotare il complesso di aree per parcheggio, o di potenziamento ricettivo (sala per congressi o simile).

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

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

I relativi interventi si attuano a mezzo di Concessione Edilizia.

Per quanto riguarda il potenziamento della superficie lorda sviluppata in sottosuolo in base a quanto sopra, è possibile realizzare una superficie tale da essere funzionale alla gestione ricettiva, e comunque semprechè non stravolga il disegno planimetrico del giardino in base alla sua struttura architettonica originaria e comunque, nel caso comportasse una demolizione di tale impostazione, questa deve essere ricomposta rispettando sia il disegno originario sia i materiali preesistenti.

Per quanto riguarda i punti strategici (es. rampe di accesso, sfiati eventuali, apparecchiature tecniche ecc...) questi devono essere coordinati e progettati in maniera da limitare il più

possibile l'impatto visivo e comunque in modo da avere una consistenza tale da interessare, nel rapporto delle superfici e dei prospetti, una percentuale minima di ingombro.

Per quanto riguarda il potenziamento della superficie lorda sviluppata in sottosuolo al fine del miglioramento ricettivo del complesso, è ammessa la realizzazione di bucatore sia a pozzo sia a bocca di lupo o, se su terreno gradonato, inclinate o, se vi è la possibilità, anche la realizzazione di un fronte aperto vetrato (di cui la parte finestrata non può superare 1/3). I pozzi luce potranno essere coperti con strutture vetrate o in rame, coordinate in modo da essere compatibili con la sistemazione a giardino o a verde dell'area circostante.

In caso di potenziamento della superficie lorda sviluppata in sottosuolo, per interventi con volume superiore a mc. 50, è necessario il vincolo di destinazione alberghiera dell'immobile per il periodo di 20 anni.

b) Ristrutturazione con potenziamento di ricettività e attrezzatura

Sono interventi di questo tipo quelli che, conservando la destinazione di albergo tradizionale, prevedono un ampliamento volumetrico del fabbricato esistente al fine di potenziare la ricettività, nonché la disponibilità di locali di rappresentanza, di riunione, di servizi speciali.

Gli ampliamenti sono possibili in rapporto proporzionale tra cubatura esistente e disponibilità dell'area sulla quale insiste l'edificio da assoggettare ad ampliamento.

Per strutture che non insistono su lotti saturi (intendendosi per lotto saturo quello dove il rapporto di copertura è maggiore a 0,40 mq./mq.), è consentito un aumento massimo di "Sp" pari al 20% dell'esistente nei limiti della soglia di saturazione suddetta.

L'ampliamento è destinabile esclusivamente alla tipologia ricettiva originaria.

Non sono ammesse sopraelevazioni rispetto all'altezza massima, intendendo con quest'ultima l'altezza del fabbricato principale: gli ampliamenti per sopraelevazione dovranno pertanto essere contenuti al di sotto di tale quota.

Per strutture che si trovano su lotti saturi è consentito un aumento massimo del volume pari al 10% dell'esistente, fino alla soglia massima di 700 mc.

Gli interventi di ampliamento di cui ai due casi precedenti possono essere eseguiti in un'unica soluzione, ovvero attraverso il susseguirsi di più interventi parziali, eseguibili anche in tempi diversi.

In ogni caso la maggiorazione della superficie lorda potrà essere realizzata in tutto o in parte in sottosuolo, nei limiti e alle condizioni del precedente punto a). Non rientrano in questo computo i parcheggi.

Negli interventi di potenziamento si ammettono cambiamenti di destinazione d'uso da albergo a residenza turistico-alberghiera nella misura massima del 15% della "Sp" totale ottenuta come somma della "Sp" esistente e di quella ricavata in seguito all'ampliamento.

L'ampliamento volumetrico ammesso dovrà rispettare la distanza minima di m. 10,00 dalle pareti finestrate prospicienti, di mt. 5,00 dai confini di proprietà, nonché gli allineamenti esistenti nei confronti delle sedi stradali.

Gli ampliamenti delle strutture alberghiere dovranno essere coordinati e ispirati alla tipologia degli edifici preesistenti, interpretando nel modo più consono lo spirito architettonico e ambientale dell'organismo nel suo insieme.

In particolare per quelli di rilevanza architettonica di grande tradizione la progettazione degli ampliamenti dovrà darsi carico di valorizzare le componenti qualificanti, attraverso un attento restauro e salvaguardia.

Laddove non è possibile intervenire in detto modo si potranno solo predisporre strutture defilate o possibilmente interrato (almeno parzialmente) per quanto riguarda attrezzature di servizio quali saune, palestre, servizi in generale.

Gli interventi di ristrutturazione con potenziamento di ricettività che comportino aumenti di volume superiori ai 50 mc, si attuano a mezzo di S.U.A. e previa stipula di convenzione di cui all'art.16 della Legge Regionale 24/87 ovvero in alternativa mediante concessione edilizia convenzionata.

Tale convenzione dovrà prevedere l'incremento di parcheggi al servizio dell'albergo in ragione di 1 mq di superficie a parcheggio per ogni 3,30 mq. di maggiore "Sp", il vincolo di destinazione alberghiera dell'immobile per il periodo di 20 anni, il recupero delle aree per servizi a norma dell'art. 16 della L.R. 24/1987.

