

# **COMUNE DI CASELLA**

Provincia di Genova

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

**Norme tecniche di attuazione**

**D.C.C. N. 26 IN DATA 26 AGOSTO 2011**

**Art.1** La presente disciplina normativa dà attuazione al programma di sviluppo socio economico del territorio comunale secondo le previsioni del piano regolatore generale di cui forma parte integrante.

**Art.2** I livelli delle previsioni sono di due specie:

- Urbanistico nel quale gli interventi comportano un approfondimento delle indicazioni contenute nel piano generale.
- Edilizio laddove gli interventi, possono essere attuati tramite titolo abilitativo diretto, come meglio specificato negli articoli seguenti.

**Art.3 - Unità urbanistiche.**

Il territorio comunale a fini ricognitivi è suddiviso in parti geograficamente definite da elementi fisici riconoscibili denominate "Unità urbanistiche" perimetrate non in funzione di una loro omogeneità funzionale o fisica, quanto piuttosto per la loro gravitazione in termini ubicazionali dalla località che li caratterizza e di cui assumono il nome.

Sono, procedendo da est verso ovest e da nord a sud:

- 1) Avosso,
- 2) Avosso ovest- Pareto-Pontasso,
- 3) Capoluogo,
- 4) Carpeneta,
- 5) Stabbio,
- 6) Parata,
- 7) Cortino,
- 8) Crocetta.

**Art.4 - Zone Omogenee.**

A seconda delle qualità tipologiche, funzionali, architettonico-edilizie e paesistiche ed norma dei disposti di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444 gli insediamenti sono distinti in:

04.01. Insediamenti in zona storico ambientale contraddistinti in cartografia dalla lettera "A" relativi alle parti del capoluogo in cui ancora si distinguono costruzioni e/o manufatti di rilevante importanza architettonica.

04.02. Insediamenti in zona edificata in cui sono presenti spiccate qualità ambientali da conservare, contraddistinti in cartografia dalle lettere "Ba", relativi alle porzioni più antiche delle frazioni, in cui si prevede una consistente rivitalizzazione ottenuta anche attraverso un efficace restauro e rifunzionalizzazione degli edifici più antichi ed una riformulazione compositiva di quelli recenti.

- 04.03. Insedimenti in zona completamente edificata, contraddistinti in cartografia con la lettera "B", relativi alle parti di territorio comunale saturate da costruzioni notevolmente dense, dove non è più possibile proporre interventi di nuovo impianto pena il collasso dell'organismo urbano e che devono essere, al contrario, oggetto di una sostanziale riqualificazione proprio a livello del particolare per attenuare i contrasti sorti sotto il profilo tecnologico e della tecnica costruttiva, con gli edifici tradizionali.
- 04.04. Insedimenti in zona di completamento, contraddistinti in cartografia con la lettera "B" e indice 1 (B1), che riguardano le aree del capoluogo ancora libere da costruzioni, in prossimità di quelle sature, in cui si ipotizza una contenuta residua edificabilità a consolidamento d'uso di un tessuto di frangia debole e smagliato.
- 04.05. Insedimenti in zone d'espansione contraddistinti in cartografia con la lettera "C" e gli indici 1,2 e 3, che si riferiscono alle porzioni di territorio in cui gli edifici esistenti non raggiungono il rapporto di copertura di 1/8 della superficie del comparto considerato, dove è ancora possibile prevedere la realizzazione di edifici residenziali ad incremento delle disponibilità abitative offerte dal paese.
- 04.06. Insedimenti destinati alla riorganizzazione dell'attività agricola, contraddistinti in cartografia con le lettere "Ea", dove è possibile la formazione di fondi di estensione adeguata ad una reale produzione, compatibili peraltro con attività zootecniche.
- 04.07. Insedimenti in zona di presidio, contraddistinti in cartografia con le lettere "Ep", dove per ragioni di degrado geologico e vegetazionale non è più ambientalmente sopportabile ed economicamente conveniente esercitare attività agricole, per le quali deve essere favorito il mantenimento, attraverso operazioni costanti di manutenzione e pulizia.
- 04.08. Insedimenti destinati al mantenimento ed alla riqualificazione delle zone boschive, contraddistinti in cartografia con le lettere "Eb".
- 04.09. Insedimenti in zona destinata ad attività produttive, contraddistinti in cartografia con la lettera "D" in cui sono ubicate le funzioni manifatturiere e di grande commercializzazione e dove è prevedibile considerare:
- 1) modesti incrementi edilizi funzionali alle esigenze delle imprese esistenti
  - 2) localizzazioni di nuovi edifici

04.10. Zone di rispetto ambientale contrassegnate in cartografia con la lettera “W”, costituite dai complessi delle ville, dei parchi e dei giardini privati che garantiscono una qualità ambientale irrinunciabile.

04.11. Insediamenti di servizio contraddistinti in cartografia con la lettera “S”, relativi alle aree destinate a soddisfare i fabbisogni di funzioni complementari alle attività produttive, direzionali, commerciali e residenziali.

04.12. Aree per infrastrutture di parcheggio dei veicoli, contraddistinte in cartografia dalla lettera “P”, atte per quantità e qualità a rispondere alle esigenze di sosta pubblica e privata avanzate dalla comunità locale, nonché a quelle derivanti dalla sempre crescente frequentazione delle diverse località del Comune sia per scopi di lavoro che di ricreazione.

#### **Art. 5 Definizione degli interventi**

Si qualificano come interventi urbanistici quelli che riguardano l'organizzazione di una nuova struttura urbana e, comportando operazioni di modifica sostanziale dell'assetto territoriale esistente, richiedono l'accrescimento delle dotazioni infrastrutturali e di servizio.

Si qualificano come interventi a livello di edificio quelli sottesi alla riabilitazione dei fabbricati esistenti e alla realizzazione di nuove costruzioni che non alterano gli equilibri insediativi in atto.

Per questi ultimi la densità fondiaria è determinata con i parametri seguenti:

- I.U.I indice di utilizzazione insediativa espresso in mq/mq per tutti i fabbricati

#### **Art. 6 Modalità di attuazione degli interventi.**

Nelle singole zone omogenee previste dal piano l'attuazione degli interventi è stabilita dalle prescrizioni operative e dai parametri dimensionali contenuti negli articoli relativi delle presenti norme.

#### **Art. 7 Zona Storica A “Palazzo Fieschi e relative pertinenze”**

07.01 Sono ammesse destinazioni d'uso:

- commerciali al dettaglio, limitatamente al piano terra degli edifici;
- direzionali;
- ricettive;
- ricreative;
- sportive;
- di servizio.

07.02. Interventi ammessi:

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere di restauro e risanamento conservativo di cui ai seguenti articoli 40.01, 40.02, 40.03 e 40.04 senza incremento dei volumi e con incrementi massimi della superficie utile entro il limite del 10% calcolato una sola volta sulle superfici esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme.

Gli interventi di cui sopra dovranno comunque essere preceduti dal nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici, trattandosi di immobile vincolato ai sensi della Legge n. 1089/1939.

**Art. 8 Zone completamente edificate (sature) B**

08.01. Sono ammesse destinazioni d'uso:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali con superfici di vendita ai sensi della L.R. n. 01/2007 e successivi provvedimenti regionali emanati in sua attuazione (D.G.R. n. 18/2007)
- artigianali, compatibili con la residenza, sino ad un massimo di 200 mq di superficie riservata alla attività lavorativa, per edificio;
- ricettive entro il limite del 10% della volumetria virtuale esistente nell'unità urbanistica in cui ricade l'intervento;
- ricreative e sportive;
- di servizio e per infrastrutture.

08.02. Interventi ammessi.

- opere interne riguardanti singole unità immobiliari, che non comportino incremento delle superfici utili, del volume, modifiche ai prospetti, alle coperture, al numero delle unità stesse né variazioni alle destinazioni d'uso.
- opere di manutenzione straordinaria, degli edifici esistenti, di cui al seguente articolo 40.02, che non comportino aumento delle superfici utili, del volume, del numero delle unità immobiliari e variazioni delle destinazioni d'uso e che non alterino le caratteristiche tipologiche ed architettoniche della costruzione;
- sistemazioni esterne in cui sia prevista la costruzione di manufatti di arredo (vasche, fontane gazebo, forni e barbecue); le sistemazioni d'area per parcheggi a raso con pavimentazione permeabile almeno per il 70%;

- opere di risanamento conservativo, di consolidamento statico e funzionale nonché quelle di adeguamento tecnologico di cui al seguente art. 40.04, anche con incremento delle superfici utili non superiori al 10% delle esistenti senza alcun incremento del volume, calcolato una sola volta sulle superfici esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme e variazioni delle destinazioni d'uso;
- realizzazione di pertinenze ed accessori fuori terra non abitabili, di cui al seguente articolo 18, non eccedenti il 20% della superficie agibile (SA) dell'edificio principale, con un limite massimo di mq. 20,00, di cancellate e recinzioni prospettanti su strade pubbliche o di uso pubblico, di pensiline e pergolati a copertura delle aree di sosta a raso, nonché di tende parasole sporgenti su suolo pubblico, previa autorizzazione all'occupazione dello stesso rilasciata dal Comune, di deohrs a servizio di pubblici esercizi, insistenti anche su suolo pubblico, previa autorizzazione all'occupazione dello stesso rilasciata dal Comune, aperti su tutti i lati e costruiti con materiali leggeri e facilmente asportabili al termine del periodo di permanenza consentito o al cessare dell'attività dell'esercizio, con superficie massima di mq 50, coperti esclusivamente da piante rampicanti e con un'altezza massima di m 3,50;
- demolizione di costruzioni in genere;
- ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, così come definita al seguente articolo 40.05, con incremento delle superfici sino ad un massimo del 20% limitatamente ai primi 150 mq., calcolati una sola volta sulle superfici esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, raggiungibile anche con la sopraelevazione delle quote di imposta delle coperture di 50 cm, purché detta sopraelevazione non alteri le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del fabbricato, stravolgendo proporzioni di campiture decorative e/o le dimensioni di elementi ornamentali;
- costruzione di parcheggi in sottosuolo sia d'uso pubblico che privati, di pertinenza o non, con sistemazione della copertura a verde con uno spessore minimo del manto di terreno vegetale di 30 cm, mascheramento delle prese di aria e /o dei camini in arredi fissi e in aiuole appositamente disegnati;

- realizzazione, a titolo temporaneo, di deohrs, anche chiusi, insistenti sia, su suolo pubblico, previa autorizzazione all'occupazione rilasciata dal Comune, che su terreno di proprietà privata, costruiti con materiali leggeri e facilmente asportabili al termine del periodo di permanenza consentito o alla cessazione dell'attività dell'esercizio, con una superficie massima di mq 50 ed un'altezza di m 3,50;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati con le modalità stabilite al seguente articolo 40.07, secondo i parametri di cui al punto successivo, fatti salvi i casi di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime;
- parcheggi in struttura ad un piano fuori terra, con copertura preferibilmente a verde o in ghiaia, griglie e aperture per l'areazione mascherate da elementi architettonici e di arredo adeguati; limitati ad una superficie fuori terra pari al 60% del lotto disponibile con sistemazione della area residua a verde o parcheggi pubblici a richiesta dell'Amministrazione, mediante cessione o costituzione sulla stessa di vincolo ad uso pubblico.

