

utfcode
utf8.sty 3.10 UTF-8 input encoding 13.06.2000
scanner for code UTF-8 installed.

Comune di Cairo Montenotte (SV)

P.R.G. Variante Parziale 2004 — Norme Tecniche di Attuazione
(Trascrizione Ufficiale e Report Tecnico)

ColivingLiguria S.r.l. — Team EC (Ingegneria Civile)

11 Agosto 2026

0.1 Frontespizio e indice della fonte

Pagina della fonte 1/122 — Copertina

COMUNE DI CAIRO MONTENOTTE PROVINCIA DI SAVONA P.R.G. CARRETTO DEGO-
VARIANTE PARZIALE 2004 VILLE ROCCHETTA FERRERE aNPO CAIRO CENTRO PON-
TINVREA • CAMPONUOVO FARINA S.GIUSEPPE MONTENOTTE INF BRAGNO MON-
TENOTTE SUP, FERRANIA CARCARE ALTARE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
-COPIA DEFINITIVA - UDIO D'INGEGNERIA Corso Stalingrado, 50/3 Cairo Montenotte, vo
Delfino & Associati tel. 019/504830-504839

Pagina della fonte 2/122 — Indice, parte 1

Pag. 1 LEGENDA: aaa : in grassetto corsivo Varianti adottate con D.C.C. nr. 20.02.2006; 13 del INDICE CAPITOLO I - NORME GENERALI Art. 1 Applicazione del P.R.G. Art. 2 Pag. 3 Elaborati costituenti il P.R.G. Pag. 3 Art. 3 Trasformazione urbanistica ed edilizia Pag. Art. 4 Adeguamento della disciplina urbanistica edilizia Pag. 4 Art. 5 Definizione di Indici e parametri urbanistici 4 Pag. Art. 6 Distanze 7 Pag. Art. 7 Definizione di Indici e parametri edilizi Pag. 8 Art. 8 Definizione delle tipologie edilizie Pag. 10 Art. 9 Attuazione del P.R.G. Pag. 11 Art. 10 Titolo Edilizio Abilitativo Pag. 12 Art. 11 Strumenti Urbanistici Attuativi Vigenti Pag. 12 Art. 12 Delimitazione del Centro Abitato e del Centro Edificato Pag. 12 Art. 13 Barriere Architettoniche Pag. 13 CAPITOLO II - INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO Art. 14 Interventi sul patrimonio edilizio esistente Pag. 14 Art. 15 Cambio di destinazione d'uso Pag. 18 Art. 16 Frazionamento ed accorpamento di unità immobiliari Pag. 19 Art. 17 Demolizione Pag. 19 Art. 18 Demolizione e ricostruzione Pag. 19 Art. 19 Nuova costruzione Pag. 19 Art. 20 Ristrutturazione urbanistica Pag. 19

Pagina della fonte 3/122 — Indice, parte 2

Pag. 2 Al. 21 Interventi su edifici in difformità di zona Ant. 22 Pag. 20 Interventi per l'utilizzo dei sottotetti Art. 23 Pag. 20 Verande e tettoie . 24 Pag. 20 Tende, dehors, pergoli e gazebi Pag. 21 Art. 25 Stazioni di servizio Art. 26 Pag. 21 Depositi all'aperto Pag. 21 Art. 27 Aree a parcheggio pubblico e privato Pag. 22 Art. 28 Agriturismo Pag. 22 Art. 29 Discoteche e sale da ballo Pag. 22 Art. 30 Attività di cava Pag. 23 CAPITOLO III - SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE Art. 31 Viabilità Pag. 24 Art. 32 Opere di urbanizzazione primaria Pag. 24 Art. 33 Zone F servizi di interesse generale Pag. 25 Art. 34 Parchi Urbani Pag. 25 Art. 35 Zone G attività particolari di interesse sovracomunale Pag. 26 Art. 36 Zone S servizi di interesse Comunale Pag. 27 CAPITOLO IV - ZONIZZAZIONE Art. 37 Zone omogenee di tipo B - Tabelle di zona Pag. 32 Art. 38 Zone omogenee di tipo C - Tabelle di zona Pag. 33 Art. 39 Zone omogenee di tipo D - Tabelle di zona Pag. 34 Art. 40 Zone Agricole - Tabelle di zona Pag. 35 CAPITOLO V - NORME AGROFORESTALI E GEOLOGICHE Art. 41 Gestione del verde urbano Pag. 36 Art. 42 Norme Geologiche Pag. 37 Art. 43 Fasce di rispetto fluviale Pag. 42 Aree esondabili Art. 44 Pag. 43 Zone di interesse comunitario Art. 45 Pag. 43

0.2 Capitolo I - Norme generali

Pagina della fonte 4/122 — Capitolo I - artt. 1-3**CAPITOLO I - NORME GENERALI****Art. 1 - Applicazione del P.R.G.**

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si estende a tutto il territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme d'attuazione.

Ogni modifica dello stato di fatto e delle destinazioni d'uso del suolo e dei fabbricati è soggetta alle prescrizioni del P.R.G.

Art. 2 - Elaborati costituenti il P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale è costituito dagli elaborati allegati al Decreto del Presidente della Giunta Regionale di approvazione.

In tutti i casi in cui la zonizzazione ed i tracciati viabili siano riportati sia su Carta Catastale sia su Carta Tecnica Regionale e si riscontri discordanza fra le due, dovrà ritenersi valida la rappresentazione riportata su supporto catastale.

Qualora si riscontrino incongruenze di rappresentazione e/o perimetrazione fra gli elaborati grafici sarà ritenuta valida la rappresentazione in scala maggiore.

Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente legislazione, sono soggetti ad autorizzazione o esenti da entrambi i provvedimenti.

Pagina della fonte 5/122 — page-004

Pag. 4 Art. 4 Adeguamento della disciplina urbanistica edilizia E abrogata ogni disposizione e norma della disciplina edilizia comunale vigente che risulti in contrasto con le presenti norme. Art. 5 Definizione di indici e parametri URBANISTICI S.t. SUPERFICIE TERRITORIALE Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua per mezzo di S.U.A. comprensiva di:

- aree per urbanizzazioni primarie ad esclusione della viabilità principale;
- aree per urbanizzazioni secondarie, anche non contigue a condizione

che esista un rapporto di funzionalità con l'area oggetto di S.U.A... S.f. SUPERFICIE FONDIARIA Area con destinazione omogenea di zona a disposizione del richiedente l'intervento sulla quale il P.R.G. si attua per mezzo di titolo abilitativo diretto. Sono computabili nella superficie fondiaria le aree interne al perimetro di zona, anche non contigue, destinate a servizi e per la viabilità veicolare o ciclabile a condizione che vengano cedute gratuitamente al Comune. S.a. SUPERFICIE ASSERVITA La porzione di superficie territoriale o fondiaria necessaria a soddisfare gli indici di edificabilità di una costruzione. Negli interventi che si attuano con diretto titolo abilitativo relativamente alle costruzioni esistenti, è da intendersi asservita un'area pari alla minore tra le seguenti quantità: •Superficie \— asservita secondo la normativa vigente all'epoca dell'edificazione;

- Superficie da asservire secondo i parametri della presente normativa.

Pagina della fonte 6/122 — page-005

Pag. 5 Per costruzioni realizzate in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 765 del 06.08.1967, si considera asservita alla costruzione esistente la superficie coperta più una fascia di terreno di 5 m attorno al fabbricato e comunque non oltre i confini di proprietà esistenti all'epoca di adozione del piano. Nel caso di interventi che si attuano con S.U.A., ai fini della determinazione della superficie territoriale asservita, deve essere computato il volume dei fabbricati esistenti e mantenuti. Nel solo caso di interventi nelle zone agricole e semirurali, la superficie fondiaria asservita potrà comprendere terreni anche non contigui purché appartenenti alla stessa zona omogenea compresi in una circonferenza con centro nel baricentro del fabbricato e raggio di 500 m. Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti per i quali si renda necessario l'asservimento di terreno a favore del Comune sarà necessario produrre, prima del rilascio del Titolo Abilitativo, atto pubblico di asservimento registrato e trascritto. In ogni caso dovrà essere tenuto dal Comune apposito repertorio, composto da planimetrie e registro in cui saranno riportati gli asservimenti. S1 SUPERFICIE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE Comprende le aree destinate alle seguenti opere di uso pubblico:

- strade a servizio degli insediamenti
- strade pedonali
- spazi di sosta e parcheggio pubblico a servizio della residenza
- impianti per reti fognaria, idrica, energia elettrica, gas, telefono, pubblica

illuminazione, raccolta acque bianche, ed ogni altra rete di distribuzione

- spazi per verde attrezzato di quartiere.

S2 SUPERFICI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE Comprende le aree destinate alle seguenti opere di uso pubblico:

- attrezzature per l'istruzione
- attrezzature di interesse comune
- spazi per il verde pubblico, per il gioco e sport

spazi per parcheggi pubblici a servizio delle attrezzature di cui ai punti precedenti.