In particolare per quanto concerne la zona dell'Hotel Imperiale l'aumento volumetrico ammesso dalle presenti norme deve essere effettuato esclusivamente in ampliamento al complesso esistente con uso dell'area di pertinenza per attrezzature scoperte.

Per quanto riguarda l'interpretazione delle architetture relative agli ampliamenti, questa non deve essere intesa come una mera ripetizione o ricopiatura degli elementi architettonici che caratterizzano le tipologie dell'edificio, ma, al contrario, valorizzare, anche attraverso rielaborazioni progettuali, il rapporto delle componenti architettoniche in base allo sviluppo dell'ampliamento fisico dell'edificio. In quest'ottica quindi la geometria che ne deriva deve essere misurata in base a dei rapporti uguali o multipli o sottomultipli legati al linguaggio esistente, sia come sviluppo orizzontale che verticale.

c) Interventi con la creazione di promiscuità.

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

Fatto salvo quanto previsto al successivo punto d), è consentita la trasformazione di camere in unità abitative e viceversa, solo nei limiti quantitativi previsti dalla legge per la promiscuità.

L'art. 6 della Legge Regionale 11/1982 sopra richiamata consente che sia realizzata la promiscuità con l'introduzione di unità residenziali in un complesso residenziale, o di unità tradizionali in un complesso residenziale, esclusivamente entro il limite percentuale tassativo del 15% nei confronti della capacità ricettiva globale dell'intero complesso alberghiero.

Si intende per capacità ricettiva di una unità o di un complesso di unità, il numero dei relativi posti letto.

Gli interventi con creazione di promiscuità attuati in esercizi alberghieri articolati in corpo principale e dipendenze debbono ubicare le unità ricettive di tipo residenziale nelle dipendenze: possono estenderle eccezionalmente anche al corpo principale solo nel caso e nei limiti in cui la dimensione ammessa non sia realizzabile per intero nelle dipendenze.

Gli interventi che prevedono la creazione di promiscuità si realizzano a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo ovvero in alternativa a mezzo di concessione convenzionata.

La relativa convenzione prevederà il vincolo di destinazione alberghiera sull'intero immobile per la durata di 20 anni.

d) Trasformazione del tipo di complesso ricettivo.

La trasformazione totale di un albergo di tipo tradizionale in altro di tipo residenziale e viceversa è ammessa quando il complesso ricettivo esistente alla data di adozione delle presenti norme risulta dotato di un numero di camere non superiori a 10: l'attrezzatura della nuova struttura dovrà avere le caratteristiche definite per i complessi ricettivi residenziali dalla L.R. 11/1982 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

La trasformazione è assentita a mezzo di S.U.A..

Le dimensioni del complesso ricettivo come sopra prescritte e che ne consentono la trasformazione dal tipo tradizionale a quello residenziale, devono essere attestate dall'Azienda di Soggiorno e Turismo (o Ente equivalente che eventualmente la sostituisca) secondo le risultanze dell'anno in cui sono state adottate le presenti norme.

Qualora nelle zone alberghiere di cui al presente articolo come individuate nella cartografia del P.R.G. risultino inclusi parti di immobili esistenti adibiti a destinazione residenziale, per tali parti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ed opere interne ai sensi dell'art. 26 L. 47/1985.

Nel caso dette trasformazioni comportino una diversa redistribuzione delle bucatore nei prospetti con relative altre modifiche (es. balconi o logge), queste sono consentite a condizione che si tenga conto di quanto espresso al punto b) di questo articolo (ad es. colonnine dei balconi, marcapiani, cornicioni ed altri elementi dovranno essere riferiti e dialogare con le caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente).

ART. 59 - ZONA ALBERGHIERA SPECIALE - DA.1

Nell'area del complesso del Vecchio Ospedale, delimitata nella Tavola di Azzonamento con la sigla "Da.1", si applica la seguente disciplina da attuarsi a mezzo di S.U.A..

- a) destinazione ricettivo alberghiera fino al limite di 3 mc./mq. attraverso interventi di ristrutturazione dei volumi esistenti e di nuova costruzione;
- b) altezza massima da definirsi nell'ambito del S.U.A. riferita sia a quella massima della preesistenza sia a quella degli edifici circostanti;
- c) realizzazione nelle aree scoperte di impianti consistenti in centri congressi, palestra, sale riunioni, autorimessa, la cui utilizzazione sarà oggetto di apposita convenzione. L'indice fondiario relativo a questa parte è fissato in 2 mc./mq.

Il rapporto tra albergo e residenza turistico-alberghiera è così stabilito:

Albergo: 85% "Sp"

Residenza turistico-alberghiera: 15% "Sp"

Lo S.U.A. dovrà avere come elemento fondamentale una verifica degli aspetti ambientali degli interventi, al fine di inserirli correttamente nel contesto.

ART. 59 BIS - ZONA ALBERGHIERA SPECIALE MISTA - DA.2

Nell'area del complesso del Grand Hotel Miramare, delimitata nella tavola di azionamento con la sigla Da.2 si applica la seguente disciplina da attuarsi a mezzo S.U.A.

- a) Lo S.U.A. dovrà essere esteso all'intera zona.
- b) La destinazione ricettivo-alberghiera dovrà essere contenuta entro un incremento massimo del 20% della "Sp" esistente.