Nei casi in cui siano riscontrabili situazioni di effettiva carenza di opere di urbanizzazione, individuate puntualmente dalla Civica Amministrazione in termini di insufficienza od inidoneità della viabilità, pubblica o di uso pubblico, di accesso ai lotti, dei parcheggi pubblici, nonché delle reti di urbanizzazione primaria, gli interventi potranno essere consentiti con permesso di costruire subordinato ad atto d'impegno del richiedente diretto

ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria per la quota di pertinenza dell'intervento ed all'eventuale cessione delle aree relative nonché le opere di riqualificazione ambientale e/o urbana sino allo scomputo della corrispondente quota del contributo concessorio di cui alla legge regionale n. 25/1995.

#### 08.03. Parametri edilizi.

- a) Ricostruzioni, ampliamenti e pertinenze non abitabili;
  - distanza dai confini m 1,50;
  - distanza dalle costruzioni m 3,00
  - dall'asse delle strade pubbliche m 5,00 per sezioni stradali sino ai m 7,00 di larghezza, pari alla metà della larghezza della sezione più m 1,50 per quelle di dimensioni maggiori;
  - altezza massima delle costruzioni m 9,50, m. 3,50 per le pertinenze non abitabili.

b) Parcheggi in struttura:

- distanza dai confini m 1,50 per le parti fuori terra che non presentano aperture d'areazione sui prospetti in caso contrario m 7,00;
- distanza da fabbricati m 5,00 per le parti fuori terra che non presentano aperture d'areazione sui prospetti, m10,00 in caso contrario;
- distanza dall'asse delle strade pubbliche m 5,00 per sezioni stradali sino ai m7,00, m 6,50 per sezioni stradali sino ai m 10,00;
- altezza m 3,50.

**Art. 9 Zone completamente edificate (sature) delle frazioni - Ba.**

9.01 Sono ammesse destinazioni d'uso:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali per una superficie massima di vendita ai sensi della L.R.n. 01/2007 e successivi provvedimenti regionale emanati in sua attuazione (D.C.R. n. 18/2007);
- artigianali per una superficie riservata all'attività lavorativa di mq 150 per edificio;
- ricettive sino ad un massimo del 10% del volume virtuale esistente nell'unità urbanistica in cui è sito l'intervento;
- sportive e ricreative;
- di servizio ed infrastrutturali.

09.02 Interventi ammessi:

- le opere interne alle singole unità immobiliari, che non comportino aumento delle superfici utili, del volume e modifiche ai prospetti, alle coperture, alle unità stesse, nonché variazioni delle destinazioni d'uso;
- opere di manutenzione straordinaria, di cui al seguente articolo 40.02, purché non comportino aumento delle superfici utili, del volume, del numero delle unità immobiliari e mutamento delle destinazioni d'uso e che non alterino le caratteristiche tipologiche ed architettoniche della costruzione;
- sistemazioni esterne in cui sia prevista la costruzione di manufatti d'arredo (vasche, fontane, gazebo, forni, barbecue etc.), nonché le sistemazioni d'area a parcheggi a raso con pavimentazione permeabile almeno per il 70%;



- opere di risanamento conservativo, consolidamento statico e funzionale, di adeguamento tecnologico, di cui al seguente articolo 40.04, anche con incremento delle superfici utili sino al 10% di quelle esistenti, senza aumento del volume , calcolato una sola volta sulle superfici esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, senza variazioni delle destinazioni d'uso;
- realizzazione di pertinenze ed accessori fuori terra non abitabili, di cui al seguente articolo 18, non eccedenti il 20% della superficie agibile (SA) dell'edificio principale, con un limite massimo di mq. 20,00, di cancellate, e recinzioni prospettanti su strade pubbliche e di uso pubblico, di pensiline, pergolati a copertura delle superfici sistemate ad aree di sosta a raso, tende, anche sporgenti su suolo pubblico, previa autorizzazione all'occupazione rilasciata dal Comune, deohrs , a titolo temporaneo, aperti su tutti i lati, sia insistenti su suolo pubblico, previa autorizzazione all'occupazione rilasciata dal Comune, sia su terreno di proprietà privata, costruiti con materiali leggeri, facilmente asportabili al termine del periodo di permanenza consentito o al cessare dell'attività dell'esercizio, con superficie non superiore ai mq 50 , coperti esclusivamente con piante rampicanti per un'altezza massima di m 3,50;
- demolizione di costruzioni in genere;
- opere di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, così come definita al seguente articolo 40.05, con incremento delle superfici del 20%, limitatamente ai primi 65 mq. e calcolato una sola volta sulla superficie esistente al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, raggiungibile anche con la sopraelevazione della quota di imposta della copertura di cm 50, purché detta sopraelevazione non alteri le caratteristiche architettoniche del fabbricato, stravolgendo proporzioni di campiture decorative e/o le dimensioni di elementi ornamentali;
- realizzazione, a titolo temporaneo, di deohrs anche chiusi, a servizio di pubblici esercizi, insistenti sia su suolo pubblico, previa autorizzazione all'occupazione rilasciata dal Comune, sia su terreno di proprietà privata, costruiti con materiali leggeri, facilmente asportabili al termine del periodo di permanenza consentito o al cessare dell'attività dell'esercizio, con una superficie massima di 50 mq e un'altezza massima di m 3,50;
- costruzione di parcheggi pertinenziali nelle aree di proprietà privata, ai sensi dell'art. 9 legge n. 122/89, con vincolo sancito da atto registrato, interrati almeno su tre lati, purché con copertura a giardino in quota con il terreno circostante;

- demolizione e la ricostruzione di fabbricati esistenti la cui inaffidabilità statica deve essere stabilita a mezzo di apposita perizia asseverata da giuramento da un tecnico abilitato con le modalità stabilite al seguente articolo 40.07, secondo i parametri di cui al punto successivo, fatti salvi i casi di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime;

#### 09.03. Parametri edilizi.

- a) ricostruzioni, ampliamenti e pertinenze non abitabili;
  - distanza dai confini m 1,50;
  - distanza dalle costruzioni m 3,00;
  - distanza dall'asse delle strade pubbliche o di uso pubblico m 3,00 per sezioni stradali di larghezza fino a m 6,00, pari alla metà della larghezza per sezioni di dimensioni superiori;
  - altezza massima m 7,50, m. 3,50 per le pertinenze non abitabili.
- b) parcheggi in sottosuolo:
  - distanza dai confini m 1,50;
  - distanza dalle costruzioni m. 3,00;
  - distanza dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico mt. 1,50, con esclusione dei parcheggi da realizzarsi dietro i muri di sostegno esistenti lungo le strade pubbliche prive di sbocco veicolare per le quali sarà consentita la realizzazione in fregio alle stesse

### **Art. 10 Zone di completamento B1.**

#### 10.01 Sono ammesse destinazioni d'uso:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali al dettaglio con superficie di vendita ai sensi della L. R. n. 01/2007 e successivi provvedimenti regionali emanati in sua attuazione (D.C.R. 18/2007)
- artigianali con superficie di 200 mq riservata all'attività lavorativa , per edificio;
- ricettive entro il limite del 10% delle volumetria virtuale esistente nell'unità urbanistica in cui ricade l'intervento;
- ricreative e sportive;
- di servizio e infrastrutturali.

#### 10.02 Interventi ammessi:

- opere interne a singole unità immobiliari che non richiedano modifiche dei prospetti, delle coperture, incremento delle superfici utili e dei volumi, del numero delle unità stesse né variazioni delle destinazioni d'uso;

- opere di manutenzione straordinaria, di cui al seguente articolo 40.02, senza incremento delle superfici utili, dei volumi, del numero delle unità immobiliari e variazione delle destinazioni d'uso;
- sistemazioni esterne in cui sia prevista la costruzione di manufatti di arredo (aiuole, fontane, gazebo, forni, barbecue etc.), nonché le sistemazioni d'area per parcheggi a raso con pavimentazione permeabile almeno per il 50%;
- opere di risanamento, consolidamento statico e funzionale, di adeguamento tecnologico, di cui al seguente articolo 40.04, anche con incremento delle superfici utili del 10% senza aumento del volume, calcolato una sola volta sulla superficie esistente al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme e senza variazioni delle destinazioni d'uso;
- realizzazione di pertinenze ed accessori fuori terra non abitabili, di cui al seguente articolo 18 non eccedenti il 20% della superficie agibile (SA) dell'edificio principale, con un limite massimo di mq. 20,00, di cancellate e recinzioni prospettanti su strade pubbliche o di uso pubblico, di pensiline e pergolati a copertura delle aree di sosta a raso, di tende parasole anche sporgenti su suolo pubblico, previa autorizzazione all'occupazione rilasciata dal Comune, i deohrs a titolo temporaneo sia insistenti su suolo pubblico, previa autorizzazione all'occupazione rilasciata dal Comune, sia su terreno di proprietà privata, aperti su tutti i lati e costruiti con materiali leggeri facilmente asportabili al termine del periodo di permanenza consentito o al cessare dell'attività dell'esercizio, sino ad un massimo di 50 mq di superficie e con un'altezza non superiore a m 3,50, coperti esclusivamente con vegetazione rampicante;
- demolizione di costruzioni in genere;
- opere di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, così come definita al seguente articolo 40.05, con incremento delle superfici del 20%, limitatamente ai primi 150 mq. e calcolata una sola volta sulla superficie, calcolata una volta sola sulla superficie esistente al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, raggiungibile anche con la sopraelevazione delle quote d'imposta della copertura di 50 cm, purché non vengano alterate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio nonché eventuali campiture decorative e/o le proporzioni degli elementi ornamentali;

- costruzione di parcheggi in sottosuolo sia di pertinenza e non, con sistemazione della copertura a verde con uno spessore minimo del manto di terra vegetale di 30 cm, mascheramento delle prese d'aria e/o dei camini d'aerazione con arredi fissi e aiuole appositamente disegnati;
- realizzazione, a titolo temporaneo, di deohrs anche chiusi, insistenti sia sul suolo pubblico, previa autorizzazione all'occupazione, rilasciata dal Comune, che su terreno di proprietà privata, costruiti con materiali leggeri facilmente asportabili al termine del periodo di permanenza consentito o al cessare dell'attività dell'esercizio, sino al limite di 50 mq di superficie con altezza massima di m 3,50;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati con le modalità stabilite al seguente articolo 40.07, secondo i parametri di cui al punto successivo, fatti salvi i casi di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, con obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali;
- costruzione di parcheggi in struttura con un unico piano fuori terra con coperture preferibilmente a verde, o in ghiaia, con griglie ed aperture di aerazione mascherati da elementi architettonici e di arredo adeguati; limitati ad una superficie pari ad un massimo del 60% del lotto a disposizione e sistemazione della restante parte dell'area a verde o parcheggi pubblici a richiesta dell'Amministrazione mediante cessione o costituzione sulla stessa di vincolo ad uso pubblico;
- le nuove costruzioni con indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) pari a 0,34 mq/mq nel capoluogo e con indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) pari a mq/mq 0,17 in località Avosso.