Pagina della fonte 7/122 — page-006

!! INDICE DI EDIFICABILITA TERRITORIALE Rappresenta il massimo volume espresso in metricubi edificabili per ogn metroquadrato di superficie territoriale asservita. I INDICE DI EDIFICABILITA FONDIARIO Rappresenta il massimo volume espresso in metricubi edificabili per ogni metroquadrato di superficie fondiaria asservita. Ut INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE Riferito alle aree produttive, rappresenta la massima superficie lorda utile (SLU) espressa in metriquadrati realizzabili per ogni metroquadrato di superficie territoriale. Uf INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA Riferito alle aree produttive ed agricole, rappresenta la massima superficie lorda utile (SLU) espressa in metriquadrati realizzabili per ogni metroquadrato di superficie fondiaria. So SUPERFICIE COPERTA La superficie coperta di una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine ed esclusi i poggioli e le cornici. Re RAPPORTO DI COPERTURA Il rapporto di copertura è il rapporto fra la superficie coperta da una costruzione e la superficie contigua asservita alla stessa. POSTO AUTO È la superficie necessaria per lo stazionamento di un veicolo con esclusione degli spazi di manovra le cui dimensioni minime devono risultare pari a: lunghezza 5 m larghezza 2,40 se ortogonali larghezza 2,30 se a pettine lunghezza 4,50 m

Pagina della fonte 8/122 — page-007

Art. 6 Distanze Pag. 7 MISURAZIONE DELLE DISTANZE Le misurazione della distanza da un edificio si effettua a partire dalla proiezione orizzontale del perimetro dello stesso (filo esterno delle murature perimetrali). Non sono computabili ai fini delle distanze le porzioni estreme degli aggetti a sbalzo, ivi comprese le scale di collegamento aperte, fino 1,2 m misurate a partire dal limite esterno degli stessi. Df DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI La distanza minima tra i fabbricati e quella risultante nelle tabelle di zona. Sono ammesse costruzioni in aderenza. Distanze inferiori saranno ammesse nel seguente caso: • ristrutturazione con ampliamento di un edificio sia in altezza (sopraelevazione di edificio esistente) sia in pianta (prosecuzione allineamento di facciata esistente) e conseguente accordo con la proprietà frontista mediante produzione di atto pubblico registrato e trascritto in conservatoria; fermo restando il rispetto delle distanze fra pareti finestrate di cui all'art. 9 del D.M. nr. 1444/1968 nonché di quelle previste dal Codice Civile. De DISTANZE DA CONFINI DI PROPRIETA* La distanza minima dai confini di proprietà è quella risultante nelle tabelle di zona; distanze inferiori saranno ammesse nei seguenti casi:

- in presenza di S.U.A.;
- quando intercorra accordo con la proprietà confinante

mediante produzione di atto pubblico (trascritto e registrato) nel quale risulti che l'eventuale futura edificazione sul fondo derogante manterrà la distanza prevista dalle Norme di Piano dalla erigenda costruzione;

- nel caso di sopraelevazione di edifici posti a distanza non inferiore a 3 m

dal confine, ma con l'obbligo di formazione di sole luci e non di vedute. È inoltre consentita la costruzione in aderenza a muro cieco di fabbricati esistenti. Per la definizione di luci si rimanda al Codice Civile. DI DISTANZE DALLE LINEE FERROVIARIE Ogni costruzione dovrà mantenere la distanza di m 30 dalla più vicina rotaia ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11.07.1980, n. 753 salvo concessione in deroga da parte dell'Ente interessato. Ds FASCE DI RISPETTO STRADALE Relativamente alla classificazione stradale riportata nella Tav. n. 33 di viabilità le distanze delle nuove costruzioni, misurate dal confine stradale come definito dall'art. 3 comma 10 del N.C.S. (CONFINI STRADALE: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede

Pagina della fonte 9/122 — page-008

Pag. 8 della scampata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea), dovranno risultare: FUORI DAI CENTRI ABITATI: strade di tipo A 60 m strade di tipo B 40 m strade di tipo C 30 m strade di tipo F 20 m NELL'AMBITO DEI CENTRI ABITATI: strade di tipo A 30 m strade di tipo D 20 strade di tipo E-F 10 m Per le strade non definite nella Tav. n. 33 di Pianificazione territoriale- Viabilità generale, la distanza delle nuove costruzioni dovrà essere pari alla distanza dai confini di proprietà. Nei centri abitati, relativamente agli assi stradali non riportati nella classificazione di Tav. 33 di viabilità, ove il tessuto urbano presenti allineamenti rispetto alle strade già definiti e consolidati, le nuove costruzioni potranno essere realizzate mantenendo lo stesso allineamento delle esistenti anche se risultano a distanza inferiore rispetto a quella prevista dalle tabelle di zona. Tale principio non potrà essere applicato nei casi in cui il fronte edificato compreso fra due arterie viabili ad esso trasversali non interessi almeno la metà del fronte stesso o dove per del N.C.S., non potrà essere minore di 1 m se l'altezza della recinzione risulta inferiore o uguale ad 1 m e di 3 m se superiore ad 1 m. Le recinzioni di lotti compresi nell'ambito del centro abitato confinanti con vie o strade non riportate nella classificazione della TAV. 33 di viabilità potranno essere realizzate rispettando l'allineamento delle esistenti salvo i casi in cui, per motivate ragioni di sicurezza, visibilità o di altro genere, l'U.T. Comunale non disponga diversamente. Art. 7 Definizione di indici e parametri EDILIZI Hf ALTEZZA DI UN FABBRICATO Si intende ai fini urbanistici per altezza di un fabbricato la distanza tra il punto più basso dei prospetti, misurato a partire dalla giacitura del terreno prima dell'intervento in questione o dal piano di spiccato del fabbricato qualora il medesimo sia posto a quota inferiore, ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra l'estradosso del solaio orizzontale di calpestio del più elevato locale abitabile ed il punto più elevato della copertura. Il punto mediano fra il piano di calpestio dell'ultimo solaio abitabile ed il punto più elevato della copertura non potrà essere comunque inferiore all'estradosso dell'ultimo solaio piano. Nel caso di tetto piano, l'altezza viene misurata tra il punto più basso dei prospetti e l'estradosso del solaio di copertura. Nella determinazione del punto più basso dei prospetti non si considerano le eventuali aperture di accesso ai locali totalmente o parzialmente interrati

Pagina della fonte 10/122 — page-009

ELU SUPEPRICIE LODON UTILE Si intende per superficie hida unito la somma di tutte le superfici lorde dei enta arizzontali e le proiezion orizzontal der solai inclinati delimitate dal filo esterno dei tamponamenti perimetrali, iM comprese le perti di terrazzi. logge e haiconi coperti delimitate da tamponamento su tre lati Sono de escludere dal computo della superficie lorda le restanti parti di terrazzi, logge, balconi e tettoie a prescindere dalla loro dimensione e sporgenza dal fabbricato. Non sono considerati tamponamenti le ringhiere o i parapetti di altezza inferiore a 1,5 metri. Per gli Insediamanti Industriali ed Artigianali sono comprese nella SLU le superfici soppalcate anche in grigliato. Restano escluse dal computo solamente le passerelle a servizio degli impianti, i vani scala, le superfici soppalcate fino ad $1/4$ della superficie coperta con il limite massimo di 250 ma ed i locali che non prevedono e non sono idonei alla presenza di manodopera realizzati con lo scopo di proteggere determinati apparecchi e sistemi quali cabine elettriche e centrali termiche funzionali all'impianto dell'attività produttiva. **Hp ALTEZZA LORDA DI PIANO** Si intende per altezza lorda di piano di un fabbricato la distanza tra estradosso del solaio di calpestio e l'estradosso del solaio soprastante. Nel caso in cui il solaio soprastante non sia orizzontale, per altezza lorda di piano e da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra lo stesso ed il punto più alto dell'estradosso del solaio soprastante. Nel caso di piano seminterrato per altezza lorda di piano si intende la media ponderale, intesa come rapporto tra la superficie laterale del fabbricato emergente dal terreno naturale ed il perimetro dello stesso. Nel caso in cui, la quota del terreno sistemato, ad intervento avvenuto, risultasse inferiore a quella del terreno naturale, l'altezza lorda di piano dovra essere calcolata a partire dalla giacitura del terreno sistemato. **Vf VOLUME DI UN FABBRICATO** Si intende per volume di un fabbricato la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la relativa altezza lorda. Sono da computare come volume le parti di sottotetto il cui accesso avvenga mediante opere fisse relativamente alla sola porzione di altezza superiore a 1,8 m indipendentemente dalla destinazione d'uso. Non si considerano nel volume i sottotetti accessibili mediante botole anche se dotate di scala retrattile.