Il rapporto tra albergo e residenza turistico alberghiera è così stabilito:

Albergo: 85%

R.T.A.: 15%

attraverso interventi di ristrutturazione dei volumi esistenti ed interventi di nuova costruzione per la realizzazione di ampliamenti e potenziamenti della ricettività e delle dotazioni accessorie alberghiere.

- c) Dovrà essere garantito in termini di spazi un regolare e corretto innesto alla S.S. 227 con la previsione di raccordi tecnicamente idonei, previa autorizzazioni all'allaccio del competente ente pubblico proprietario".
- d) L'intervento dovrà essere rivolto a definire compiutamente anche in termini formali, la risoluzione dei problemi di inserimento ambientale della previsione, garantendo la stabilità del fronte di cava e definendone i rapporti con i valori edificati sia presenti all'interno della zona che circostanti la stessa.
- e) Dovrà essere previsto un parcheggio pluripiano della capienza di 200-220 posti auto a rotazione con possibilità di consentire ulteriori posti auto privati aggiuntivi rispetto a quelli già esistenti e comunque nel rispetto delle caratteristiche tecniche e delle modalità attuative e gestionali indicate specificatamente dal Piano Territoriale di Coordinamento dell'accessibilità veicolare al Monte di Portofino.

La parte di parcheggio riservata alla pubblica utilità dovrà conformarsi all'art. 16, primo comma, punto A sub 1, della L.R. 8/07/1987, n.24.

- f) La convenzione che sarà allegata allo S.U.A. dovrà prevedere idonee garanzie, anche in termini economici del rispetto degli obblighi che saranno assunti dalla proprietà privata per se' e per i propri aventi causa e dovrà prevedere inoltre la realizzazione contemporanea, degli ampliamenti della ricettività alberghiera e della realizzazione del parcheggio pluripiano.

g) Lo S.U.A. potrà prevedere lievi spostamenti di tracciati, purché compatibili con la normativa generale e con le scelte di piano, solo se indispensabili per la migliore utilizzazione della zona a per la realizzazione degli interventi e delle opere previste dallo stesso S.U.A.

Per quanto riguarda la disciplina paesistica di livello puntuale, si fa riferimento al Piano Particolareggiato approvato con D.P.G.R. n. 132 del 4 Agosto 2000.

ART. 60 - ZONE ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - D1

Queste zone riguardano aree sulle quali insistono insediamenti artigianali esistenti.

In queste zone sono consentite le destinazioni di cui ai G.F II limitatamente alle attrezzature commerciali di dettaglio con superficie di vendita sino a mq 200, X (a, b, c, d) e XI (a, b). Nelle zone "D1" situate entro il centro edificato, così come definito ai sensi dell'art. 18 della legge 22/10/71 n. 865 e s.m.i., sono consentite le destinazioni di cui sopra nei limiti in cui comportino contenuto movimento di merci e di utenze. Le attrezzature di G.F. XII sono ammesse previa verifica di un corretto inserimento ambientale con il rispetto della distanza minima di m. 10 da pareti finestrate e di m 5 dal ciglio delle strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.

Gli impianti dovranno essere attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento (atmosferico, acustico, ecc.) nel rispetto della legislazione vigente.

In queste zone il P.R.G si attua per provvedimento abilitativo.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentite opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If per la parte produttiva artigianale: 0,80 mq./mq.

If per la parte a residenza: 0,20 mq./mq.

RC (rapporto di copertura complessiva): 50%

H. max: m. 12

Distanza dalle costruzioni : m. 10

Distanza dai confini : m. 6

Quantità minima di superficie esterna da destinare a verde: 10%.

ART. 61 - ZONE ARTIGIANALI DI ESPANSIONE - D2

Le zone D di Piano comprendono le aree destinate agli insediamenti produttivi di interesse locale (di livello artigianale).

Gli interventi sono subordinati alla redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo unitario.

Sono previsti , oltre agli insediamenti produttivi, insediamenti abitativi riservati agli artigiani e alle loro famiglie in unità abitative con la Sp massima di mq. 120 per ogni unità produttiva, e fruendo di una densità aggiunta.

La ubicazione delle unità abitative sarà predisposta nei S.U.A. in modo da evitare effetti negativi connessi con la contiguità degli insediamenti produttivi.

I S.U.A. predisporranno oltre alle reti infrastrutturali, l'ubicazione e la natura dei servizi necessari e dimensionalmente possibili, all'interno del previsto insediamento integrato.

Alla richiesta di concessione edilizia conseguente all'approvazione dei S.U.A si prescrive che ogni insediamento produttivo dichiarerà la natura della sua attività, precisi quella degli scarichi prodotti e, in connessione, i progetti della relativa depurazione, nonché dell'allontanamento dei detriti solidi. I nuovi insediamenti produttivi dovranno essere attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento acustico, nel rispetto della legislazione vigente.

I parametri che disciplinano gli interventi sono i seguenti:

It per la parte produttiva artigianale: 0,60 mq./mq.

It per la parte a residenza: 0,20 mq./mq.

RC (rapporto di copertura complessivo): 50%

H. max: m. 12

Dc nei confronti di costruzioni esterne al comprensorio: m. 12

Ds da previsti tramite d'interesse comunale territoriale: m. 10

Distanza dai confini del comprensorio: m. 6

Quantità minima di superficie esterna da destinare a verde: 10%.