Nei casi in cui siano riscontrabili situazioni di effettiva carenza di opere di urbanizzazione, da individuarsi puntualmente dalla c. A. sulla base di congrue motivazioni, gli interventi potranno essere consentiti con concessione ad edificare subordinata ad atto d'impegno del richiedente diretto ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria per la quota di pertinenza dell'intervento ed all'eventuale cessione delle aree relative nonché le opere di riqualificazione ambientale e/o urbana sino allo scomputo della corrispondente quota del contributo concessorio di cui alla legge regionale n. 25/95.

### 10.03 Parametri edilizi.

#### a) Nuove costruzioni:

- distanza dai confini, in soprasuolo m 5,00, in sottosuolo m 1,50;
- distanza dalle costruzioni, in soprasuolo m. 10,00, in sottosuolo m 3,00;
- dall'asse di strade pubbliche o di uso pubblico m 6,00;
- altezza massima m 7,50

#### b) Ampliamenti, ricostruzioni e pertinenze non abitabili;

- distanza dai confini m 1,50;
- distanza dalle costruzioni m 3,00;
- distanza dall'asse di strade pubbliche o di uso pubblico m,5,00 sino a m 7,00 di larghezza e pari alla metà della larghezza della sezione stradale più m 1,50 per quelle maggiori;
- altezza massima m 7,50, m. 3,50 per le pertinenze non abitabili.

#### c) Parcheggi in struttura:

- distanza dai confini m 1,50 per le parti fuori terra che non presentano aperture di areazione sui prospetti;
- distanza dai fabbricati m 5,00 per le parti fuori terra che non presentano aperture di areazione sui prospetti, m 10,00 in caso contrario,
- distanza dall'asse delle strade pubbliche o di uso pubblico m 5,00 per sezioni stradali sino a m 7,00 di larghezza, pari alla metà della larghezza della sezione stradale per quelle maggiori, con intercapedine compresa entro i confini dell'area oggetto dell'intervento, sistemazione per almeno m 1,50 di profondità a partire dal ciglio o dal bordo esterno della cunetta della strada pubblica o di uso pubblico, a marciapiedi;
- altezza m 3,50.

### 10.04 Zona B1 di località Braia – lato nord/complesso sportivo piscina

- Nella zona B1 in parola è ammessa la realizzazione del nuovo complesso residenziale e delle opere pubbliche così come previste negli elaborati di progetto, nelle Norme di Attuazione e nella Convenzione costitutivi dello Strumento Urbanistico Attuativo approvato in Conferenza dei Servizi, seduta deliberante del 24.02.2010, zona B1 che risulta ripermetrata come da variante introdotta con il medesimo S.U.A. e contestualmente approvata nella stessa sede.

## **Art. 11 Zone d'espansione C1, C2 e C3.**

### 11.01 Sono ammesse destinazioni :

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali al dettaglio con superficie di vendita ai sensi della L. R. n. 01/2007 e successivi provvedimenti regionali emanati in sua attuazione (D.C.R. 17/2007)
- artigianali, compatibili con la residenza, sino ad un massimo di 100 mq di superficie riservata all'attività lavorativa, per edificio;
- ricettive entro un massimo del 10% della superficie ammessa nella zona d'espansione;
- ricreative e sportive;
- di servizio ed infrastrutturali.

### 11.02. Interventi ammessi.

- opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche ai prospetti alle coperture, incrementi alla superficie utile , al volume, al numero delle unità stesse e variazioni delle destinazioni d'uso;
- opere di manutenzione straordinaria, di cui al seguente articolo 40.02, senza incremento delle superfici utili, del volume, del numero delle unità immobiliari e variazioni delle destinazioni d'uso;
- sistemazioni esterne in cui sia prevista la costruzione di manufatti di arredo (fontane, vasche, gazebo, forni, barbecue etc.); le sistemazioni d'area a parcheggio a raso con pavimentazione permeabile almeno per il 70%;
- opere di risanamento conservativo, consolidamento statico e funzionale, di adeguamento tecnologico di cui al seguente articolo 40.04, che comportino incremento delle superfici utili sino al limite del 10% senza aumento del volume, calcolato una sola volta sulla superficie esistente al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, e senza variazioni delle destinazioni d'uso;
- realizzazione di pertinenze ed accessori fuori terra non abitabili, di cui al seguente articolo 18 non eccedenti il 20% della superficie agibile (SA) dell'edificio principale, con un limite massimo di mq. 20,00, di pensiline e pergolati a copertura delle aree di sosta a raso, di tende parasole, sporgenti su suolo pubblico, previa autorizzazione all'occupazione rilasciata dal comune.

- realizzazione di dehors a servizio di pubblici esercizi insistenti sia su suolo pubblico, previa autorizzazione all'occupazione rilasciata dal Comune, che su terreno di proprietà privata, aperti su tutti i lati, costruiti con materiali leggeri facilmente asportabili al termine del periodo di permanenza consentito o al cessare dell'attività dell'esercizio, sino al limite di 50 mq di superficie e con un'altezza massima di m 3,50, coperti esclusivamente con vegetazione rampicante;
- le demolizioni delle costruzioni in genere;
- opere di ristrutturazione degli edifici esistenti, così come definite al seguente articolo 40.05, con incremento delle superfici del 20%, limitatamente ai primi 150 mq. e calcolata una sola volta sulla superficie esistente al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, raggiungibile anche con la sopraelevazione delle quota di imposta delle coperture di 50 cm, purché non vengano alterate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio nonché eventuali campiture decorative e/o le proporzioni degli elementi costruttivi ed ornamentali;
- costruzione di parcheggi in struttura con un unico piano fuori terra con manto di copertura preferibilmente a verde o in ghiaia, griglie ed aperture per l'aerazione mascherate da elementi architettonici e di arredo adeguati; limitati ad una superficie pari al 60% del lotto a disposizione con sistemazione dell'area restante a verde o a parcheggio pubblico a richiesta dell'Amministrazione
- realizzazione a titolo temporaneo di dehors chiusi, a servizio di pubblici esercizi, insistenti sia su suolo pubblico, previa autorizzazione all'occupazione, che su terreno di proprietà privata, costruiti con materiali leggeri facilmente asportabili al termine del periodo di permanenza consentito o al cessare dell'attività dell'esercizio, sino al limite di mq 50 di superficie con un'altezza massima di m 3,50;

con concessione ad edificare subordinata all'impegno del richiedente, qualora l'Amministrazione ne ravvisi la necessità, di cui all'art. 5 della suddetta legge n.10/77 successive modifiche ed integrazioni, diretto da eseguire le opere di urbanizzazione primaria, per la quota di pertinenza dell'intervento, ed all'eventuale cessione delle aree relative, nonché le opere di riqualificazione urbana e/o ambientale fino allo scomputo del contributo concessorio di cui alla legge regionale n.25/96 .

- le nuove costruzioni

### 11.03. Parametri edilizi.

#### a) Nuove costruzioni in ambito C1:

- indice di utilizzazione insediativa pari a mq/mq 0,07
- distanza dai confini, in soprassuolo, m 3,00; dalle costruzioni, in soprassuolo m. 6,00, per gli ambiti interessati dagli strumenti urbanistici attuativi previsti dal successivo n. 11.04, in sottosuolo, rispettivamente m 1,50 e m 3,00 ;
- dall'asse delle strade pubbliche o di uso pubblico m 5,00 per sezioni di larghezza sino a m. 7,00, pari alla metà della larghezza della sezione stradale più m 1,50 per quelle di dimensioni maggiori;
- altezza m 6,50:

#### b) Nuove costruzioni in ambito C2:

- indice di utilizzazione insediativa pari a mq/mq 0,14
- distanza dai confini, in soprassuolo, m 5,00, distanza dalle costruzioni, in soprassuolo m 10,00, in sottosuolo rispettivamente m 1,50 e m 3,00
- distanza dall'asse delle strade pubbliche o di uso pubblico m 5,00 per sezioni di larghezza sino a m 7,00, pari almeno alla metà della larghezza della sezione più m 1,50 per quelle di dimensioni maggiori;
- altezza m 7,50.

#### c) Nuove costruzioni in ambito C3:

- indice di utilizzazione insediativa pari a mq/mq 0,17
- distanza dai confini, in soprassuolo m. 6,00; distanza dalle costruzioni in soprassuolo m 12,00, in sottosuolo rispettivamente m 1,50 e m 3,00 ;
- distanza dall'asse delle strade pubbliche o di uso pubblico m 7,00,
- altezza m 7,50:

#### d) Parcheggi in struttura:

- distanza dai confini in soprassuolo m 3,00, in sottosuolo m 1,50;
- distanza dalle costruzioni in soprassuolo m 6,00 per le parti fuori terra che non presentano aperture di areazione sui prospetti, m 12,00 in caso contrario, in sottosuolo m 3,00;
- distanza dall'asse delle strade pubbliche o di uso pubblico pari alla metà della larghezza della sezione stradale, con intercapedine compresa entro i confini dell'area oggetto dell'intervento e sistemazione del terreno per una profondità di almeno m 1,50 dal ciglio o dal bordo esterno della cunetta della strada, a marciapiede;
- altezza m 3,50.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti e le pertinenze non abitabili devono rispettare le distanze dettate dal Codice Civile.



Nel caso in cui la realizzazione di tali interventi non risulti disciplinata da strumento urbanistico attuativo, in presenza di pareti finestrate, devono essere rispettate le maggiori distanze previste dall' art. 9 del D.M. 2.4.1968.

Nel caso di sopraelevazioni di edifici esistenti devono essere rispettate le distanze del Codice Civile.