Pagina della fonte 11/122 — page-010

Pag 10 C' CORPO DI FABBRICA Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato, il corpo di fabbrica di un edificio e una porzione dello stesso, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura: il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale. Ps PIANO DI SPICCATO DI UN FABBRICATO Per piano di spiccatto di un fabbricato si intende il piano orizzontale passante per il punto più basso dei prospetti e la restante parte della costruzione. Nella determinazione del punto più basso dei prospetti si escludono le aperture di larghezza minore o uguale a 4 m, salvo eventuali maggiori dimensioni conseguenti a prescrizioni poste da norme in materia di sicurezza e prevenzione incendi. Qr QUOTA DI RIFERIMENTO DI UN CORPO DI FABBRICA La quota di riferimento di un corpo di fabbrica e il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano di spiccatto della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura. Art. 8 Definizione delle tipologie edilizie Te TIPOLOGIA EDILIZIA Edificio a blocco - Si definisce edificio di tipologia a blocco quando il rapporto tra il lato maggiore ed il lato minore del rettangolo che ne circonda la proiezione orizzontale sta nel rapporto minore di 1,5. Tale tipologia è organizzata in genere con corpo scala centrale a servizio degli alloggi e dei piani. Edificio in linea - Si definisce edificio di tipologia in linea quando il rapporto tra il lato maggiore ed il lato minore del rettangolo che ne circonda la proiezione orizzontale sta nel rapporto maggiore o uguale di 1,5. Rientrano in questa tipologia anche gli edifici ad L. La tipologia in linea risulta generalmente costituita da abitazioni aggregate con più corpi scala o da edifici mono o bifamiliari sviluppati secondo un asse prevalente. Edificio a schiera - Si definisce edificio di tipologia a schiera quello costituito da cellule abitative mono o bifamiliari adiacenti in numero maggiore o uguale a tre. Le cellule abitative sono in genere organizzate su due piani. Edificio a corte - Si definisce edificio di tipologia a corte chiusa la costruzione sviluppatasi su due o tre piani costituita da un corpo di fabbrica chiuso sui quattro lati dotato di corte interna avente dimensioni pari almeno al doppio dell'altezza massima.

Pagina della fonte 12/122 — page-011

Pag. 11 Si definisce edificio di tipologia a corte aperta quella costruzione che presenta le caratteristiche di cui sopra ma con corpo di fabbrica chiuso su tre lati. Art. 9 Attuazione del P.R.G. Il P.R.G. verrà attuato mediante la formazione di strumenti urbanistici attuativi o con concessione edilizia diretta o convenzionata. A - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI S.U.A. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) si prefiggono lo scopo di garantire in modo organico lo sviluppo ristrutturazione urbanistico-edilizia del territorio. Gli S.U.A. sono disciplinati dalla Legge Regionale n. 24 dell'08.07.1987 e successive modifiche ed integrazioni. Consistono in: 1 - Piani Particolareggiati di iniziativa Pubblica e Privata; 2 - Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP); 3 - Piani per Insediamenti Produttivi (PIP); 4 - Piani di Recupero. B - CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA In tutti i casi previsti nelle tabelle di zona l'intervento edilizio sarà subordinato alla sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione sulla base di uno schema tipo adottato dal Consiglio Comunale. Lo schema della Convenzione dovrà comprendere la descrizione dettagliata di tutti gli oneri, impegni, tempi e modi di attuazione da assumersi da parte del soggetto attuatore, garantiti mediante apposita fidejussione. Relativamente alle zone produttive, in alternativa ai S.U.A., ove previsto, le modalità di attuazione potranno avvenire mediante Concessione Edilizia Convenzionata, sulla base di uno SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO (S.A.U.) ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione P.T.C. degli Insediamenti Produttivi. C INTERVENTO DIRETTO Stralciato a seguito del voto n. 55 in data 04.09.2001 del C.T.R. per il Territorio. Art. 10 Titolo Edilizio Abilitativo I vari tipi di intervento sono soggetti a comunicazione D.I.A., autorizzazione o concessione in base alle norme vigenti Il P.R.G. indica nelle tabelle di zona i casi in cui gli interventi urbanistici o edilizi sono assoggettati a concessione convenzionata.

Pagina della fonte 13/122 — page-012

Pag. 12 Al fine di razionalizzare l'organizzazione del territorio, l'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del titolo abilitativo convenzionato può concedere o riservarsi la facoltà di monetizzare e richiedere il reperimento delle aree destinate a pubblici servizi in un sito destinato dall'Amministrazione nell'ambito della zona. Nel caso di monetizzazione l'Amministrazione dovrà comunque garantire il reperimento di pari quantità di area nell'ambito della zona o in un sito confinante con la medesima. Quando il Concessionario lo richieda e l'Amministrazione lo ritenga conveniente, anche nel caso di insediamenti esistenti, le aree per il soddisfacimento degli standard pubblici potranno essere oggetto di quanto previsto ai due precedenti commi. Resta inteso che le aree eventualmente già cedute al Comune saranno restituite agli originari proprietari a loro cura e spese, fermo restando che eventuali atti unilaterali d'obbligo o convenzioni attuative stipulati in sede di S.U.A. potranno essere modificati solo attraverso le pertinenti procedure di legge.

Art. 11 Strumenti Urbanistici Attuativi Vigenti Le zone di piano disciplinate da Strumento Urbanistico Attuativo Vigente sono confermate ed essi potranno essere attuati così come sono stati approvati. Laddove gli S.U.A. siano scaduti l'edificazione potrà avvenire mediante approvazione di nuovo S.U.A. conforme alla disciplina delle presenti norme nel caso si tratti di zone residenziali di tipo C o di zone produttive di tipo D, ovvero mediante titolo abilitativo diretto o convenzionato per le restanti zone. In presenza di S.U.A. scaduti per i quali alla data di approvazione del piano siano realizzate tutte le opere previste e rispettati gli impegni assunti nella convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale, l'edificazione sui lotti potrà essere completata secondo le previsioni dello S.U.A. stesso.

Art. 12 Delimitazione del Centro Abitato e del Centro Edificato Il P.R.G. definisce con perimetrazione riportata rispettivamente sulle TAVOLE 37 e 38 di Pianificazione Territoriale il limite del centro abitato e del centro edificato ai sensi di tutte le vigenti disposizioni legislative che ne prescrivono la delimitazione. Tutte le precedenti delimitazioni vengono abrogate.

Art. 13 Barriere Architettoniche Nella edificazione, ristrutturazione o sistemazione di aree pubbliche, che di eventuali regolamenti applicativi.

0.3 Capitolo II - Interventi di attuazione del piano

Pagina della fonte 14/122 — page-013

Pag. 13 CAPITOLO II - INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO Art. 14 Interventi sul patrimonio edilizio esistente 1) Manutenzione ordinaria Ai sensi dell'Art. 3 Comma 1 Punto a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, fatte salve le disposizioni di cui alle Leggi 1089/1939 e 1397/1939. In particolare gli interventi di manutenzione ordinaria prevedono: a) lavori di demolizione e di ricostruzione parziale o totale di rivestimenti e di intonaci interni e loro coloritura, costruzione, sostituzione o riparazione di pavimenti interni; b) lavori di rifacimento, sostituzione, riparazione degli infissi interni; riparazione, ammodernamento e sostituzione di apparecchi dei servizi igienici e degli impianti tecnologici purché non comportino la destinazione ex novo di locali per servizi medesimi; d) riparazione o sostituzione di canne fumarie interne; e) pitturazione esterna, ripresa e restauro soltanto parziale di intonaci esterni, senza alterazioni di materiali e colori esistenti e sempre che l'intervento non preveda il completo restauro della facciata; f) rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza alterazione di materiali, tinte e tecnologie esistenti; risanamento o sostituzione di elementi di isolamento e di impermeabilizzazione; riparazione o rifacimento parziale dei muri di contenimento di altezza inferiore a m 2, senza alterazioni di materiali, forma e dimensioni; riparazione, tinteggiatura, sostituzione anche totale di infissi esterni, i) di grondaie, sostituzioni e riparazioni parziali dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, sempre che non vengano modificati i tipi di materiali, i colori esistenti e le tecnologie usate. costituiscono interventi di Per gli edifici industriali ed artigianali manutenzione ordinaria le opere intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico sempre che tali interventi non modifichino le caratteristiche complessive, siano interni al perimetro e non

Pagina della fonte 15/122 — page-014

Pag. 14 incidono sulle strutture e sull'aspetto. 2) Manutenzione straordinaria Ai sensi dell'Art. 3 Comma 1 Punto b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, fatto salvo le disposizioni di cui alle Leggi 1089/1939 e 1397/1939. In particolare gli interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli già compresi nella manutenzione ordinaria ed opere interne, prevedono: a) rifacimento totale degli intonaci esterni con lo stesso materiale o con materiale diverso; b) demolizione e ricostruzione dei solai senza modifica al piano di imposta; C) rifacimento totale del manto del tetto con lo stesso materiale o con materiale diverso; d) rifacimento totale delle pavimentazioni esterne con lo stesso materiale o con materiale diverso; e) rifacimento totale di recinzioni con lo stesso materiale o con materiale diverso; f) rifacimento totale delle strutture del tetto senza modifica del piano di imposta e delle altezze locali; demolizione, ricostruzione, spostamento di tramezze interne, apertura o chiusura di porte con conseguenti modifiche alla distribuzione ambientale interna; inserimento di elementi di isolamento o di impermeabilizzazione sia interni che esterni; i) inserimento di servizi igienico-sanitari e tecnologici in mancanza degli stessi; l) rifacimento totale di intercapedini orizzontali e verticali esterne; m) creazione di vani per impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; apertura di finestre in locali privi di illuminazione diretta dall'esterno, n) purché il locale non diventi norme del abitabile in base alle regolamento di igiene;