Nelle zone "D2", prima dell'adozione dello S.U.A. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza demolizione/ricostruzione), opere interne, come definito nell'art. 13 delle presenti norme. E' in ogni caso preclusa la possibilità di consolidamento attraverso interventi di ristrutturazione complessiva di situazioni di manufatti disorganici sotto il profilo della sistemazione urbanistica.

Nelle aree classificate "D" sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai G.F. G.F. II limitatamente alle attrezzature commerciali di dettaglio con superficie di vendita sino a mq. 200, IV, VI (b, c, g), X (a, b, c, d), XI (a, b).

Le attrezzature di G.F. XII sono ammesse previa verifica di un corretto inserimento ambientale con il rispetto della distanza minima di m. 10 da pareti finestrate e di m. 5 dal ciglio delle strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.

Sistemazioni esterne

All'interno delle aree a verde privato le nuove piantumazioni dovranno essere previste scegliendo le essenze in base alle indicazioni del P.T.C.P. circa l'assetto vegetazionale. Dette aree potranno

eventualmente essere interessate dall'accesso carrabile al piano interrato, purchè tale accesso abbia larghezza massima m. 3,00 e si inserisca correttamente nel contesto, con previsione di un'adeguata sistemazione del terreno in conformità di quanto previsto agli art. 32 e 34 delle presenti norme.

Nelle aree a verde privato, in aderenza ai parcheggi pubblici, potrà essere realizzata un'autorimessa interrata pertinenziale con le modalità di cui all'art. 34 bis delle presenti norme; in tali aree è anche ammessa la costruzione di attrezzature tecnologiche (centrale termica, cabina elettrica, cisterna d'acqua e simili) purchè in sottosuolo: questi interventi dovranno essere realizzati in conformità con quanto espresso per le autorimesse interrate (art. 34 bis delle presenti norme).

Per quanto riguarda gli interventi sulla morfologia del terreno, si dovrà fare riferimento a quanto esplicitato all'art. 32 delle presenti norme.

Modesti volumi edilizi indispensabili per l'attrezzatura di servizi tecnologici di interesse pubblico andranno verificati dal punto di vista di un loro corretto inserimento ambientale.

Le murature di sostegno dovranno essere in conglomerato cementizio semplice od armato ed avranno paramento esterno in pietra faccia a vista od intonaco strollato; a monte dei muri di sostegno dovranno essere previsti adeguati sistemi di raccolta e smaltimento delle acque. Le murature non a sostegno di strade o parcheggi pubblici potranno essere realizzate direttamente in pietra faccia a vista, sia a secco che con l'uso di malta cementizia.

Le aree scoperte carrabili dovranno essere pavimentate con elementi autobloccanti o in conglomerato bituminoso o in materiale lapideo; i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati in autobloccanti o materiale lapideo.

Costruzioni a destinazione produttiva

I materiali di finitura esterna dovranno avere caratteristiche cromatiche tali da consentire cromatiche tali da consentire un corretto accostamento con l'intorno; in particolare la finitura esterna delle pareti perimetrali dovrà essere in intonaco alla genovese con tinteggiatura in tonalità di tipo tradizionale ligure. Le coperture dovranno essere a falde inclinate con manto di finitura in ardesia o tegole in cemento di colore grigio o in pannelli metallici termoisolanti (non riflettenti). Sono escluse le finiture in materiale bituminoso o per mezzo di vernici riflettenti.

Costruzioni a carattere misto artigianale – residenziale

Le coperture dovranno essere a falde inclinate con manto in ardesia; le facciate dovranno essere intonacate ed ultimate in arenino alla genovese, con piane, davanzali e zoccolatura in ardesia o pietra serena; scale esterne, ballatoi, passaggi pedonali adiacenti alle costruzioni saranno pavimentati in materiale lapideo.

Strade e parcheggi

L'altezza dei muri di contenimento e sostegno di strade e parcheggi dovrà, per quanto possibile, essere limitata con l'uso di scarpate rivestite con manto vegetale. Le strade carrabili ed i parcheggi ad uso pubblico saranno pavimentati in conglomerato bituminoso, con cunetta ed eventuale cordatura in conglomerato cementizio e ringhiera metallica di protezione sui muri di sostegno.

L'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata tramite lampade poste su pali in acciaio posti a lato della sede stradale ed alla distanza di circa m. 30 tra loro.

Aree a verde di quartiere

La sistemazione di aree a verde di quartiere dovrà essere oggetto di specifici progetti che dovranno curare in particolare la pavimentazione dei percorsi e delle scale, l'arredo, l'illuminazione e l'assetto vegetazionale, specificando in dettaglio gli interventi di conservazione delle essenze esistenti, il tipo e la localizzazione delle nuove piantumazioni esistenti. Gli interventi dovranno di norma essere limitati al minimo indispensabile per garantire la piena fruibilità degli spazi, senza alterare in modo sensibile sia l'andamento e le caratteristiche del terreno che l'assetto vegetazionale esistente.

I muri di contenimento del terreno in precarie condizioni di stabilità o franati saranno di norma ricostruiti con le dimensioni e caratteristiche originarie; qualora si rendesse necessaria la costruzione di nuovi muri di sostegno, questi avranno altezza massima di m. 3,00 e saranno realizzati con paramento in pietra faccia a vista locale.