Nei confronti delle strade pubbliche si applicano le distanze delle presenti norme solo per le parti fuoriuscenti dal perimetro esistente sul lato prospiciente la strada pubblica.

11.04 La realizzazione delle nuove costruzioni negli ambiti :

- C1 di Avosso;
- C1 di Cortino;
- C3 ad est del capoluogo adiacente alla statale;
- C3 ad ovest del capoluogo;

è soggetta alla preventiva approvazione da parte del Comune di un apposito strumento urbanistico attuativo (SUA), esteso ad un minimo di mq 10.000 per i primi due e di almeno mq 5.000 per i restanti due.

11.05. L' edificazione di nuove costruzioni in ambito C1, non disciplinata dallo strumento urbanistico attuativo, dovrà avvenire nel rispetto dei limiti di distanza previsti dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968 ed esser di tipo diffuso mono o bifamiliare, di dimensioni planimetriche ridotte (profondità massima m 8,00 e fronte pari a m 16,00) copertura a falde a capanna per quelle a lati disuguali, a padiglione per quelle di lati simili per estensione, circondate da aree verdi tenute a giardino ed orto.

11.06. L'edificazione di nuove costruzioni in ambito C2, non disciplinata dallo strumento urbanistico attuativo, dovrà avvenire nel rispetto dei limiti di distanza previsti dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968. I nuovi edifici potranno essere anche di tipo plurifamiliare , articolate per corpi di fabbrica , ciascuno di dimensioni planimetriche, massime, di m 8,00 x m 8,00, aggregati in linea per un numero massimo di tre o sfalsati, in profondità, per un minimo di m 1,00 ed un massimo di m 4,00 sia singolarmente che a gruppi, sino a raggiungere una agglomerazione di 5 corpi di fabbrica.

11.07. Gli edifici composti da più corpi di fabbrica potranno presentare una soluzione di continuità per una distanza tra questi non inferiore a m 3,00 e non superiore a m 5,00, purché al piano terra siano collegati da un porticato aperto almeno su due lati.

11.08. Nella sottozona C2.1 – Avosso è ammesso l'intervento finalizzato alla realizzazione di n. 2 edifici residenziali, n. 1 magazzino parzialmente interrato, spazi di accesso e parcheggio pubblico sulla limitrofa zona "P – parcheggi pubblici", i cui parametri edilizi, tipologici, urbanistici e convenzionali sono quelli del progetto approvato in Conferenza dei Servizi nella seduta deliberante del 20.04.2009.

11.09. Nella sottozona C2.2 – Pareto è ammesso l'intervento finalizzato alla realizzazione di un insediamento residenziale con annesse opere pubbliche, i cui parametri edilizi, tipologici, urbanistici e convenzionali sono quelli del progetto approvato in Conferenza dei Servizi, nella seduta deliberante del 04.08.2010.

**Art. 12 Zone di riorganizzazione dell'attività agricola (Ea).**

Sono ammesse destinazioni d'uso:

- abitative connesse alla conduzione del fondo;
- artigianali-produttive, limitatamente alla trasformazione dei prodotti agricoli;
- di pubblico esercizio limitatamente all'attività di ristorazione;
- sportivo-ricreative di piccole dimensioni ad esclusivo uso delle unità abitative;

12.02. Interventi ammessi:

- opere interne a singole unità immobiliari che non comportino la modifica dei prospetti e delle coperture, aumenti delle superfici utili, dei volumi, del numero delle unità stesse e variazioni delle destinazioni d'uso;
- opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, consolidamento statico e funzionale, di adeguamento tecnologico degli edifici esistenti, di cui ai seguenti articoli 40.02 e 40.03 , che non comportino aumento delle superfici, dei volumi, del numero delle unità immobiliari e variazioni delle destinazioni d'uso;
- opere di risanamento, di consolidamento statico e funzionale, di adeguamento tecnologico degli edifici esistenti, di cui al seguente articolo 40.03 che comportino aumento delle superfici utili entro il limite del 10%, senza incremento del volume, incremento calcolato una sola volta sulle superfici consolidate al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, senza variazioni delle destinazioni d'uso;

- posa in opera di tende parasole e la realizzazione a titolo provvisorio di dehors a servizio di pubblici esercizi , aperti su almeno tre lati, insistenti unicamente su terreno di proprietà privata, costruiti in legno in modo da essere facilmente smontati al termine del periodo di permanenza consentito o al cessare dell'attività dell'esercizio, con altezza massima di m 3,00, coperti esclusivamente con vegetazione rampicante,
- realizzazione di pertinenze ed accessori fuori terra non abitabili, di cui al seguente articolo 18, non eccedenti il 20% della superficie agibile (SA) dell'edificio principale, con un limite massimo di mq. 20,00, di pensiline e pergolati a copertura delle aree di sosta a raso;
- demolizioni di costruzioni in genere;
- opere di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, così come definita al seguente articolo 40.05, con incremento delle superfici del 20%, limitatamente ai primi 65 mq. e calcolato una sola volta sulla superficie esistente al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, raggiungibile anche con la sopraelevazione delle quote di imposta della copertura di cm 50, purché questa non alteri le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del fabbricato, stravolgendo proporzioni di campiture ornamentali o dimensioni di elementi decorativi;
- realizzazione di costruzioni accessorie non abitabili necessarie alla conduzione del fondo, legate perennemente a questa destinazione con un atto unilaterale d'obbligo da parte del proprietario, con indice di utilizzazione insediativa pari a mq/mq 0.013;
- ricostruzione di fabbricati preesistenti, a parità di superficie coperta, volume e superficie abitabile e/o agibile, forma, dimensioni, il tutto dimostrato inconfutabilmente tramite documentazione fotografica ed ogni altro elemento di riscontro che prometta di determinare la originaria consistenza volumetrica e funzionale e la destinazione d'uso residenziale, disegni originari o riproposti, secondo le dimensioni e le forme originarie con asseverazione giurata da tecnico abilitato e/o ricomposizione attraverso documentazione inequivocabile certificata con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte di testimoni.  
Tali interventi sono da assimilare a nuove costruzioni, con applicazione di tutte le regole per esse stabilite,

con concessione ad edificare, subordinata ad un atto convenzionale da stipularsi dal richiedente con l'Amministrazione comunale, volto a garantire in questa area il legame tra l'intervento residenziale e il fondo mediante l'esercizio effettivo dell'attività agricola:

- la costruzione di fabbricati abitativi con indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) pari a mq/mq 0.010 sino ad un limite massimo di 200 mq. tale edificazione è da escludere nelle porzioni ricadenti in ANI-MA ed in quelle ricadenti in aree a rischio di inondazione. In tali aree i nuovi interventi dovranno essere limitati alla realizzazione di annessi agricoli.

12.03. La superficie agibile disponibile, per la costruzione di fabbricati abitativi, è formata per una quota da quella risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione insediativi (I.U.I.) ad una superficie unitaria minima, sulla quale insisterà la nuova costruzione, pari ad almeno il 40% dell'area asservita, per la restante parte dal trasferimento della cubatura da terreni della stessa zona omogenea (Ea) che siano compresi in un raggio massimo di 300 m.

12.04. Parametri edilizi.

a) Fabbricati accessori :

- distanza dai confini, in soprassuolo, m 10.00, in sottosuolo m,1,50;
- distanza dall'asse delle strade pubbliche o di uso pubblico m 10,00;
- distanza dalle costruzioni di proprietà diversa in soprassuolo m 20,00, in sottosuolo m,3,00;
- dalle costruzioni della stessa proprietà m 3,00 essendo sempre consentita l'aderenza o la comunione fra muri di costruzioni differenti anche per destinazione;
- altezza degli edifici m 6,50.

b) Fabbricati abitativi:

- distanza dai confini in soprassuolo m 10,00, in sottosuolo m 1,50;
- distanza dall'asse delle strade pubbliche o di uso pubblico m 10,00;
- dalle costruzioni di proprietà diversa in soprassuolo m 12,00, in sottosuolo m 3,00;
- dalle costruzioni della stessa proprietà m 3,00 essendo sempre possibile l'aderenza o la comunione fra muri di costruzioni differenti anche per destinazione;
- altezza delle costruzioni m 6,50.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti e le pertinenze non abitabili devono rispettare le distanze dettate dal Codice Civile.

12.05 Le costruzioni residenziali che saranno realizzate in questa zona dovranno essere di tipo mono o bifamiliare, composte al massimo da due corpi di fabbrica, per una lunghezza di fronte contenuta entro i 14,00 m e una profondità di 10,00 m. Saranno coperte a falde ad uno o a due spioventi per i fabbricati con un fronte più esteso dell'altro, a padiglione per i fabbricati con fronti di dimensioni simili.

I due corpi di fabbrica possono essere distanziati tra loro al massimo di 3,00 m e collegati con porticati aperti almeno su due lati, senza che tali costruzioni entrino nel calcolo della volumetria ammissibile. Alla stessa stregua sono considerate le logge ed i porticati aperti almeno su due lati,

L'articolazione planimetrica potrà avvenire soltanto per sfalsamento dei corpi di fabbrica, in profondità, da un minimo di m 1,00 ad un massimo di m 4,00.

Quando gli edifici si sviluppano su due piani le scale potranno essere realizzate all'esterno del perimetro, con sottoscala chiuso, a formare spazio di sgombero o aperto con fornice ad arco come nelle costruzioni più antiche a carattere rurale.

### **Art.13 Zone di presidio ambientale (Ep).**

13.01 Sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso connesse alla attività di tutela del territorio, zootecniche, pastorali e quelle residenziali, limitatamente agli edifici esistenti.

13.02 Interventi ammessi:

- opere interne alle singole unità immobiliari, che non comportino alterazione dei prospetti e delle coperture, incrementi delle superfici utili, dei volumi, del numero delle unità stesse e variazioni delle destinazioni d'uso;
- opere di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di consolidamento statico e funzionale, di adeguamento tecnologico degli edifici esistenti, di cui ai seguenti articoli 40.02 e 40.03, senza incrementi delle superfici utili, del volume, delle unità immobiliari e variazioni delle destinazioni d'uso;
- realizzazione di piccole costruzioni di ricovero sino ad un massimo di 10 mq.
- costruzioni accessorie, non abitabili con indice di utilizzazione insediativa pari a mq/mq 0.010 legate a tale destinazione perenne da atto unilaterale di obbligo del richiedente;

13.03 Parametri edilizi:

- distanza dai confini in soprassuolo m 10,00, in sottosuolo m 1,50;
- distanza dall'asse delle strade pubbliche o di uso pubblico ml 10,00;
- distanza dalle costruzioni di altre proprietà in soprassuolo m 20,00, in sottosuolo m 3,00;

- distanza dalle costruzioni della stessa proprietà minimo m 3,00, essendo sempre ammessa l'aderenza o la comunione fra muri di costruzioni differenti anche per destinazione;
- altezza m 3,50.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti e le pertinenze non abitabili devono rispettare le distanze dettate dal Codice Civile.