Pagina della fonte 16/122 — page-015

. 15 Pag. consolidamento dei muri portanti, strutture, fondazioni. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile, senza variazioni di destinazioni d'uso e del tipo di produzione. 3) Restauro e Risanamento conservativo Ai sensi dell'Art. 3 Comma 1 Punto c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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. In particolare gli interventi consentiti oltre a quelli già compresi nella manutenzione ordinaria e straordinaria sono i seguenti: a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante: il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore artistico nel rispetto delle tecnologie e dei materiali in uso; il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza. Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

L'eliminazione di eventuali superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario. d) Stralciato a seguito del voto n. 55 in data 04.09.2001 del C.T.R. per il Territorio. mediante installazione o e) igienico-tecnologico Adeguamento

Pagina della fonte 17/122 — page-016

Pag. 16 rifacimento di servizi igienici anche privi di aperture ma dotati di ventilazione meccanica purché non vengano modificate in modo incongruente la posizione e le dimensioni delle aperture sulle pareti esterne ovvero sia rispettata la configurazione tipologica ed architettonica dei prospetti, e con un incremento massimo del volume dell'alloggio del 10% . 4) Ristrutturazione edilizia Ai sensi dell'Art. 3 Comma 1 Punto d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare rientrano nel concetto di ristrutturazione, oltre a quanto già compreso nei regimi precedenti, le seguenti opere: interventi di demolizione, con esclusione dei solai di particolare pregio storico-ambientale, ricostruzione di parti dell'organismo edilizio esistente anche con l'aumento del numero dei vani abitabili e l'adeguamento delle altezze interne ai valori minimi previsti dalla legge; rifacimento della struttura del tetto con modifiche della pendenza, della forma, della quota della linea di gronda per un massimo di cm 50 nei limiti di quanto previsto dalle altre norme di P.R.G.; interventi edilizi che comportino la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari; recupero, ovvero diversa utilizzazione di volume o di superficie esistente di vani accessori all'edificio; limitatamente ad edifici uni e bifamigliari aumenti di volume legati ad un più razionale utilizzo dell'immobile, non eccedenti comunque il 20% del volume esistente alla data di adozione del piano fino ad un massimo di 50 metricubi per ogni unità immobiliare; Adeguamento igienico volumetrico con la variazione dell'altezza interna dei locali ai limiti previsti dalle norme vigenti mediante demolizione e ricostruzione dei solai con eventuale variazione della quota di imposta. Conseguentemente è ammesso l'incremento in altezza dell'edificio di una quantità pari alla sommatoria dei singoli incrementi delle quote elevate per ogni solaio traslato e comunque non superiore complessivamente a m 0,50. Qualora non si possa rientrare in tale limite o non sia possibile aumentare l'altezza per l'esistenza di solai di pregio consentita storico-ambientale, sarà l'abitabilità o l'agibilità di vani con altezza minima rispettivamente di 2,40 e 2,70 metri. Negli interventi descritti devono essere utilizzati materiali e forme tradizionali o comunque omogenei con la struttura dei fabbricati.

Pagina della fonte 18/122 — page-017

Pag. 17 5) Interventi di ricostruzione su sedime Interventi che prevedono la riedificazione di manufatti, in stato di demolizione. dei quali permangono tracce tali da poter definire univocamente la posizione planimetrica e la composizione volumetrica. Tale situazione deve essere dimostrata da una perizia asseverata (comprendente il rilievo particolareggiato e analisi tipologica in scala non inferiore a 1:50 e documentazione fotografica) redatta da un tecnico abilitato ai sensi di legge, nella quale verrà espresso un giudizio relativo alle caratteristiche storico-architettoniche dell'immobile oggetto di intervento. In casi di edifici confinanti o comunque attigui, l'analisi tipologica va estesa anche a questi con particolare riferimento alle quote di gronda, posizione bucatore e allineamenti volumetrici. Art. 15 Cambio di destinazione d'uso Il cambio di destinazione d'uso è costituito dalla variazione della destinazione d'uso in atto con altra diversa fra quelle ammesse nella zona, anche non comportante opere edilizie. Il cambio di destinazione d'uso quando avvenga con opere edilizie è soggetto alla corresponsione del contributo di concessione stabilito per la categoria in cui viene trasformata l'unità immobiliare. Il contributo corrisponderà alla ristrutturazione leggera qualora non comporti aumento di carico insediativo, ovvero al conguaglio fra le categorie trasformate nei restanti casi. Quando invece il cambio di destinazione d'uso avvenga senza opere edilizie non comporterà la corresponsione di contributo nel caso in cui la trasformazione non comporti aumento di carico insediativo, ovvero al conguaglio fra le categorie trasformate nei restanti casi. Comportano aumenti di carico insediativo i cambi di destinazione d'uso che avvengano con passaggio in senso crescente fra le categorie funzionali di seguito elencate.

- 1 - Edifici per l'Industria, l'artigianato, la movimentazione e la

distribuzione all'ingrosso di merci.

- 2-

Autorimesse, rimessaggi, depositi e simili.

- 3 -

Servizi turistici.

- 4 - Servizi di uso privato.

- 5 -

Ospitalità e ricettività alberghiera.

- 6 -

Residenza e studi professionali.

- 7 - Distribuzione al dettaglio ed uffici (attività commerciali e direzionali).

I cambi di destinazione d'uso che avvengano con passaggio in senso decrescente nell'elenco delle categorie funzionali non comportano aumenti del carico insediativo.

Pagina della fonte 19/122 — page-018

Pag. 18 Art. 16 Frazionamento ed accorpamento di unità immobiliari Il frazionamento di unità immobiliari è costituito dall'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti. Ciascuna unità immobiliare, ricavata dal frazionamento non potrà avere superficie inferiore al minimo previsto nel Regolamento Edilizio. L'accorpamento di unità immobiliari è costituito dalla diminuzione del numero delle unità immobiliari esistenti. Il frazionamento di unità immobiliari rientra nella categoria d'intervento della Ristrutturazione Edilizia e gli oneri di urbanizzazione dovranno essere calcolati con riferimento alla unità immobiliare nella quale si è ricavata la nuova cucina o il nuovo servizio igienico ovvero sulla minore delle due unità derivate. L'accorpamento di unità immobiliari che comporti opere fino al risanamento conservativo non comporterà corresponsione di oneri. Art. 17 Demolizione Riguarda gli interventi rivolti ad eliminare in tutto od in parte un manufatto edilizio incongruo, per forma o struttura, al contesto in cui è inserito. Art. 18 Demolizioni e ricostruzione In tutte le zone omogenee, ad esclusione della zona A e degli edifici vincolati, sono consentiti interventi volti al riutilizzo degli edifici esistenti. Nel caso di demolizione è consentito il riutilizzo della volumetria preesistente nel rispetto delle distanze dagli edifici, dai confini e delle altezze massime di zona. È consentito inoltre lo spostamento del volume sul lotto purché l'intervento sia volto a conseguire una riqualificazione della tipologia edilizia ed un miglior assetto funzionale e che vengano migliorate le condizioni della viabilità veicolare e pedonale. Art. 19 Nuova costruzione Sono compresi in questo regime gli interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo manufatto edilizio, l'ampliamento o la sopraelevazione di quelli esistenti sia al di sopra che al di sotto del suolo. È considerata nuova edificazione qualsiasi manufatto che possa costituire unità abitabile o agibile indipendentemente dalla sua durata o vincolo al suolo.

Pagina della fonte 20/122 — page-019

Pag. 19 Art. 20 Ristrutturazione urbanistica Ai sensi dell'Art. 3 Comma 1 Punto f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Art. 21 Interventi su edifici in difformità di zona Gli edifici esistenti con destinazione difforme da quella di zona potranno essere mantenuti con la destinazione d'uso esistente al momento dell'adozione del Piano, con la sola possibilità di effettuare interventi fino alla straordinaria manutenzione. Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione nel caso siano volti al riutilizzo degli edifici con destinazione compatibile con quelli di zona. Art. 22 Interventi per l'utilizzo dei sottotetti I sottotetti degli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 24/2001 potranno essere trasformati in locali abitativi nel rispetto delle disposizioni ivi stabilite, fatto salvo quanto disposto al CAPO III - NORME DI INTERVENTO ARCHITETTONICO - ART. 3 - Ultimo comma delle N.T.A. - Zone A - Centri Storici; Art. 23 Verande e tettoie In tutte le zone eccetto che nelle A la costruzione di verande negli edifici esistenti è consentita in deroga all'indice volumetrico solo sui fronti che non prospettino su pubbliche vie o spazi pubblici. Lo sviluppo massimo in lunghezza non potrà superare i 4 m, mentre l'altezza sarà definita dalla distanza che intercorre fra il pavimento della superficie da verandare ed il soffitto del piano soprastante. Le verande non potranno essere delimitate superiormente da un tetto proprio con la sola esclusione di quelle all'ultimo piano per le quali l'aggetto del cornicione della copertura non sia largo quanto il balcone da verandare. Il volume massimo netto delimitato dalle murature perimetrali dell'edificio da un lato, dalla parete verandata dall'altro, dal pavimento e dal soffitto inferiormente e superiormente non potrà in alcun caso superare i 25 mc. Le verande di una stessa facciata dovranno essere uniformate per dimensione, materiali, tipo di profilo, disegno e colore. ammesse verande in alluminio non verniciato o Non saranno bronzate. Saranno consentite deroghe sulle dimensioni solo nel caso in cui vi che dovranno essere sia l'esigenza di uniformarsi alle preesistenze documentate sia fotograficamente sia mediante l'esibizione di titolo autorizzativo.