Particolare cura dovrà essere posta nella sistemazione degli argini del torrente e dei percorsi pedonali ad esso adiacenti. La presenza del torrente al centro delle aree a verde dovrà essere valorizzata e diventarne l'elemento qualificante, per cui si procederà alla sua rinaturalizzazione ove gli interventi passati ne abbiano pesantemente alterato le caratteristiche, con il ripristino degli argini in pietra preesistenti, la sistemazione naturale del letto, l'inserimento di alcuni ponticelli in ferro o legno, la revisione dell'assetto vegetazionale.

ART. 62 - ZONE AGRICOLE - E

Sono classificate nella zona "E" agricola con valenza e disciplina differenziate le aree del territorio comunale non comprese nelle zone che hanno destinazioni specifiche o discipline speciali, che sono state utilizzate per attività agricola, anche se con successiva evoluzione verso un utilizzo misto agricolo residenziale.

Tutte hanno valenza di interesse paesistico: alcune per la loro posizione ed ubicazione al margine del territorio del Parco del Monte di Portofino, altre per esigenze di particolare presidio ecologico connesse con la natura delle colture arboree di ulivo nonché della sistemazione a fasce sostenute da muri a secco.

Le aree della zona "E" hanno esigenze di tutela per consentire la conservazione in servizio delle attività che appunto operano in tale senso.

Ciò anche quando l'assetto agricolo originario sia evoluto nel senso di una maggiore incidenza residenziale in funzione di una attività divenuta ausiliaria.

Le prescrizioni del D.M. 1444/1968 definiscono la densità residenziale che può essere connessa con le attività agricole in generale, da esercitarsi su aree non boscate e boscate non soggette a particolare disciplina.

Per gli interventi sulla morfologia del terreno ci si riferisce a quanto previsto dall'art. 32 sulla Tutela e sviluppo del verde.

Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente destinato alla residenza, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro o risanamento conservativo, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

Il taglio minimo degli alloggi è stabilito in mq. 70 lordi.

Nel caso si operino interventi finalizzati alla razionalizzazione funzionale ed igienica delle unità abitative, è consentito operare una maggiorazione del volume o della "Sp" fino al 20% per ogni edificio, fino a un massimo di 50 mc. Tale maggiorazione è ammessa una sola volta e senza asservimento di indice.

Analoghe possibilità di incremento sono ammesse sul patrimonio edilizio costituito da strutture tecniche di servizio alla produzione agricola nel rispetto dei parametri previsti per le nuove attrezzature a servizio della produzione agricola sia per quanto concerne l'altezza che la superficie massima consentite. E' consentita la possibilità di derogare all'altezza massima di m. 2,40 nel limite dell'altezza massima esistente.

Nelle zone agricole è inoltre ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti e la sostituzione degli edifici incongrui nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 49 delle presenti norme.

Nuova edificazione

Sulle aree libere è ammessa l'edificazione residenziale in qualità di recupero di un presidio ambientale connessa alla conduzione del fondo agricolo o alla sua riqualificazione ambientale con l'indice di fabbricabilità di 0,01 mc./mq. per le aree classificate ANI-MA dal PTCP e di 0,03 mc./mq. sulle restanti aree agricole.

Tale edificazione dovrà rispettare il lotto minimo di 10.000 mq. contigui e di proprietà. Il rilascio della concessione è subordinato ad un atto unilaterale d'obbligo con cui il richiedente si impegna a coltivare o mantenere il fondo, secondo quanto previsto da un apposito "progetto di riqualificazione ambientale". Per la definizione del progetto di riqualificazione ambientale si fa riferimento allo schema allegato alle presenti norme.

La nuova edificazione sarà subordinata ai seguenti vincoli:

- al mantenimento dell'attività agricola insediata e/o della riqualificazione ambientale della durata non inferiore a 10 anni dalla data di fine lavori;
- terreno e fabbricato saranno legati da vincolo pertinenziale senza possibilità di essere venduti separatamente per il periodo di anni 10 dal rilascio del decreto di agibilità.

Tali vincoli dovranno essere inseriti in apposito atto, registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, che preveda l'asservimento del lotto di proprietà necessario per la nuova edificazione.

Nelle zone agricole il taglio minimo degli alloggi è stabilito in 70 mq.

I parametri da utilizzarsi sono:

- altezza massima: m. 6,50;
- distanza dai confini: m. 6,00;
- n° massimo di piani fuori terra: 2
- distanza fra le costruzioni: m. 12,00.

- negli interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti la distanza minima fra le costruzioni è ridotta a m. 6,00. E' consentita la possibilità di derogare a detta distanza, mantenendo comunque una distanza non inferiore a quella minima già esistente e comunque non inferiore a quella prevista dal Codice Civile.

Le nuove edificazioni residenziali devono essere integrate con la struttura territoriale insediativa così come storicamente conformata ed impostate sui percorsi esistenti (carrabili) con allacci di lunghezza non superiore a m. 50,00.

Gli interventi edilizi dovranno conformarsi all'andamento orografico, ai caratteri tipologici e morfologici riconoscibili nel contesto architettonico e ambientale locale.

I volumi dei nuovi 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 seguire ed interpretare i profili naturali.