#### **Art. 14 Zone boschive (Eb).**

14.01 Sono ammesse destinazioni d'uso connesse esclusivamente con la tutela dell'ambiente e con attività silvo-pastorali, comprese quelle residenziali limitatamente agli edifici esistenti

14.02 Interventi ammessi:

- opere interne a singole unità immobiliari esistenti che non comportino alterazione dei prospetti, delle coperture, delle superfici utili, dei volumi, del numero delle unità stesse e variazione delle destinazioni d'uso;

- opere di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di consolidamento statico e funzionale, di adeguamento tecnologico degli edifici esistenti, di cui ai seguenti articoli 40.02 e 40.03, che non comportino incremento delle superfici e dei volumi, del numero delle unità immobiliari e variazioni delle destinazioni d'uso;

- realizzazione di costruzioni di ricovero attrezzi e animali con indice di utilizzazione insediativa pari a 0.003 sino ad un massimo di 70 mq., anche a fabbricati separati, legate a tale destinazione perenne da atto unilaterale d'obbligo del richiedente.

14.03 Parametri edilizi:

- distanza dai confini in soprassuolo m 10,00, in sottosuolo m 1,50;
- distanza dalle costruzioni di proprietà diverse in soprassuolo m 20,00, in sottosuolo m 3,00;
- distanza dalle costruzioni della stessa proprietà minimo m 3,00 essendo sempre ammessa la aderenza e la comunione dei muri fra diverse costruzioni;
- distanza dall'asse di strade pubbliche o di uso pubblico m 10,00;
- altezza m 3,50.

14.04 Le nuove costruzioni non abitabili da realizzarsi in questa zona potranno utilizzare esclusivamente materiali tradizionali quali legno e pietra con paramento faccia vista, i lati avranno dimensioni massime di pianta pari a m 10,00 in lunghezza e m 7,00 in larghezza. Le coperture a falde potranno essere ad una o a due acque, con manto di tegole in cotto. Le luci non potranno avere finestre ma soltanto ante scure.

#### **Art. 15 Zone per attività produttive D.**

15.01 Sono ammesse destinazioni d'uso:

- industriali,
- artigianali,
- commerciali ai sensi della L.R. n. 01/2007 e successivi provvedimenti regionali emanati in sua attuazione
- direzionali limitatamente al 20% della superficie utile destinata alla produzione e/o commercio,
- residenziale per il solo alloggio del custode con superficie non superiore a
  - 60 mq per edifici produttivi fino a 1000 mq di superficie destinata alla lavorazione,
  - 80 mq per edifici produttivi da 1001 a 3000 mq di superficie destinata alla lavorazione,
  - 100 mq per edifici produttivi da 3001 a 5000 mq di superficie destinata alla lavorazione,
  - 120 mq per edifici produttivi da 5001 a 10.000 mq di superficie destinata alla lavorazione,
  - 150 mq per edifici produttivi con superficie destinata alla lavorazione superiore a 10.000 mq.

15.02 I nuovi insediamenti produttivi oltre che dalle presenti norme, sono disciplinati dalle disposizioni vigenti in materia di non nocività dello smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, delle emissioni sonore e nonché di tutte le direttive inerenti le attività produttive in genere del cui rispetto il richiedente dovrà presentare apposita documentazione o progetto , certificati da un tecnico abilitato.

15.03 Interventi ammessi:

- opere interne alle singole unità produttive che non comportino alterazione delle superfici utili, del volume, dei prospetti e delle coperture nonché variazioni delle destinazioni d'uso;

- opere di manutenzione straordinaria, risanamento, consolidamento statico e funzionale, di adeguamento tecnologico , di cui ai seguenti articoli 40.02 e 40.03, che non comportino incremento delle superfici utilizzabili, dei volumi e senza variazioni delle destinazioni d'uso;
- realizzazione di costruzioni accessorie e pertinenziali sino ad un massimo i 20 mq, sempre entro le disponibilità edificatorie consentite ,
- la costruzione di recinzioni e cancellate lungo le strade pubbliche o di uso pubblico;
- demolizione di costruzioni in genere;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati con le modalità stabilite al seguente articolo 40.07, secondo i parametri di cui al punto 15.04, fatti salvi i casi di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime;
- le nuove costruzioni con indice di utilizzazione dell'area disponibile equivalente ad un rapporto di copertura del sedime asservito del 40%.

-

Nei casi in cui siano riscontrabili situazioni di effettiva carenza di opere di urbanizzazione, da individuarsi puntualmente dalla c. A. sulla base di congrue motivazioni, gli interventi potranno essere consentiti con concessione ad edificare subordinata ad atto d'impegno del richiedente diretto ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria per la quota di pertinenza dell'intervento ed all'eventuale cessione delle aree relative nonché le opere di riqualificazione ambientale e/o urbana sino allo scomputo della corrispondente quota del contributo concessorio di cui alla legge regionale n. 25/95,

#### 15.04 Parametri edilizi:

- distanza dei fabbricati dai confini m. 8,00 in soprassuolo m 1,50 in sottosuolo;
- distanza dall'asse delle strade pubbliche o di uso pubblico, comprese recinzioni e/o cancellate, m. 8.00 con un minimo di m 5,00 dal ciglio;
- distanza dalle costruzioni interne all'unità produttiva m 6,00, essendo sempre ammissibile l'aderenza o la comunione dei muri di perimetro;
- distanza dalle costruzioni insistenti su altra proprietà m 16,00 in soprassuolo, m 3,00 in sottosuolo;
- altezza massima dei fabbricati m 12,50;
- altezza massima della recinzione o della cancellata m 3,00



- 15.05 La fascia di terreno libero da costruzioni lungo le strade pubbliche o di uso pubblico dovrà essere piantumata con specie appropriate sempre verdi, ad alto fusto, il terreno dovrà essere mantenuto allo stato naturale adeguatamente seminato a prato.
- 15.06 Le aree libere da costruzioni entro il perimetro della recinzione, a qualsiasi uso destinate, dovranno essere pavimentate, almeno per il 50% della loro superficie , con materiali permeabili.
- 15.07 Lo stoccaggio delle merci a cielo libero ,nelle aree non costruite, all'interno del perimetro della recinzione dell'unità produttiva, non potrà superare, in superficie il 10% delle medesime ed in altezza quella della recinzione.
- 15.08 Le prescrizioni dei punti sopraelencati : 15.05, 15.06, 15.07, formeranno specifico argomento della eventuale convenzione di cui al punto 15.03 d) delle presenti norme.
- 15.09 Non rientrano nel conteggio della superficie coperta ammissibile le costruzioni destinate ad impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva insediata, sino al limite di 200 mq.

**Art. 16 Zone di rispetto ambientale W.**

- 16.01 Sono ammesse destinazioni d'uso:
- residenziali limitatamente agli edifici esistenti;
  - ricreative e sportive;
  - di servizio.
- 16.02 Interventi ammessi:
- opere interne a singole unità immobiliari che non comportino alterazioni dei prospetti, delle coperture, incrementi delle superfici utili , dei volumi , aumento del numero delle unità stesse e variazione delle destinazioni d'uso;
  - opere di manutenzione straordinaria, di cui al seguente articolo 40.02, che non comportino incrementi delle superfici, dei volumi , del numero delle unità immobiliari e variazioni delle destinazioni d'uso;
  - opere di risanamento conservativo, di consolidamento statico e funzionale, di adeguamento tecnologico che comportino incremento delle superfici utili sino al 10% , conteggiato una sola volta su quelle esistenti, senza aumento di volume e variazioni delle destinazioni d'uso;

- costruzioni pertinenziali ed accessorie non abitabili, di cui al seguente articolo 18, non eccedenti il 20% della superficie agibile (SA) dell'edificio principale, con un limite massimo di mq. 20,00,
- sistemazione esterne che comportino modifiche all'andamento naturale del terreno, all'entità ed alla disposizione delle essenze protette, nonché al disegno dei giardini e dei parchi ed alla forma dei manufatti di arredo in essi compresi,
- realizzazione di recinzioni e cancellate prospicienti le strade pubbliche o di uso pubblico;
- opere di adeguamento funzionale e tecnologico di cui al seguente articolo 40.04, che comportino l'aumento delle superfici utili entro il 10% di quelle esistenti sino ad un massimo di 10 mq, calcolata una sola volta sulle superfici esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, purché non vengano alterate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del fabbricato, le proporzioni e la disposizione dei manufatti ornamentali e degli elementi decorativi .

#### 16.03 Parametri edilizi.

##### a) Ampliamenti volumetrici:

- distanza dai confini m 3,00 in soprassuolo, m 1,50 in sottosuolo;
- distanza dalle costruzioni appartenenti ad altra proprietà m 6,00 in soprassuolo, m 3,00 in sottosuolo;
- distanza dall'asse delle strade pubbliche o di uso pubblico m 5,00 per sezioni stradali sino a m 6,00, pari alla metà della sezione più m 1,50 per strade oltre i m 6,00.

##### b) Accessori e pertinenze:

- distanza dai confini m 3,00 in soprassuolo, m 1,50 in sottosuolo;
- distanza dalle costruzioni appartenenti ad altre proprietà m 6,00 in soprassuolo , m 3,00 in sottosuolo;
- distanza dall'asse delle strade pubbliche o di uso pubblico m 5,00 per sezioni stradali di m 6,00 , pari alla metà più m 1,50 per strade con sezioni oltre i m 6,00
- altezza m 3,50.

16.04 L'aumento di volume ammesso può essere realizzato anche con una sopraelevazione delle quote di imposta delle coperture sino ad un massimo di 50 cm quando non vengano alterate sostanzialmente le proporzioni dell'organismo edilizio né vengano compromessi i suoi caratteri.

Negli altri casi dovranno essere presentate soluzioni architettoniche congruenti soprattutto formalmente con la costruzione originale, da realizzarsi con materiali compatibili con la tecnica di costruzione della stessa.

16.05 E' consentito realizzare balconi e logge in armonia tecnologico-formale con il fabbricato esistente ; nonchè utilizzare l'ampliamento volumetrico a formare bow-window e verande sempre alle condizioni predette.

**Art. 17 Zone per servizi S.**

17.01 Sono ammesse destinazioni d'uso:

- scolastiche;
- ricreative;
- amministrative;
- assistenziali;
- culturali;
- religiose;
- sportive;
- residenziali limitatamente alle unità immobiliari destinate alla custodia di edifici o attrezzature pubbliche.