Pagina della fonte 21/122 — page-020

È consentita la realizzazione di tettoie e sporti in genere purché aperti su almeno due lati (non costituiscono chiusura i parapetti o le ringhiere di altezza fino ad 1 m). La realizzazione di tettoie non costituisce distanza per gli elementi di profondità inferiore o uguale a 1,2 m purché sostenuti a sbalzo. Potranno essere realizzate in legno, acciaio od alluminio verniciato con manto di copertura e pendenza delle falde uguali a quelle degli edifici adiacenti. Art. 24 Tende, dehors, pergoli e gazebi In corrispondenza di vetrine e di ingressi ai negozi è possibile installare tende esterne con aggetto massimo di 1,5 m e poste ad altezza dal suolo tale da non creare intralcio al traffico. Il tipo di tela ed i colori dovranno essere concordati preventivamente con i tecnici comunali. Per gli edifici residenziali l'installazione di tende esterne seguirà le stesse indicazioni di cui sopra con la prescrizione di unificare le tipologie, i materiali e le tinte per le diverse proprietà. Nelle aree adibite a giardino di pertinenza delle costruzioni residenziali potranno essere realizzate strutture a gazebo o pergolati o dehors amovibili. Per essi varranno le prescrizioni materiche previste per ringhiere e cancellate riportate nelle norme paesistiche di ogni zona. Queste strutture dovranno mantenere una distanza da confini di proprietà di almeno 2 m e distacchi dai fabbricati di proprietà diversa di almeno 4 m. Quando intercorra accordo tra le parti confinanti tali distanze potranno essere ridotte. I pubblici esercizi potranno essere corredati di dehors su spazi privati • pubblici subordinatamente all'autorizzazione edilizia e, ove necessario, alla concessione d'uso del suolo, purché ciò non ostacoli la circolazione carrabile o pedonale e costituisca elemento di qualificazione ambientale attraverso la realizzazione di opportune barriere vegetali. Art. 25 Stazioni di servizio Le stazioni di servizio ed i distributori di carburante potranno essere e dovranno essere realizzati nelle fasce di rispetto della viabilità adeguatamente schermati con alberi e arbusti tipici dell'ambiente possibilmente a foglia perenne per ridurre l'impatto sul paesaggio. Le stazioni di servizio corredate da impianti di assistenza alle autovetture possono trovare collocazione esclusivamente nelle zone D. Art. 26 Depositi all'aperto I depositi di materiali edili, di legname, di terra e simili possono essere localizzati esclusivamente nell'ambito delle zone D. Il perimetro dell'area deve essere piantumato con alberi e arbusti

Pagina della fonte 22/122 — page-021

Pag. 21 tipici della zona ed a foglia perenne con funzione di schermo visivo in modo da impedire la vista dalle strade ed altre aree pubbliche. Nelle altre zone di Piano possono esclusivamente essere mantenuti i depositi già esistenti ed autorizzati, previa sistemazione dell'area interessata secondo quanto previsto nel precedente comma. Art. 27 Aree a parcheggio pubblico e privato Le aree minime da riservare a parcheggio negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ovvero Ristrutturazione Edilizia da cui derivi un aumento delle Unità Immobiliari, nonché Ristrutturazione Urbanistica, dovranno risultare: a) Parcheggi a diretto servizio dell'insediamento come previsto dall'Art. 18 della Legge n. 765 del 06.08.1967, come modificato dalla Legge n. 122 del 24.03.1989; dovranno avere estensione minima superiore a quanto indicato al titolo "Indici e parametri" delle singole tabelle di zona. b) Parcheggi a servizio delle varie attrezzature pubbliche come previsto all'Art. 3 punto "d" del D.M. 02.04.1968, n. 1444, in parte individuate nelle tavole di piano ed in parte da reperire nelle zone C e D all'interno delle aree per servizi di interesse comunale. Relativamente alle opere individuate al punto b) e specificatamente per ciò che attiene le superfici da destinare ai soli parcheggi privati (non pertinenziali) le stesse superfici dovranno per una quota di almeno 50% essere destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Per le zone D, la quota di parcheggi convenzionata ad uso pubblico potrà essere reperita anche nell'interno della cinta dell'insediamento stesso, accessibile in relazione alla tipologia di fruizione (orario) dell'azienda, fermo restando che, per quanto attiene alla quantità minima obbligatoria stabilita dall'art. 5 del D.M. nr. 1444/1968 (standards per gli insediamenti industriali (o ad essi assimilati), commerciali e direzionali), non potrà essere posta alcuna limitazione alla relativa fruibilità. In subordine, al fine di consentire una migliore funzionalità e localizzazione del servizio, detta quota ad uso pubblico potrà essere realizzata in una diversa area all'uopo individuata dalla Civica Amministrazione, all'interno della stessa zona omogenea, accessibile dalla viabilità pubblica, da concordarsi in sede di apposita convenzione. Tutti i parcheggi pubblici dovranno essere ricavati nelle vicinanze della viabilità pubblica e con accesso diretto da essa.

Pagina della fonte 23/122 — page-022

Pag. 22 Art. 28 Agriturismo L'attività di Agriturismo è disciplinata dalla L.R. 33/96, con particolare riferimento agli Articoli 5 e 6 della suddetta Legge. Art. 29 Discoteche e sale da ballo Il P.R.G. individua 3 aree di intervento nelle quali potranno essere esercitate attività di discoteca, sala da Ballo, il gioco e lo svago:

- Località Curagnata nel sedime di risulta dello svincolo della variante S.S.

n. 29 Da8;

- Località Vesima nell'area Dac2;
- Località Braia nell'edificio produttivo esistente Dsa4.

Ogni intervento sarà attuato mediante Concessione Edilizia Convenzionata. In particolare i richiedenti la concessione dovranno farsi carico di risolvere i problemi legati alla viabilità di accesso, agli spazi di sosta e manovra e dell'inquinamento acustico. Per l'intervento in località Braia sarà possibile l'utilizzo dell'edificio esistente senza aumenti di volume e di superficie. Per gli interventi in località Curagnata (Da8) ed in località Vesima (Dac2), varranno i seguenti parametri edilizi: Indice di utilizzazione fondiaria max $U_f = 0,5$ mq/mq Altezza massima escluso volumi tecnici 12 m ed impianti tecnologici 6 m Distanza minima dai confini di proprietà Distanza minima dai fabbricati esistenti 12 m Per tutte e tre le zone individuate, le superfici da destinare a servizi dell'insediamento nel caso di utilizzazione prevista nel presente articolo, dovranno essere modificate rispetto a quelle della zona di appartenenza nel seguente modo: Parcheggio a servizio dell'insediamento 25 posti auto/100 mq (di cui almeno il 50% ad uso pubblico) 5% Verde Privato Art. 30 Attività di cava Stralciato

0.4 Capitolo III - Servizi pubblici e infrastrutture

Pagina della fonte 24/122 — page-023

Pag. 23 CAPITOLO III - SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE Art. 31. Viabilità II P.R.G. individua una serie di nuovi tracciati stradali ed il potenziamento di alcune strade esistenti rispetto ai quali sarà consentito in fase esecutiva uno scostamento non superiore a 15 mt. per lato. Nelle aree per la viabilità, oltre alle sedi stradali, si potranno realizzare attrezzature di arredo stradale, canalizzazioni di impianti tecnologici, aree per il parcheggio, stazioni per il rifornimento carburanti. Con riferimento alla classificazione di cui all'Art. 2 del N.C.S. ed all'individuazione rappresentata nella Tav. 33 di viabilità le strade sono così suddivise: STRADA DI TIPO A AUTOSTRADA CARCARE-PREDOSA STRADA DI TIPO C STRADA STATALE N. 29 IN AMBITO EXTRAURBANO STRADA DI TIPO D STRADA STATALE N. 29 IN AMBITO URBANO STRADA DI TIPO F VIABILITA' PRINCIPALE IN AMBITO EXTRAURBANO STRADA DI TIPO E VIABILITA' PRINCIPALE IN AMBITO URBANO E SECONDARIA IN AMBITO URBANO ED EXTRAURBANO Art. 32 Opere di urbanizzazione primaria 1) Le opere di urbanizzazione primaria a rete possono essere assentite in tutte le zone di P.R.G.. Le volumetrie accessorie devono essere realizzate ad una distanza minima di m 3,00 dalle strade pubbliche, salvo casi di comprovata impossibilità. 2) Tali volumetrie devono essere realizzate con materiali, forme e colori che ne favoriscono l'inserimento ambientale e ne riducono l'impatto visivo sull'ambiente circostante. 3) Le suddette volumetrie, in caso di necessità, possono essere realizzate nel sottosuolo dei distacchi tra edifici. 4) Nella progettazione di nuovi insediamenti, nelle zone C, devono essere previste le cabine elettriche e le altre opere accessorie agli impianti a rete da concordarsi con l'Ente erogatore del servizio.