Le caratteristiche dei materiali utilizzati per i rivestimenti degli edifici devono riferirsi a quelle del repertorio della tradizione locale, per esempio: intonaci a base di calce finiti in arenino, zoccolature in ardesia, tinteggiature con pitture a base naturale, coperture in ardesia, cotto o ceramica con colori compresi nel repertorio locale, persiane di tipo tradizionale in legno o alluminio verniciato, infissi a telaio e controtelaio in legno, PVC e 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 o muratura intonacata.

Attrezzature a servizio della produzione agricola

La nuova costruzione di fabbricati per il deposito di materiali e attrezzi, per la conservazione e la prima lavorazione dei prodotti agricoli è consentita solo se tutto il fondo di proprietà (fino a mq. 10.000) ne è sprovvisto e con una densità aggiuntiva a quella residenziale di 0,02 mc./mq., per un massimo di Superficie lorda pari a mq. 25,00 e lotto minimo di proprietà di mq. 3.000 con caratteristiche di contiguità.

Per lotti di proprietà con superficie maggiore di mq. 10.000 è possibile realizzare eventuali ulteriori volumi agricoli, solo se tutto il restante fondo di proprietà, fino ad ulteriori mq. 10.000, ne è sprovvisto, con il rispetto della specifica normativa sugli stessi da applicare alla superficie del lotto eccedente mq 10.000 o suoi multipli.

E' consentita un'altezza massima di metri 2,40. La superficie di eventuali locali interrati o seminterrati non deve essere esclusa dal conteggio della superficie lorda ammessa (25 mq.) per la costruzione delle attrezzature. Per quanto riguarda le distanze, ci si attiene a quelle previste per gli edifici residenziali.

Gli ampliamenti di manufatti eccedenti il limite del 20% di volume e/o di Sp (fino al massimo di 50 mc.) potranno essere realizzati previa disponibilità del lotto minimo previsto per la nuova edificazione (mq. 3.000) e non potranno superare la superficie lorda massima prevista per la nuova costruzione. Per essi sarà necessario l'atto di asservimento e di impegno previsto per le nuove costruzioni ad uso agricolo.

I permessi relativi alle costruzioni suddette sono rilasciati una tantum e sono subordinati alla stipulazione da parte del richiedente di un atto di asservimento di tutto il lotto di proprietà, con un massimo di superficie di mq. 10.000 per ogni volume agricolo, nonché di impegno per sé, successori ed aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso dell'annesso stesso; tale atto

d'obbligo deve essere trascritto a cura e spese del concessionario alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

I nuovi volumi accessori agricoli devono essere separati dall'edificio residenziale con una distanza minima di m 6 e preferibilmente addossati ai muri di fascia esistenti. Si distinguono i seguenti casi: con copertura a falda unica possibilmente raccordata nella linea di colmo al profilo della fascia soprastante, con copertura a doppia falda secondo le tipologie storiche esistenti e con copertura piana solo se il volume è completamente incassato nella fascia e la copertura sia ricoperta da uno strato di humus dello spessore di 40 cm. per consentire la ricostituzione del manto erboso ed arbustivo. Il recupero di manufatti di tradizione locale con struttura in pietra, rivestimento e copertura in "lisca" deve essere condotto nel pieno rispetto delle caratteristiche costruttive dei manufatti stessi.

Esclusivamente nel caso di azienda agricola di coltivatore a titolo principale la superficie massima utilizzabile per la realizzazione o per l'ampliamento di un fabbricato a servizio della produzione agricola è di mq. 30, fermo restando il rispetto di tutte le altre norme di zona.

Serre

Delle serre esistenti con caratteristiche diverse da quelle previste nel G.F. V (a, b) è ammessa la conservazione, previa bonifica dell'ambiente circostante con attenta disciplina delle defluenze e delle sistemazioni a fasce.

Non è consentito l'impianto di nuove serre nelle zone boscate e/o soggette a vincolo idrogeologico.

E' consentita la costruzione di nuove serre o l'ampliamento di quelle esistenti solo ad aziende agricole già presenti sul territorio o ad agricoltori aventi titolo (coltivatori a titolo principale) e in base ai seguenti parametri:

- la realizzazione di dette serre è consentita solo in quei territori che presentano una compatibilità ambientale tale da non compromettere il contesto territoriale sulla base delle seguenti indicazioni:
 - la realizzazione non comprometta le visuali panoramiche e sia realizzata in aree defilate dalla fruizione visiva prevalente in base ai percorsi viabilistici principali;
 - i terreni oggetto dell'intervento dovranno essere incolti o soggetti a colture di tipo orticolo o floristico;
 - sono esclusi i terreni ad uliveto e quelli caratterizzati da una coltura tradizionale che abbia un connotato radicato nell'ambiente;

Per quanto riguarda la costruzione di serre per le attività produttive agricole vanno rispettati i seguenti parametri:

- lotto minimo 5.000 mq. contigui e di proprietà;
- indice 0,03 mq./mq.;
- l'altezza misurata alla gronda ed al colmo di copertura non superi rispettivamente i m. 2,40 ed i m. 3,40;
- il titolo abilitativo per la nuova costruzione di serre è assoggettata alla dimostrazione che il reddito primario è dato da quello agricolo.

- in assenza dei terreni asservibili in base ai parametri precedentemente elencati sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della superficie della serra già esistente.