17.02 Interventi ammessi:

- opere di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) dell'art. 31 della legge 457/78 successive modifiche ed integrazioni, che non comportino incremento delle superfici utili e dei volumi e variazioni delle destinazioni d'uso.
- le opere di risanamento, di consolidamento statico, funzionale e di adeguamento tecnologico anche con incrementi di superficie utile dell'ordine del 10% senza aumento di volume;
- le costruzioni accessorie e di pertinenza non abitabili, di cui al seguente articolo 18, non eccedenti il 20% della superficie agibile (SA) dell'edificio principale, con un limite massimo di mq. 20,00,
- le sistemazioni di terreno a parcheggio a raso, e quelle per attrezzature sportive che non richiedano la costruzione di volumi agibili e/o abitabili e quelle per giardini e parchi pubblici;
- nuove costruzioni con indice di utilizzazione insediativo:
  - mq/mq 0,68 per gli edifici religiosi e per quelli sportivi,
  - mq/mq 0,34 per gli edifici scolastici e culturali;
  - mq/mq 0,17 per gli edifici assistenziali, amministrativi, ricreativi e di pertinenza delle attrezzature sportive;

### 17.03 Parametri edilizi:

- distanza dai confini m 6,00;
- distanza dalle costruzioni m 12,00;
- distanza dall'asse delle strade pubbliche o di uso pubblico m 5,00 per sezioni stradali di m 6,00, pari alla metà più m 1,5 per sezioni oltre i m 6,00;
- altezze:
  - m. 15,00 esclusivamente per le chiese e per gli edifici destinati ad ospitare manifestazioni sportive al coperto
  - m. 9,50 per gli edifici assistenziali, amministrativi , culturali,
  - m. 7,50 per gli edifici, scolastici, ricreativi, di pertinenza delle attrezzature sportive;
- distanza dai confini pertinenze non abitabili m. 1,50
- distanza dalle costruzioni pertinenze non abitabili m. 3,00

### 17.04 Le nuove costruzioni destinate:

- al culto e quelle per le manifestazioni sportive al coperto potranno avere lunghezza massima pari a m 50,00 e larghezza massima di m 30,00;
- all'educazione scolastica dovranno essere articolate per corpi di fabbrica con dimensione ciascuno pari a m 8,00 di profondità massima e m 21,00 di lunghezza massima, con sfalsamenti dell'uno rispetto all'altro non inferiori ad un metro e non superiore a m 4,00, potranno essere tra loro distanziati da un minimo di m 3,00 ad un massimo di m 6,00 collegati tramite appositi porticati e logge che, se aperti almeno su due lati, non saranno computati nel calcolo del volume, dovranno essere coperti a falde sia a capanna che a padiglione, a seconda della soluzione architettonica progettata e con manti in laterizio;
- ad attività amministrative, culturali , ricreative dovranno avere corpi di fabbrica non più profondi di m 12,00 e non più lunghi di m 25,00 e potranno essere composti ,ove ne ricorresse la necessità, da più di un corpo di fabbrica, anche tra loro sfalsati od in soluzione di continuità con una cesura massima di m 3,00, dovranno avere coperture a falde con manto in laterizio;  
Il progetto relativo al polo di servizi in prossimità del capoluogo dovrà essere inquadrato in uno studio organico di insieme che si dia carico di verificarne il corretto inserimento sotto il profilo paesistico.

17.05 ZONA ST- servizi turistici-area di rimessaggio e sosta camper con annessa abitazione custode

Nella zona ST di località Cortino, come individuata in cartografia del P.R.G., è ammessa la realizzazione dell' intervento la cui destinazione d' uso, i parametri edilizi e pattuizioni sono quelle del progetto approvato in Conferenza dei servizi deliberante del 04.11.2011 da attuarsi con permesso di costruire convenzionato

**Art. 18 Pertinenze di un fabbricato**

18.01 Le pertinenze sono manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui all'articolo 26.

Detti manufatti sono caratterizzati da:

- a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
- b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
- c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
- d) individuabilità fisica e strutturale propria;
- e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

18.02 Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione, arredo e recinzione.

18.03 Le pertinenze dovranno essere realizzate con uniformità dei materiali e gli stessi dovranno essere compatibili con le caratteristiche della zona in cui sono realizzate. Dovranno avere altezza media interna inferiore ml. 2,70 e altezza massima interna non superiore a ml. 3,50. E' tassativamente vietata la realizzazione di pertinenze in lamiera (tipo box prefabbricati)

18.03 La loro realizzazione è disciplinata dalle specifiche norme stabilite per ciascuna zona omogenea ai precedenti articoli.

## **Art. 19 Impianti tecnologici e di servizio.**

- 19.01 Le costruzioni da destinare ad impianti tecnologici o di servizio di uso pubblico per la distribuzione dell'energia o l'utilizzazione ottimale dei servizi a rete quali ad esempio: le cabine di trasformazione dell'elettricità, le stazioni di pompaggio dell'acqua potabile, le stazioni di trattamento delle acque di risulta, sono assentibili con permesso di costruire sia su suolo pubblico, previa autorizzazione all'occupazione rilasciata dal Comune, sia su suolo di proprietà privata, in tutte le zone omogenee in cui è stato suddiviso il territorio comunale, fatte salve le zone "A" e "W", sempreché non si dimostri, con relazione asseverata con giuramento da tecnico abilitato, la inderogabile necessità di insediare tali impianti in queste zone, legate perennemente a tale destinazione d'uso da atto unilaterale d'obbligo del richiedente.
- 19.02 Le stazioni di servizio e i distributori carburante potranno essere realizzati nelle zone e con le modalità di cui a "Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per l'installazione di impianti stradali di distribuzione carburante" approvato dalla Provincia di Genova con Decreto Presidenziale protocollo n. 33979/2714 del 19.05.1999
- 19.03 Superfici, volumi, e dimensioni del perimetro dipenderanno dalle esigenze funzionali dell'impianto con un massimo di :  
- mq 100 per le cabine di trasformazione ed un'altezza di m 7,50;  
- mq 150 per le stazioni di pompaggio e di trattamento ed un'altezza di m 7,50;
- 19.04 Distanze:  
- dai confini m 1,50;  
- dalle costruzioni su altra proprietà m 3,00.
- 19.05 Oltre alle norme enumerate ai punti precedenti ciascun impianto dovrà ottemperare alle specifiche disposizioni vigenti relative alla propria fattispecie tecnologica.

## **Art. 20 Altezza edifici**

- 20.01 L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.  
Sono escluse dalla misurazione delle altezze eventuali costruzioni accessorie e sovrastrutture per servizi (volumi tecnici) per le quali sia dimostrata la inderogabile necessità della realizzazione e siano adeguatamente inserite nel contesto architettonico dell'edificio di cui fanno parte.

Eventuali muri di sostegno, realizzati per la sistemazione del terreno a fasce aderenti o circostanti la costruzione saranno computati nell'altezza, qualora la testa del muro disti dal perimetro della costruzione meno di tre metri.

La norma di cui al punto precedente può non essere applicata, previo parere della Commissione edilizia, qualora i muri non siano paralleli ai fronti della costruzione (dovranno formare almeno un angolo di trenta gradi rispetto agli stessi) o il parallelismo riguardi solo una piccola parte del fronte rispetto al perimetro della costruzione.

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

a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;

b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

#### **Art. 21 Pendenza massima delle falde e sistemazione dei terreni**

La pendenza massima delle falde non potrà superare i 30 gradi (sessantacinqueper cento)

Nella sistemazione dei terreni non sarà consentita la realizzazione di muri di sostegno aventi altezza superiore a mt. 3,00.

#### **Art. 22 Deroghe.**

22.01 Agli effetti delle distanze non trovano applicazione le disposizioni dettate per le singole zone omogenee quando si tratti di ampliamento delle costruzioni esistenti da realizzarsi sul lato opposto a quello dal quale tali intervalli debbono essere considerati.

22.02 Sono ammesse deroghe alle presenti norme soltanto quando provengano dalle previsioni di un Accordo di Programma di cui alla legge n. 241/96 successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 23** Prescrizioni particolari.

Per tutte le nuove costruzioni e la realizzazione di manufatti , con esclusione di quelli di arredo di piccole dimensioni , dei dehors, delle strutture leggere delle pertinenze non abitabili fuori terra, è obbligatoria una relazione geotecnica a firma di professionista abilitato, in cui vengano precisamente descritte ed illustrate le opere di fondazione e ove necessarie quelle di contenimento delle terre, di consolidamento del terreno e/o di bonifica.

### **Art 24** Parcheggi privati

- 24.01 Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti nelle zone A, Ba e B avente destinazione residenziale o ad essa assimilabile che a qualsiasi titolo (cambio d'uso, frazionamento, incremento superfici ecc.) diano luogo alla formazione di una o più unità immobiliari autonome è prescritta la dotazione minima di parcheggio pertinenziale in ragione di un posto auto (m. 5,00 x 2,30) per ogni nuova unità immobiliare e quando sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperire tali parcheggi pertinenziali entro un raggio di 300 metri dall'edificio oggetto d'intervento, è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota parcheggi pertinenziali dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
- 24.02 Negli interventi di nuova edificazione e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, avente destinazione residenziale o ad essa assimilabile ricadenti in tutte le altre zone di PRG, che a qualsiasi titolo (cambio d'uso, frazionamento, incremento superfici ecc.) diano luogo alla formazione di una o più unità immobiliari autonome è prescritta la dotazione minima di parcheggi pertinenziali nella misura di 35 mq. ogni 100 mq. di superficie agibile.
- 24.03 Negli edifici di nuova costruzione aventi destinazione produttiva la dotazione minima di parcheggi privati dovrà essere di 25 mq. ogni 100 mq di superficie agibile.
- 24.04 Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione commerciale aperti al pubblico, fatte salve maggiori superfici dettate dalla normativa vigente in materia, la dotazione minima di parcheggi privati dovrà essere di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie agibile



## **Art 25 Distanze tra edifici.**

- 25.01 Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
- 25.02 Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i “bow window”, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
- 25.03 La distanza è quella intercorrente fra:
- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.
- 25.04 Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 26, comma 4, nei limiti dallo stesso indicati.
- 25.05 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell' allineamento dell' edificio preesistente fatte salve le distanze minime previste dal Codice .