Pagina della fonte 25/122 — page-024

Pag. 24 Art. 33 Zone F servizi di Interesse Generale Aree destinate a servizi di cui all'Art. 2 punto F del D.M. 02/04/1968 di interesse generale. È consentita la realizzazione di attrezzature per l'istruzione media superiore, attrezzature sanitarie ed ospedaliere, attrezzature per la protezione civile e l'ordine pubblico, impianti sportivi servizi per la mobilità e le comunicazioni e attrezzature per la trasformazione e distribuzione dell'energia. La nuova edificazione all'interno delle aree a servizi escluse le F6 e F8 dovrà rispettare i seguenti parametri: a) Indice di edificabilità fondiaria per Istruzione media superiore, Attrezzature sanitarie ed ospedaliere, Attrezzature per la protezione civile e l'ordine pubblico, Impianti sportivi, Servizi per la mobilità e le comunicazioni, Attrezzature per la trasformazione e distribuzione dell'energia 3 mc/mq Sf b) Altezze massime 15 m 5 m c) Distanza minima da confine pari ad h con minimo d) Distanza minima altri fabbricati 10 m pari ad H con minimo e) Parcheggi Istruzione superiore, Attrezzature 15 mq/100 mc ospedaliere Nelle zone F ogni intervento di nuova realizzazione o di demolizione essere attuato mediante Concessione Edilizia e ricostruzione dovrà Convenzionata. Potranno essere attuati interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione. La zona F6 riguarda l'area demaniale della Scuola Militare Agenti di Custodia per la quale gli interventi consentiti sono di livello sovraordinato.

Pagina della fonte 26/122 — page-025

Pag. 25 Art. 34 Parchi Urbani PU Trattasi di aree situate nell'ambito del territorio in particolarmente pregevoli dal punto di vista paesaggistico ed ambientale nelle quali talvolta sono presenti edifici o manufatti di pregio storico ed architettonico. Essi risultano:

- PU 1 Parco De Mari
- PU 2 Castello
- PU 3 Madonna del Bosco
- PU 4 Maddalena
- PU 5 Convento

1 Parchi Urbani dovranno essere destinati a scopi ricreativi culturali, di svago e sociali. La realizzazione dovrà avvenire mediante la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e naturalistiche oltre che dei manufatti di pregio esistenti. Nell'ambito di tali zone potranno essere mantenute le volumetrie esistenti mediante interventi di restauro ove trattasi di edifici vincolati o costruzioni di pregio e di ristrutturazione negli altri casi. Potranno essere insediate attrezzature stabili per il gioco, chioschi, costruzioni per bar, ristoranti, luoghi di ritrovo, musei ed attività ricreative culturali e sociali in genere. Sarà ammessa la destinazione d'uso residenziale limitatamente all'alloggio per eventuale custode o conduttore dell'attività insediata. In caso di opera pubblica, nuove costruzioni saranno ammesse limitatamente a fabbricati ad un piano fuori terra ed a distanza non inferiore a m 100 dagli edifici vincolati o di pregio esistenti. La nuova edificazione dovrà comunque rispettare le prescrizioni di seguito riportate: Indice di edificabilità 0,01 mc/mq m Altezza massima 4,00 m Distanza minima dai confini 10,00 Distanza minima dai fabbricati m 20,00 100,00 m (in caso di opera Distanza min dai fabbricati di pregio pubblica) Le nuove costruzioni dovranno armonizzarsi con l'ambiente e gli edifici circostanti evitando corpi di fabbrica aventi superficie superiore a 200 mq coperti. L'uso dei materiali da costruzione dovrà essere in armonia con il contesto ambientale e le costruzioni di pregio esistenti e comunque preventivamente concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale. È prescritta la produzione in fase progettuale di studio di inserimento ambientale.

Pagina della fonte 27/122 — page-026

Pag. 26 Art. 35 Zone G Attività Particolari di Interesse sovracomunale Le zone individuate sono costituite dal Centro Terapeutico di Praeller (G,) e dalla Comunità per il recupero dei Tossicodipendenti "La Loppa" (G,). 1) Oggetto della zona Edifici, aree o attrezzature destinate a scopi terapeutici o di Recupero di Tossicodipendenti. 2) Destinazioni d'uso consentite Attrezzature ed edifici finalizzati all'accoglienza di persone e personale per la cura di soggetti portatori di handicap mentali o bisognosi di cure e/o terapie per il recupero sociale. 3) Modalità di attuazione Gli interventi edilizi saranno di tipo diretto convenzionato. 4) Interventi consentiti Gli interventi fino alla nuova costruzione 5) Indici e parametri Indice di edificabilità - Altezza massima escluso volumi tecnici componibili 8 m Distanza minima dai confini di proprietà 10 m Distanza minima dai fabbricati di diversa proprietà 20 m. Parcheggi 15 mq/100 mc 6) Tipologie costruttive Saranno consentite tipologie costruttive in armonia con gli edifici esistenti evitando corpi unici di fabbrica aventi sviluppo superiore a 20 m. Saranno da preferire aggregati edilizi costituiti da più corpi di fabbrica organizzati a corte. L'uso dei materiali da costruzione dovrà essere in armonia con il contesto ambientale e perciò fare riferimento alle zone agricole. Art. 36 Zone S Servizi di interesse Comunale Ai fini dell'applicazione del D.I. 02.04.1968, n. 1444, il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti urbanistici nei quali sono individuate le aree ed i servizi di seguito riportati:

- CAIRO CENTRO

Asilo Nido Uffici Pubblici S23 Scuola Materna Parco di quartiere 2 Centro religioso S S24 Campo giochi 3

Pagina della fonte 28/122 — page-027

Pag. 27 Parcheggi pubblici Parco di quartiere Parcheggi pubblici Campo giochi Scuola Materna
 Parcheggi pubblici Centro Sociale Biblioteca pubblica S25 Parco di quartiere Centro Sociale
 Campo giochi Presidio sanitario Parcheggi pubblici S, Uffici Pubblici S Campo giochi Parco di
 quartiere S26 S Scuola media Campo giochi 9 Biblioteca Pubblica S Parcheggi pubblici 10 Uffici
 Pubblici S Campo giochi 27 S Campo giochi Parcheggi pubblici 11 Scuola elementare Biblioteca
 pubblica 12 S29 Parcheggi pubblici S13 Centro sociale S Parcheggi pubblici Presidio sanitario
 14 S Biblioteca pubblica Uffici pubblici 15 Presidio sanitario Centro religioso Uffici pubblici
 Parco di quartiere Campo giochi Parcheggi pubblici Centro Sociale S S Parcheggi pubblici 16
 30 S Attrezzature sportive Parcheggi pubblici S 17 31 S Attrezzature sportive S Campo giochi
 18 32 Attrezzature sportive S S Area protezione civile 19 33 S S Parcheggi pubblici Parcheggi
 pubblici 20 34 S S Parcheggi pubblici Parcheggi pubblici 35 21 S S Parcheggi pubblici Parcheggi
 pubblici 36a 22 Parcheggi pubblici S36b Parco di quartiere Parco di quartiere Cg in Cm2 C, in
 Cd1 Campo giochi Campo giochi Parcheggi pubblici Parcheggi pubblici Parco di quartiere Parco
 di quartiere C, in Cd2 Co in Cm3 Campo giochi Campo giochi Parcheggi pubblici Parcheggi
 pubblici Parco di quartiere C, in Ca3 Campo giochi Parcheggi pubblici Parco di quartiere C. in
 Cm1 Campo giochi Parcheggi pubblici

Pagina della fonte 29/122 — page-028

Pag. 28

- S. GIUSEPPE DI CAIRO

BRAGNO Parcheggio pubblici S S Centro religioso 40 Campo giochi S Parco di quartiere 41 Campo giochi Scuola materna Sgo Parcheggio pubblici Scuola elementare Scuola materna Sa2 Campo giochi Centro sociale Scuola elementare SA3 Centro religioso Attrezzature sportive SAA Parco di quartiere Co in Cp1 Campo giochi Parcheggio pubblici

- FERRANIETTA

FERRANIA S Parcheggio pubblici S Biblioteca pubblica 45 49 S Parco di quartiere Centro Sociale 46 S Scuola materna Presidio sanitario 47 Scuola elementare Uffici Pubblici Parco di quartiere Attrezzature sportive Campo giochi S S48 Attrezzature sportive 50 Parcheggio Pubblici S Parcheggio pubblici S Parco di quartiere 52 Parco di quartiere C, in Cp2 Campo giochi Parcheggio pubblici

- MONTENOTTE E CAMPONUOVO

VILLE-CARNOVALE BELLINI-CHINELLI S Parco di quartiere Parco di quartiere S53 56 Campo giochi Campo giochi parcheggio pubblici Parcheggio pubblici Parco di quartiere Centro sociale S57 S54 Campo giochi Centro religioso Parcheggio pubblici Attrezzature sportive S55 Parcheggio pubblici S 58 Parco di quartiere C,o in Cp3 Campo giochi Parcheggio pubblici