Per quanto riguarda la costruzione di serre per attività agricole di tipo hobbistico, queste sono ammesse in tutte le zone agricole e a condizione che la loro realizzazione non comporti movimenti rilevanti del terreno e non modifichi in misura sensibile la scansione naturale delle fasce, se presenti, e taglio di alberi e che non comprometta le visuali panoramiche.

- per quanto riguarda la costruzione di serre per attività agricole di tipo hobbistico vanno rispettati i seguenti parametri:
 - lotto minimo 3.000 mq. contigui e di proprietà;
 - l'altezza misurata alla gronda ed al colmo di copertura non superi rispettivamente i m. 2,40 ed i m. 3,40;
 - fino ad un massimo di 10.000 mq. di lotto asservibile la superficie ammessa per la copertura a serra non può superare i 15 mq.; oltre i 10.000 mq. di lotto asservibile si può arrivare ad una superficie coperta a serra massima di 50 mq.

In entrambi i casi vanno rispettati i seguenti parametri:

- le distanze minime non siano inferiori a:
 - m. 6,00 dai fabbricati adibiti ad abitazione;
 - m. 3,00 dal ciglio di strade pubbliche carrabili;
- le distanze dal perimetro delle zone "A", "TA", "PA", "PAP", "PB", "B" e "C" non siano inferiori a m 15,00;
- I materiali siano quelli tradizionali, ovvero profilati in ferro verniciato (o similari) e vetro;

Negli altri casi sono consentiti solo gli interventi del G.F. V (a).

Negli elaborati di progetto, devono essere chiaramente indicate tutte le opere di convogliamento e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti eventualmente dall'esercizio dell'impianto, atte a garantire il regolare deflusso in corsi d'acqua, in canali aperti funzionanti e/o condotte di scarico senza alterare l'equilibrio geologico del terreno interessato. In ogni caso è espressamente vietato il convogliamento superficiale delle acque meteoriche su strade o lo smaltimento libero sul terreno di proprietà.

Attrezzature per l'agriturismo

E' consentito il recupero a fini agrituristici del volume rimasto libero in seguito al trasferimento dall'abitazione del coltivatore dei volumi di manufatti tecnici pre-esistenti incompatibili con la residenza (stalle, magazzini, depositi, laboratori). In tali spazi è consentito ricavare alcuni vani e servizi destinati alla utilizzazione agrituristica, fatto salvo l'obbligo di adeguarsi alla normativa contenuta nella Legge Regionale n. 39/1989.

Vani e servizi per attività agrituristiche sono altresì ricavabili, in abitazioni agricole utilizzate da agricoltori, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti del 30% del volume esistente anche senza l'osservanza dell'indice territoriale.

In tali due casi la concessione ad edificare è subordinata alla stipula di una convenzione in cui vengano fissate le destinazioni dei nuovi volumi ed i termini di utilizzo, esclusivamente a fini agrituristici.

Sistemazione delle aree esterne

Le aree scoperte devono essere sistemate con il recupero delle eventuali fasce terrazzate preesistenti, utilizzando per il ripristino dei muri di sostegno materiali assimilabili a quelli preesistenti e/o prevalenti nella zona.

I muri di sostegno del terreno, da costruire in pietra a faccia a vista con materiali e tecniche che riprendano la tradizione storica dei luoghi, non potranno avere altezza superiore a m. 2,50, salvo il ripristino di muri crollati aventi un'altezza maggiore.

Le recinzioni sono da eseguirsi preferibilmente in elementi naturali (siepi, alberi, ecc.).

Ai fini di poter introdurre una meccanizzazione delle procedure agrarie, è ammessa la realizzazione di collegamenti tra le fasce terrazzate a mezzo di rampe parallele all'andamento dei muri di sostegno e, compatibilmente con la sistemazione della vegetazione, addossate ad essi. La larghezza massima di tali manufatti non dovrà superare i m. 1,50, la pendenza non potrà essere maggiore del 26%.

Le attrezzature del G.F. XII sono ammesse previa verifica di un corretto inserimento ambientale con il rispetto della distanza minima di m. 10 da pareti finestrate e di m. 5 dal ciglio delle strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.

Prescrizioni particolari per gli edifici agricoli

Le costruzioni connesse allo svolgimento della attività agricola dovranno entrare nel merito di una definizione dei caratteri tipologici, formali e dei materiali del luogo al fine di integrarsi con il contesto architettonico e ambientale locale.

Edificazioni residenziali

In dette zone è obbligatorio l'utilizzo di tetti a falde inclinate; l'inclinazione delle falde del tetto non dovrà essere superiore ai 30°. Si richiama inoltre quanto già specificato nell'art. 33 e nell'art. 53 delle presenti norme.

In casi di interventi sull'esistente, le murature esterne, se in pietra a vista in buone condizioni dovranno essere conservate ed opportunamente risanate e trattate; è altresì possibile la sigillatura dei giunti della pietra a vista con malta stesa "a filo di cazzuola".

Strade di raccordo alle residenze o di utilizzo privato: vedere art. 34

Parcheggi all'aperto: vedere art. 34 bis

In zona agricola sono ammesse le destinazioni di cui al G.F. V(a, b) ed il G.F. IX (a, b, c limitatamente alle attrezzature per il ristoro, e).

Le attrezzature del G.F. XII sono ammesse, previa verifica di un corretto inserimento ambientale, con il rispetto della distanza minima di m. 10,00 da pareti finestrate e di m. 5,00 dal ciglio di strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.