## **Art. 26 Superficie agibile e superficie accessoria**

- 26.01 Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.
- 26.02 Non sono da ricomprendere nella SA:
- a) le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico – ricettive;

- b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
- c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale;
- d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti per l' agibilità aventi altezza all' intradosso del colmo non superiore a metri 2,10;
- e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui al precedente articolo 24, quelle interrate o al piano terreno, di cui all' articolo 9 comma 1, della L. n. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
- f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;

26.03 Costituiscono superficie accessoria (S Acc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:

- a) i porticati, le tettoie, i poggiali, i terrazzi e le logge, se di uso privato;
- b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all' intradosso del colmo superiore a metri 2,10 ma privi dei requisiti richiesti per l' agibilità;
- c) i locali privi dei requisiti richiesti per l' agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 26.02 lettera c);
- d) le autorimesse provate fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico – ricettive realizzate ai sensi del precedente articolo 24.

26.04 al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerate nei computi per la determinazione dell'indice edificatorio:

- a) le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

b) l' incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisorii fra unità immobiliari finalizzato all' isolamento acustico;

**Art. 27 Locali interrati**

Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dal precedente dall'articolo 20.01.

**Art. 28 Superficie netta di vendita**

28.01 Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico.

28.02 Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.

28.03 La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

**Art. 29 Volume virtuale**

Si definisce volume virtuale, ai fini della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di metri 3,50.

**Art. 30 Lotto asservibile**

30.01 Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.

30.02 Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni.

**Art. 31 Indice di utilizzazione insediativa**

31.01 Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.

31.02 In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

### **Art. 32** Superficie asservita

- 32.01 Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I..
- 32.02 Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
- 32.03 L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 della Legge Regionale n. 16/2008 s. m. e i. nel caso di DIA.

### **Art. 33** Superficie coperta

- 33.01 Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
- 33.02 Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 26.04, nei limiti dallo stesso indicati.

### **Art. 34** Rapporto di copertura

Si definisce rapporto di copertura (R.C.) il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile.

### **Art. 35** Linea di gronda

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

#### **Art. 36** Numero dei piani

Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

#### **Art. 37** Locali tecnici

Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

#### **Art. 38** Sagoma

Si intende per sagoma il contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, comprensivo di tutti gli elementi aggettanti. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto.

#### **Art. 39** Caratteristiche tipologiche, formai e strutturali dell'edificio

Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

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

#### **Art. 40** Tipologie di intervento

##### 40.01 (Manutenzione ordinaria, art. 6 L. R. 16/2008 )

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- all'interno degli edifici:

- a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
- b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
- c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
- d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
- e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
- f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
- g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
- h) risanamento o costruzione di vespai;
- i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

- all'esterno degli edifici:

- a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
- b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;
- c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
- d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
- e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
- f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
- g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
- h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;

- i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
- j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
- k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
- l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
- m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.
- n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:

- a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 della L.R. 16/2008 e s.m.e i., purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
- c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

#### 40.02 (Manutenzione straordinaria, art. 7 L. R. 16/2008)

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;

- b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
- c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
- d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
- e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico – sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
- f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui al precedente articolo 37 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 26.05;
- g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
- h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
- b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
- c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.



#### 40.03 (Restauro, art. 8 L. R. 16/2008)

Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite al precedente articolo 39 della L.R. 16/2008, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.

Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.

Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.

Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

- a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
- b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
- d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
- e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
- f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
- g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

#### 40.04 (Risanamento conservativo, art. 9 L. R. 16/2008)

Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite al precedente articolo 39, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico – sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture.

Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

#### 40.05 (Ristrutturazione edilizia, art. 10 L. R. 16/2008)

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:

- 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 sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati al precedente articolo 39;
- b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 della L.R. n. 16/2008 s.m. e i.

Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;

b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;

c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:

- senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.r. n. 16 /2008 s. m. e i., ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui al precedente articolo 39;

- con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38, della L.r. n. 16 /2008 s. m. e i. anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui al precedente articolo 39;

d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativi in locali costituenti superficie agibile a norma del precedente articolo 26;

e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;

f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 40.08 e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

#### 40.06 (Mutamento di destinazione d'uso senza opere, art. 13 L. R. 16/2008)

Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.

Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativi ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella

risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

#### 40.07 (Sostituzione edilizia, art. 14 L. R. 16/2008)

Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un volume pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili nella definizione di cui all'articolo 40.05.

Tali interventi sempreché esplicitamente ammessi dallo strumento urbanistico generale e realizzati nella stessa zona o ambito omogeneo dello strumento urbanistico generale e del PTCP in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico – edilizi dello strumento urbanistico comunale, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa.

Per gli edifici aventi destinazione residenziale qualora la ricostruzione del volume esistente avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente maggiorata dell'eventuale incremento “una tantum” previsto dalla disciplina delle singole zone urbanistiche.

#### 40.08 (Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale. art. 15 L. R. 16/2008)

Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:

- a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze di cui all' articolo 18;
- b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
- c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulotte, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;

f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a) della L.R. n. 16/2008 s. m. e i. se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

#### 40.09 (Ristrutturazione urbanistica, art. 16 L. R. 16/2008)

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Art. 41**     Zone di frana

In apposita tavola alla zonizzazione del Piano Regolatore è stata sovrapposta la individuazione delle aree che sono soggette a speciale disciplina in ragione dell'entità del rischio idrogeologico a seguito dell'aggiornamento del Piano Assetto Idrogeologico del fiume Po intervenuto come da approvazione disposta dalla Regione Liguria con nota n. 85744/1495 del 15.06.2006, con la quale si sono disposte le condizioni per l'adeguamento dello strumento urbanistico generale al P.A.I. stesso.

Inoltre, per le aree che sono soggette a speciale disciplina in ragione dell'entità del rischio idrogeologico prevalgono le norme della Variante al PTC Provinciale – Variante di Bacini Padani (VBP), approvata con Accordo di Pianificazione in attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Po siglato in data 23.03.2011, laddove non siano stati effettuati gli approfondimenti, così come sopra approvati dalla Regione Liguria con nota n. 85744/1495 del 15.06.2006.

Pertanto nelle zone omogenee interessate dalla predetta individuazione di aree a rischio idrogeologico le corrispondenti norme di attuazione sono integrate dalle disposizioni di seguito riportate con carattere di prevalenza, in caso di contrasto, della disciplina maggiormente restrittiva.

#### 41.01 Fa FRANE ATTIVE E AREE SOGGETTE A CROLLI

e sono consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti all' articolo 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.
- Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela.
- Le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi
- Le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee.
- La ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e di rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stadio del dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinate, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Le aree interessate da frane Fa ricadenti nelle zone agricole Ea, Ep, ed Eb sono asservibili per le nuove costruzioni consentite dalla relativa disciplina urbanistica, da localizzarsi al di fuori delle perimetrazioni indicate per le frane stesse, nell'ambito della medesima zona omogenea entro un raggio massimo di 300 mt. Dal confine del terreno compreso nella perimetrazione della frana attiva.

In caso di totale demolizione degli edifici ubicati all'interno delle suddette zone agricole Ea, Ep, ed Eb e compresi, in tutto o in parte, nella perimetrazione di Fa, è ammesso ricostruire la volumetria di detti fabbricati, da computarsi come prescritto dalla disciplina del P.R.G. e con la stessa destinazione dell'edificio esistente, al di fuori della zona di frana, nello stesso tipo di zona omogenea ove è collocato l'edificio esistente ed entro un raggio massimo di 300 mt. dal perimetro della

costruzione demolita; la nuova costruzione è, comunque subordinata all'avvenuta demolizione dell'edificio esistente.

#### 41.02 **Fa** FRANE ATTIVE A CINEMATICA LENTA

La frana Codice Pai 3330 – 1 e 3330 - 2 è inquadrata come frana a “cinematica lenta” e nella stessa, oltre agli interventi consentiti per le frane attive di cui al punto precedente, sono altresì consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici, così come definiti all' articolo 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001.
- cambio di destinazione d'uso che non comporti aumento del carico insediativo.

Le aree interessate da frane Fa ricadenti nelle zone agricole Ea, Ep, ed Eb sono asservibili per le nuove costruzioni consentite dalla relativa disciplina urbanistica, da localizzarsi al di fuori delle perimetrazioni indicate per le frane stesse, nell'ambito della medesima zona omogenea entro un raggio massimo di 300 mt. Dal confine del terreno compreso nella perimetrazione della frana attiva.

In caso di totale demolizione degli edifici ubicati all'interno delle suddette zone agricole Ea, Ep, ed Eb e compresi, in tutto o in parte, nella perimetrazione di Fa, è ammesso ricostruire la volumetria di detti fabbricati, da computarsi come prescritto dalla disciplina del P.R.G. e con la stessa destinazione dell'edificio esistente, al di fuori della zona di frana, nello stesso tipo di zona omogenea ove è collocato l'edificio esistente ed entro un raggio massimo di 300 mt. dal perimetro della costruzione demolita; la nuova costruzione è, comunque subordinata all'avvenuta demolizione dell'edificio esistente.

#### 41.03 **Fq** FRANE QUIESCENTI

sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti all' articolo 3 comma 1 lettere b) e c) del D.P.R. 380/2001, senza aumenti di superficie e volume
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale.

- La realizzazione di nuovi impianti trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs 5 febbraio 1997 n° 22.
- E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso decreto ed alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dall'art 6 del suddetto decreto legislativo.

#### 41.04 Fqv FRANE QUIESCENTI CON AMMESSA NUOVA EDIFICAZIONE

sono consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente art. 41.01:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti all' articolo 3 comma 1 lettere b) e c) del D.P.R. 380/2001, senza aumenti di superficie e volume
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti.
- in particolare per la zona di Schiopè (codice PAI 4458), e per la zona di Villa De Negri ( codice PAI 010012013) sulla base delle indicazioni geognostiche (penetrometrie) si ritengono già in questa fase ammissibili gli interventi di ampliamento e ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché di nuova costruzione con massimo due piani sopra terra e con tipologia fondazionale su pali od a platea e comunque con sovrastruttura intelaiata in c.a, in grado di non incidere particolarmente, in termini di carico, sul terreno di imposta fondazionale. E' fatto obbligo realizzare un riassetto delle acque superficiali per tutto il lotto di intervento.

Nelle aree Fqv, l'indagine geologica a corredo della progettazione, dovrà verificare:

1 natura, origine, potenza, caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture coerenti o semicoerenti, al fine di accertarne le condizioni di equilibrio .



2 natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso al fine di garantire la stabilità del versante nel tempo.