Pagina della fonte 30/122 — page-029

Pag. 29 • MONTI-CARRETTO ROCCHETTA S Centro religioso 50 Parco di quartiere SBI Parco di quartiere Parcheggi pubblici S62 Campo giochi Scuola materna S 63 Parcheggi pubblici Scuola elementare Parco di quartiere Campo giochi Attrezzature sportive Parco di quartiere C,, in Cm4 Campo giochi Parcheggi pubblici C Parco di quartiere 12 in Cp4 Campo giochi Parcheggi pubblici Nelle zone territoriali omogenee in cui l'attuazione è prevista con S.U.A. il P.R.G. non individua l'esatta collocazione delle aree a Servizi Pubblici, ma definisce soltanto il tipo di attrezzature da insediare. Gli S.U.A. dovranno individuare le aree nella misura prevista dalle tabelle di zona, da destinare a spazio pubblico collocandovi tutta o parte dell'attrezzatura prevista, in rapporto alla loro estensione. È consentito, previa verifica dei reali fabbisogni e secondo le pertinenti procedure di legge, modificare il servizio da inserire nelle singole aree a condizione che si trovi in altra area già destinata a pubblici servizi ed all'interno dello stesso ambito, la collocazione del servizio sostituito. L'Amministrazione potrà consentire inoltre lo spostamento delle aree a servizi sul territorio purché risulti conveniente per l'interesse pubblico e vengano mantenute funzionali allo stesso ambito. La nuova edificazione all'interno delle aree a servizi dovrà rispettare i seguenti indici e parametri: 5 m a) distanza minima da confine pari ad $H/2$ con minimo 10 m b) distanza minima tra fabbricati pari a H con minimo c) altezze massime dei fabbricati 15 m d) parcheggi 15 mq/100 mc Nelle aree in cui sono previsti i seguenti servizi 1) Parco di quartiere; 2) Campo giochi; 3) Parcheggi Pubblici; 4) Centro Sociale; 5) Presidio Sanitario; 6) Biblioteca Pubblica; 7) Uffici Pubblici.

Pagina della fonte 31/122 — page-030

Pag. 30 è consentita, mediante concessione edilizia convenzionata, la realizzazione nel sottosuolo di autorimesse interrato limitatamente all'ottanta per cento dell'area, che potranno manere in regime di proprietà privata a condizione

- venga comunque garantita al Comune, nell'ambito della convenzione,

l'acquisizione della proprietà dell'area destinata alla realizzazione del servizio, nonché la proprietà dei relativi manufatti o in alternativa il vincolo di uso pubblico sull'area stessa;

- dette autorimesse non ostacolino la funzionalità dell'opera prevista;
- nell'ipotesi in cui il servizio preveda l'edificazione in soprassuolo le

autorimesse vengano realizzate conformemente al progetto delle opere previste, nella misura e secondo le modalità da definirsi nella convenzione. Oltre a quanto sopra si riportano di seguito norme specifiche per alcune zone. ZONA S1 (Piazza della Vittoria) È previsto il recupero o la demolizione e ricostruzione, con aumento di volume fino al 50% dell'esistente, dell'edificio delle ex- Scuole Medie per la realizzazione della nuova sede municipale ed uffici pubblici in genere. È consentita altresì la realizzazione di autorimesse e parcheggi interrati con il vincolo del mantenimento dell'alberatura in quantità almeno uguale all'esistente. ZONA S55 Area da adibire ad attrezzature di carattere sportivo che richiedono grandi spazi quali: tiro al piattello, motocross, laghetto di pesca, attività sportive e ricreative in genere. Sono consentiti interventi edificatori nei limiti previsti per i Parchi Urbani.

0.5 Capitolo IV - Zonizzazione

Pagina della fonte 32/122 — Capitolo IV - art. 37

Pag. 31 CAPITOLO IV • ZONIZZAZIONE Art. 37 Zone Omogenee di tipo B - Tabelle di zona
Il reperimento degli standard urbanistici di cui al punto f) nelle zone Bd ed e) nelle zone Bm, Bp e Ba si riferisce unicamente ai nuovi insediamenti o ai cambi di destinazione d'uso che comportino aumento dello standard stesso calcolato nella misura pari alla differenza fra la quantità riferita alla destinazione d'uso futura e quella della destinazione d'uso esistente. Ogni attività artigianale o commerciale di cui ai punti b) e c) della destinazione d'uso consentita non potrà in alcun modo avere accessi comuni con altre attività se complessivamente viene superato il limite di superficie di 300 mq.

Pagina della fonte 33/122 — Zona Bs, parte 1 di 4

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Bs

Oggetto della zona Edifici ed immobili a prevalente destinazione residenziale che per le loro caratteristiche di particolare addensamento edilizio, ovvero per la loro sfavorevole ubicazione, non consentono un ulteriore sviluppo insediativo.

Destinazioni d'uso consentite a) Residenza, uffici, studi professionali, attività direzionali, servizi di carattere pubblico o privati, ricettività turistica ed alberghiera, attività ricreative e per lo spettacolo, escluse sale giochi, discoteche e sale da ballo anche appartenenti a circoli privati. .

b) Attività commerciali (nei limiti di cui alla D.C.R. 29/1999) aventi superficie non superiore a 300 mq al netto delle murature, vani scala e ascensore, compresi eventuali magazzini, depositi ed uffici. Da tale limite sono escluse le attività di ristorante.

c) Attività artigianali, depositi o magazzini aventi una superficie non superiore a 300 mq al netto delle murature, vani scala ed ascensore compatibili con la residenza, previo parere dell'A.S.L. competente per territorio che dovrà accertare la corrispondenza delle stesse ai requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia. Non sono comunque consentite le attività di 1^ classe di cui all'art. 216 del T.U.L.S. ricomprese nell'elenco del D.M. 05.09.1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

Interventi consentiti Interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Interventi di demolizione e ricostruzione.

È consentita inoltre la realizzazione di parcheggi privati o box auto di pertinenza in ragione di 2 posti auto per ogni unità abitativa oltre agli esistenti.

Ciascun posto auto potrà avere superficie massima di 20 mq oltre alle necessarie aree di manovra nella misura strettamente necessaria all'uso del manufatto.

Nel caso siano previsti nel sottosuolo valgono i limiti di distanza posti dal codice civile e l'area soprastante dovrà essere sistemata a verde.

Nel caso siano realizzati fuori terra l'altezza massima consentita nel punto di colmo potrà essere di 3,5 m. La distanza dai confini di proprietà e dalle strade dovrà essere di almeno 5 m. Potranno essere costruiti in aderenza fra loro e all'edificio principale o a distanza di almeno 5 m dai fabbricati.

I parcheggi pertinenziali alle singole unità immobiliari devono essere situati a non più di 150 m dalle abitazioni al cui servizio sono vincolati.

Negli edifici mono e bifamigliari saranno consentiti ampliamenti volumetrici per adeguamento igienico-funzionale di entità non superiori al 20% della volumetria esistente.

Nella zona Bs5 In località Buglio è consentita la sopraelevazione di un piano dell'edificio più basso senza asservimento di terreno, ma nel rigoroso rispetto del perimetro dell'edificio stesso ed in deroga alle distanze dai confini di proprietà.

Nella zona Bs8 (Buglio), che nel P.R.G. vigente è oggetto di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica in fase di completamento, saranno consentite unicamente le nuove edificazioni previste dallo Strumento Attuativo stesso.

Modalità di attuazione Con concessione diretta o autorizzazione quando previsto.

Con concessione Edilizia convenzionata sulla base di uno S.A.U. di
approvazione Comunale esteso all'intero isolato nel caso di interventi di
demolizione e ricostruzione.

Pagina della fonte 34/122 — Zona Bs, parte 2 di 4**Zona Bs - Indici e parametri**

p0.30p0.62	
Parametro Prescrizione	
Parametro Prescrizione	
a) Indice di edificabilità	Il volume dei fabbricati dovrà rimanere quello risultante alla data di adozione del piano, salvo incrementi di volume previsti negli interventi consentiti.
b) Distanza minima da confine	5 m
c) Distanza minima tra fabbricati	10 m
d) Altezza massima	18 m

Pagina della fonte 35/122 — Zona Bs, parte 3 di 4

i,p0.30;p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Disciplina paesistica Bs

Regime paesistico Assetto

Assetto

Assetto

Insediativo

Geomorf,

Vegetazionale

Tipologia edilizia Edificio in linea o a blocco.

Copertura È prescritto il tetto a due falde o a padiglione con manto di copertura in coppi, tegole marsigliesi o tegole a coppo (portoghesi di Francia e di Grecia)

Il manto di copertura dovrà essere in tinta rossa.

Sono vietati i tetti alla "svizzera" (A due falde sfalsate al colmo).

Quelli esistenti nel caso di interventi di rifacimento dovranno, per quanto possibile, essere rifatti in altra forma.

Caratteristiche architettoniche principali La forma dei fabbricati dovrà essere il più possibile semplice e regolare.

Il tetto dovrà essere a disegno semplice evitando di norma le coperture a più falde sfalsate con inclinazione e pendenze diverse.