ART. 63 - ZONE AGRICOLE SPECIALI – EA

Le aree che conservano alcune valenze del vecchio assetto agricolo, dotate di particolare valore paesistico ambientale, sono classificate nella zona “Ea”.

Sono ubicate principalmente sulle pendici della Costa di Nozarego a monte della delicata fascia costiera comprese fra questa e la Zona di Tutela Ambientale “R”.

Si estendono anche a valle del tronco alto della strada della Madonna di Nozarego nel territorio compreso nella grande ansa formata da detta strada.

Vi sono comprese inoltre le aree in parte boscate ed in parte agricole della pendice che discende da San Lorenzo della Costa verso Costaguta.

Dette aree talvolta punteggiate di edifici sparsi e di contenute dimensioni sono considerate sature: non vi è consentita quindi nuova edificazione, né nuovi impianti di serre.

Vi sono consentiti gli interventi seguenti:

- sulle superfici libere lievi mutamenti morfologici motivati da esigenze agricole, e/o di accessibilità con movimenti di terra contenuti in 1 m. sia di scavo sia di riporto;
- degli esemplari vegetali d'alto fusto è prescritta la conservazione così come degli impianti di ulivi con la possibilità di rinnovo delle colture agricole;
- sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e restauro, nonché ristrutturazione con la disciplina del precedente art. 62.

Nella zona non è consentito aprire nuove strade carrabili con l'eccezione di allacci tra insediamenti e rete viaria esistenti nel raggio di non oltre 100 m.

Negli insediamenti che insistono nelle zone Ea sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai G.F. V (a, b).

Le attrezzature di G.F. XII sono ammesse previa verifica di un corretto inserimento ambientale con il rispetto della distanza minima di m. 10 da pareti finestrate e di m. 5 dal ciglio delle strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.

In caso di interventi sull'esistente, le murature esterne, se in pietra a vista dovranno essere conservate ed opportunamente ripulite e trattate, è altresì possibile l'intonacatura della facciata in pietra a vista con malta stesa “a filo di cazzuola”.

Strade di raccordo alle residenze o di utilizzo privato: vedere art. 34

ALLEGATO: SCHEMA DI PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

- *Il progetto di riqualificazione ambientale è finalizzato alla manutenzione del territorio e a garantire il presidio ambientale sullo stesso, attraverso la definizione delle opere da eseguirsi e le modalità di intervento sulle sistemazioni esterne, con riferimento ai tipi di materiali da impiegarsi, alle tecniche di riqualificazione ambientale ed ecologica del territorio, ai criteri di gestione del verde.*
- *Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla redazione di apposito atto unilaterale d'obbligo di impegno ad attuare gli interventi previsti nel presente progetto di riqualificazione ed alla presentazione di fideiussione bancaria sul valore delle opere da realizzarsi a garanzia della loro effettuazione, e da svincolarsi previa verifica dell'avvenuta realizzazione.*
- *All'interno di detto progetto devono essere indicati: gli estremi catastali riferentesi all'intervento: numeri dei mappali, superfici, destinazioni d'uso in atto.*
- *A tale elencazione dovrà seguire una breve relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti, con documenti di analisi e elaborati grafici, i seguenti elementi:*
 1. *Lo stato di fatto dei terreni oggetto dell'intervento: tipo di coltura attualmente esistente, presenza o meno di coltivazioni agricole in atto, censimento e consistenza di eventuali manufatti di servizio, sistemazioni esterne attualmente esistenti (con indicazioni delle tipologie e dei materiali ricorrenti), quali ad esempio: muretti a secco, recinzioni in pietra, sistemazioni dei suoli, opere irrigue, ecc.... Questa analisi dello stato di fatto dovrà inoltre essere corredata da una significativa documentazione fotografica e da un rilievo dettagliato dello stato dei luoghi della proprietà prima della prevista sistemazione.*
 2. *Caratteristiche ambientali e paesaggistiche, ossia: giacitura e morfologia dei terreni; presenza di acqua e situazione della falda; vegetazione spontanea ed eventuale presenza di bosco, prato, pascolo o colture in atto; manufatti o strutture di tipo rurale.*
 3. *Il tipo di sistemazione, di stabilizzazione (se necessaria) e di manutenzione dei terreni, dei muretti di sostegno e delle fasce terrazzate, il recupero e restauro ambientale del verde, l'integrazione dei manufatti esistenti, i tipi di coltivazione che si intende eventualmente mantenere o attivare, le aree da rinaturalizzare, il recupero degli eventuali collegamenti con le opere viarie esistenti e il mantenimento dei percorsi (interventi su sentieri, mulattiere, percorsi interpoderali e muri di delimitazione laterale), i rapporti tra edificato e terreno. Giustificazione tecnico estimativa di massima di detti interventi. Dovranno inoltre essere chiaramente indicate tutte le opere (sia di nuova realizzazione che di ripristino) di approvvigionamento, convogliamento e raccolta delle acque, atte a garantire il regolare deflusso in corsi d'acqua, in canali aperti funzionanti e/o condotte di scarico.*
 4. *I fabbricati che si intendono ampliare , con riferimento alle tipologie edilizie, ai materiali da impiegarsi e alle tecniche costruttive.*