Gli accertamenti geologici e geotecnici dovranno essere condotti, oltre che con rilevamenti ed osservazioni dirette, tramite indagini geognostiche, da sviluppare secondo i criteri forniti ai punti B1,B2,B3,B4 della Circ. Min.LL.PP.24.9.88 n° 30483, che consisteranno comunque in prove penetrometriche a larga maglia, sondaggi meccanici a rotazione corredati da prove in sito e/o in laboratorio, misure di livello piezometrico e quant'altro necessario. In ogni caso gli accertamenti dovranno essere spinti fino al substrato roccioso in posto e non alterato, o quantomeno, fino a profondità non inferiore a 5.00 ml dal p.c

Per interventi con scavi di altezza superiore a 2.5 ml e di lunghezza maggiore di 8 ml si dovranno eseguire:

1 verifiche di stabilità del versante lungo una o più sezioni in ragione delle caratteristiche del progetto, per un congruo tratto monte-valle dell'intervento, sviluppate tenendo conto della falda, supportate da adeguate considerazioni ed argomentazioni geomorfologiche e con utilizzo di parametri geotecnici e geomeccanici derivanti dalle indagini e prove effettuate.

2 verifiche dei fronti di scavo temporanei e permanenti (punto G.3 D.M. 11.03.88).

3 i parametri geotecnici e geomeccanici utilizzati dovranno essere congruenti:

- con i parametri adottati dal progettista per i calcoli e le verifiche delle eventuali opere di sostegno (punto D. Del D.M. 11.3.88):

- con i parametri adottati dal progettista per i calcoli e le verifiche delle eventuali opere di fondazione (punto C del D.M. 11.03.88)

La relazione geologica e geotecnica sulle indagini dovrà contenere:

1 la documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico

2 la documentazione grafica (stratigrafie, sezioni geologico tecniche) degli accertamenti geognostici, effettuati, comprese prove in sito e/o di laboratorio e misure di livello piezometrico.

3 la documentazione grafica delle verifiche di stabilità effettuate

4 la descrizione delle indagini eseguite, con il commento alla cartografia ed agli accertamenti eseguiti e la giustificazione dei parametri geotecnici adottati.

5 l'indicazione dei criteri di intervento e di sistemazione, commisurati alle problematiche dell'area, da concordare in sede progettuale.

Per interventi in zone urbanizzate dovrà essere prodotto, tra le relazioni di corredo al progetto:

1 studio finalizzato alla verifica delle ripercussioni dell'intervento sul comportamento statico e di funzionalità dei manufatti esistenti, in corso d'opera e successivamente alla fine dei lavori.

Per interventi che comportino nuove superfici impermeabilizzate o comunque riduzioni dell'attuale permeabilità del suolo e/o del sottosuolo, complessivamente superiori a 200 mq, dovranno essere prodotti:

1 stima idrologica estesa a tutta la superficie scolante a monte della sezione interessata

2 valutazione dello stato di efficienza dello stato delle vie di deflusso esistenti (tratti di collettore o di colatore naturale) dove verranno convogliati i nuovi afflussi, con proposta, ove necessario di sistemi di compensazione delle portate sulla base della stima precedente e dei dati pluviometrici delle precipitazioni "di notevole intensità e durata" registrate negli Annali Idrologici".

La realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs 5 febbraio 1997 n° 22.

E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso decreto ed alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dall'art 6 del suddetto decreto legislativo.

#### 41.05 **FS FRANE STABILIZZATE**

sono aree in passato teatro dissesti e successivamente, con mezzi naturali e/o antropici stabilizzatesi, con bassa percentuale di possibilità di riattivazione, in relazione alla bassa pendenza topografica ed alle caratteristiche geotecniche intrinseche della coltre, presentano tuttavia compromissioni dal punto di vista della stabilità a scala di versante.

Per tale ragione si devono programmare, in fase di studio urbanistico o di fattibilità, accurate indagini volte ad accertare la possibilità di progettare adeguati interventi preventivi e/o di riassetto geoidrologico, nella considerazione di effettuare interventi edilizi ex novo in grado di non compromettere le condizioni di equilibrio raggiunte dal versante con obbligatorietà di esecuzione di fondazioni continue in modo da scongiurare fenomeni legati a cedimenti differenziati e/o a sostanziali differenze di carichi sul terreno di imposta fondazionale.

In particolare non si dovranno eseguire dei tagli trasversali al versante stesso e scavi verticali non maggiori di tre metri in senso assoluto, se non a seguito di verifiche di stabilità puntuali, redatte solo a seguito della valutazione delle caratteristiche geotecniche dell'accumulo sulla base di idonee indagini geognostiche e tenendo conto della presenza della falda freatica.

Dovrà in ogni caso essere predisposto un piano di riassetto idraulico superficiale in modo da ottenere una regimazione delle acque superficiale per un areale coincidente il lotto di ogni singolo intervento.

#### 41.06 **Afsd** AREE SOGGETTE A FRANOSITA' SUPERFICIALE DIFFUSA

sono aree caratterizzate dalla presenza di sub strato sub affiorante e da una coltre di spessore generalmente basso, con problematiche essenzialmente di tipo idrologico superficiale generante a sua volta fenomeni di franosità localizzate a seguito di saturazione e scivolamento della coltre.

Per tale ragione si devono programmare, in fase di studio urbanistico o di fattibilità, accurate indagini volte ad accertare la possibilità di progettare adeguati interventi preventivi e/o di riassetto idrologico, nella considerazione di effettuare interventi edilizi ex novo in grado di non compromettere le condizioni di equilibrio raggiunte dal versante e migliorare la regimazione del deflusso delle acque di ruscellamento superficiale.

In particolare dovranno essere previste la realizzazione od il ripristino e la manutenzione di opportune opere di presidio ambientale, mirate alla regimazione del deflusso superficiale ed alla manutenzione delle opere definibili di "ingegneria contadina" quali terrazzamenti ciglioni chiave ecc.. su tutto il lotto di intervento in modo da scongiurare inneschi di fenomeni potenzialmente pericolosi.

La relazione geologica allegata al progetto dovrà contenere un'analisi del rischio che gli interventi previsti possano essere interessati direttamente dall'innescò di eventuali fenomeni franosi superficiali a cinematica rapida. Qualora tale rischio risulti non nullo, il progetto dovrà prevedere adeguate opere di sistemazione e mitigazione che prevengano l'innescò dei fenomeni franosi e/o proteggano i costruendi manufatti.

#### **Art. 42     Aree inondabili**

In apposita tavola alla zonizzazione del Piano Regolatore è stata sovrapposta la individuazione delle aree relative al dissesto di tipo idraulico che sono soggette a speciale disciplina in ragione dell'entità del rischio idrogeologico a seguito dell'aggiornamento del Piano Assetto Idrogeologico del fiume Po come disposto dalla Regione Liguria e trasmesso con nota con nota n. 112677/2018 del 31.08.2007, con la quale si sono disposte le condizioni per l'adeguamento dello strumento urbanistico generale al P.A.I. stesso.

Inoltre, per le aree che sono soggette a speciale disciplina in ragione dell'entità del rischio idrogeologico prevalgono le norme della Variante al PTC Provinciale – Variante di Bacini Padani (VBP), approvata con Accordo di Pianificazione in attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Po siglato in data 23.03.2011, laddove non siano stati effettuati gli approfondimenti, così come sopra approvati dalla Regione Liguria con nota n. 85744/1495 del 15.06.2006.

Pertanto nelle zone omogenee interessate dalla predetta individuazione di aree a rischio idrogeologico le corrispondenti norme di attuazione sono integrate dalle disposizioni di seguito riportate con carattere di prevalenza, in caso di contrasto, della disciplina maggiormente restrittiva.

Le aree inondabili come definite dalla Regione Liguria, sono articolate nel modo seguente:

- 1) **AREE Ee (con pericolosità molto elevata):** alveo del corso d'acqua e aree perfluviali inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno  $T \leq 50$  anni;
- 2) **AREE Eb (con pericolosità elevata):** aree perfluviali, esterne alle precedenti, inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno  $T \leq 200$  anni;

- 3) **AREE Em (con pericolosità media o moderata):** aree perifluviali, esterne alle precedenti, inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno  $T \leq 500$  anni;

#### 42.01 AREE Ee

e sono consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti all'articolo 3 comma 1 lettere b) e c) del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela.
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 metri dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e di rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stadio del dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti.
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

I terreni ricadenti nelle Aree Ee sono asservibili per le nuove edificazioni consentite dalla disciplina urbanistica della relativa zona omogenea da localizzarsi al di fuori delle perimetrazioni indicate per le Aree stesse, nell'ambito della medesima zona omogenea nel rispetto delle modalità di asservimento prescritte dalla relativa disciplina urbanistica.

In caso di totale demolizione degli edifici ubicati in tutto o in parte all'interno della perimetrazione delle Aree Ee è ammesso ricostruire la volumetria di detti fabbricati, da computarsi come prescritto dalla disciplina del P.R.G. e con la stessa destinazione dell'edificio esistente, al di fuori dell' Area , nello stesso tipo di zona omogenea ove è collocato l'edificio esistente ed entro un raggio massimo di 300 mt. dal perimetro della costruzione demolita; la nuova costruzione è, comunque subordinata all'avvenuta totale demolizione dell'edificio esistente.

#### 42.02 AREE Eb

Oltre agli interventi consentiti per le Aree Ee di cui al punto precedente, sono altresì consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti all'articolo 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001, senza aumenti di superficie e di volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti esclusivamente per adeguamento igienico funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

Gli interventi di cui al presente punto sono consentiti purché non aumentino la vulnerabilità degli edifici stessi rispetto agli eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e di accorgimenti tecnico – costruttivi e non coerenti con le azioni e le misure di protezione civile di cui al Piano e al Piano comunale di protezione civile.

I terreni ricadenti nelle Aree Ee sono asservibili per le nuove edificazioni consentite dalla disciplina urbanistica della relativa zona omogenea da localizzarsi al di fuori delle perimetrazioni indicate per le Aree stesse, , nell'ambito della medesima zona omogenea nel rispetto delle modalità di asservimento prescritte dalla relativa disciplina urbanistica.

In caso di totale demolizione degli edifici ubicati in tutto o in parte all'interno della perimetrazione delle Aree Eb è ammesso ricostruire la volumetria di detti fabbricati, da computarsi come prescritto dalla disciplina del P.R.G. e con la stessa destinazione dell'edificio esistente, al di fuori dell' Area, nello stesso tipo di zona omogenea ove è collocato l'edificio esistente ed entro un raggio massimo di 300 mt. dal perimetro della costruzione demolita; la nuova costruzione è, comunque subordinata all'avvenuta totale demolizione dell'edificio esistente.

#### 42.03 AREA Em

E' consentito ogni tipo di intervento edilizio previsto dalle norme del P.R.G. purché realizzato con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e quindi del rischio per la pubblica incolumità e coerenti con le azioni e misure di protezione civile previste dal Piano e dal Piano comunale di protezione civile.