Le bucatore delle facciate dovranno essere ordinate sul prospetto rispettando un giusto equilibrio fra vuoti e pieni.

È consentito l'uso dell'arco per la realizzazione di logge o porticati quando il diametro o la corda siano inferiori a 4 m, sono vietate le forme ad angoli smussati o raccordati.

Elementi di finitura Le facciate dovranno essere di norma finite con intonaco alla genovese tinteggiato scegliendo i colori nella gamma delle terre, nelle gradazioni del rosa o bianco.

Sono consentite finiture di facciata miste intonaco, laterizio faccia a vista o pietra da costruzione.

Nell'ipotesi di interventi su edifici esistenti si dovranno mantenere di norma le modanature, le riquadrature ed i bugnati presenti..

Potranno essere realizzate riquadrature delle aperture a disegno semplice in tinta bianca o con gradazioni di colore in armonia con la tinta della facciata.

Sono vietate zoccolature ad "opus incertum", in pietra o marmo lucidati, e in piastrelle ceramiche. È altresì vietata la formazione di cornici, bordature di aperture, spigoli di facciata o fasce marcapiano in pietra da rivestimento, marmi, ceramiche, gres o mattoncini.

I parapetti potranno essere realizzati in muratura piena di calcestruzzo o di mattoni, con elementi trasparenti o con ringhiera.

Sono vietati parapetti e ringhiere in alluminio non verniciato o bronzato o acciaio inox

Le finestre esterne potranno essere in legno, alluminio o

Serramenti acciaio verniciati a semplice specchiatura, a 4 vetri asimmetrici o a 3 vetri per anta.

È ammesso l'uso degli avvolgibili o delle persiane alla genovese montate su cardini murati.

I portoni e le strutture di vetrine potranno essere in legno, in acciaio o alluminio verniciato o brunito.

I serramenti per accessi carrai, autorimesse o magazzini dovranno

essere in metallo verniciato o rivestiti in legno.

Pagina della fonte 36/122 — Zona Bs, parte 4 di 4**Zona Bs - Sistemazione del sedime**

Le aree esterne di sedime degli edifici potranno essere anche completamente pavimentate con asfaltatura, in pietra, elementi autobloccanti o in cotto.

Per le parti pavimentate dovrà essere previsto idoneo sistema di regimazione delle acque con scarico nella fognatura bianca o, in mancanza, smaltite nel terreno permeabile. È comunque vietato riversarle nelle pubbliche vie o negli spazi pubblici.

Le recinzioni dovranno essere di norma non più alte di 1,6 m fuori terra, compreso l'eventuale muretto di appoggio, escluso l'eventuale muro di sostegno.

I muri di sostegno prospettanti su spazi o vie pubbliche dovranno essere rivestiti in pietra di spessore non inferiore a 10 cm con copertina superiore in calcestruzzo liscio o cotto.

Tutti i muri di sostegno, non prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere possibilmente mascherati con alberature, siepi o rampicanti.

Sono vietate ringhiere o cancellate in alluminio non verniciato o bronzato, calcestruzzo, p.v.c. o acciaio inox.

Indicazioni vegetazionali: cfr. articolo 41 delle N.T.A.

Indicazioni geologiche: cfr. articolo 42: classe 7 Bs1 - Bs2 - Bs4; classe 5 Bs3.

Pagina della fonte 37/122 — Zona Bd, parte 1 di 3

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Bd

Oggetto della zona Aree comprese nei lessun urbani caraserizzati da ecifra con spo-
logie eterogene (condomini e case mono-bramiglia) realizzat
in epocte diverse e prive di caratteri architettonic ag sgant.
Nella zona edificata ed urbanizzata si prevedono contenut
incrementi insediativi.

Destinazioni d'uso consentite a) Residenza, uffici, studi professionali, attività direzionai, servizi di
carattere pubblico o privati, ricettività turistica ed alberghiera, atùrita
ricreative e per lo spettacolo, escluse sale giochi, discoteche e sale da balo
anche appartenenti a circoli privati.
b) Attività commerciali (nei fimiti di cui alla D.C.R. 29/1999) aventi superficie
non superiore a 300 mq al neito delle murature, vani scala e ascensore,
compresi eventuali magazzini, depositi ed uffici. Da tale lite sono escluse
le attività di ristorante.
c) Attività artigianali, deposti o magazzini aventi una superficie non
superiore a 300 mq al netto delle murature, vani scala ed ascensare
compatibili con la residenza, previo parere der A.S.L competente
per territorio che dovrà accertare la corrispondenza delle stesse ai
requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia. Non sono comun-
que consentite le attività di 1^ dasse di cui all'art. 216 del T.U.L.S.
ricomprese nell'elenco del D.M. 05.09.1994 e successive modificazio-
ni ed integrazioni.

Interventi consentiti In assenza di S.U.A. interventi fino alla nuova costruzione.
In presenza di S.U.A. interventi fino alla ristrutturazione
urbanisitica.

Modalità di attuazione Con concessione diretta nei casi di interventi sul patrimonio
esistente e di ampliamenti volumetrici contenuti entro il 20%
delle volumetrie esistenti al momento dell'adozione del piano.
Concessione convenzionata in caso di nuova costruzione.

Interventi con S.U.A di approvazione Comunale con obiettivo primario di
riordinare attraverso un insieme sistematico di interventi quelle porzioni di
tessuto urbano che per incongruo sviluppo o cattivo stato di conservazione
manifestano elementi di discontinuità con il contesto urbanizzato
circostante.

Lo S.U.A potrà comprendere aree edificabili ed aree destinate a
servizi anche non contigue ma comprese nella stessa zona a
condizione che sussista tra di esse, un rapporto di funzionalità
complessiva. Per le aree a servizi comprese all'interno degli S.U.A
rimane ferma, per tutta la loro estensione, la destinazione
prevista.

a) Indice di edificabilità fondiario
 $I_f = 2,0 \text{ mc/mq}$

Indici e parametri b) Indice di edificabilità territoriale
 $I_t = 0,8 \text{ mc/mq}$
 $H_m = 18 \text{ m}$

c) Altezze massime
5 m

d) Distanza minima da confine
10 m

e) Distanza minima tra fabbricati
f) Parcheggi a servizio dell'insediamento

(di cui almeno il 50% ad uso pubblico) come previsto dall'art. 18 della Legge 06/08/1967, n. 765 modificato dalla Legge 24/03/1989,

. 122,

13 mq/100 mc

- residenza - studi professionali

10 mq/100 mc

- artigianato

- commercio, ricettività

turistica e assimilabili

25 mq/100 mc

- attività direzionali

5 mq/100 mc

g) Verde Privato o condominiale

Pagina della fonte 38/122 — Zona Bd, parte 2 di 3

i,p0.30i,p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Bd

DISCIPLINA PAESISTICA

Assetto

Vegetazionale

Assetto

Regime paesistico Assetto

Geomorf,

Insediativo

Edificio in linea o a blocco.

Tipologia edilizia È prescritto il tetto a due falde o a padiglione con manto di copertura

Copertura in coppi, tegole marsigliesi o tegole a coppo (portoghesi di Francia o di Grecia).

Il manto di copertura dovrà essere in tinta rossa.

Sono vietati i tetti alla "svizzera" (A due falde sfalsate al colmo).

Quelli esistenti nel caso di interventi di rifacimento dovranno, per quanto possibile, essere rifatti in altra forma.

La forma dei fabbricati dovrà essere il più possibile semplice

Caratteristiche architettoniche principali e regolare.

Il tetto dovrà essere a disegno semplice evitando di norma le coperture a più falde sfalsate con inclinazione e pendenze diverse.

Le bucatore delle facciate dovranno essere ordinate sul prospetto rispettando un giusto equilibrio fra vuoti e pieni.

È consentito l'uso dell'arco per la realizzazione di logge o porticati quando il diametro o la corda siano inferiori a 4 m; sono vietate le forme ad angoli smussati o raccordati.

Le facciate dovranno essere di norma finite con intonaco alla

Elementi di finitura genovese tinteggiato scegliendo i colori nella gamma delle terre, nelle gradazioni del rosa o bianco

Sono consentite finiture di facciata miste intonaco, laterizio faccia a vista o pietra da costruzione.

Nell'ipotesi di interventi su edifici esistenti di dovranno mantenere di norma le modanature, le riquadrature ed i bugnati presenti.

Potranno essere realizzate riquadrature delle aperture a disegno semplice in tinta bianca o con gradazioni di colore in armonia con la tinta della facciata.

Sono vietate zoccolature ad "opus incertum", in pietra o marmo lucidati, e in piastrelle ceramiche. È altresì vietata la formazione di cornici, bordature di aperture, spigoli di facciata o fasce marcapiano in pietra da rivestimento, marmi, ceramiche, gres o mattoncini.

I parapetti potranno essere realizzati in muratura piena di calcestruzzo o di mattoni, con elementi trasparenti o con ringhiera.

Sono vietati parapetti e ringhiere in alluminio non verniciato o bronzato o acciaio inox.

Le finestre esterne potranno essere in legno, alluminio o

Serramenti acciaio verniciati a semplice specchiatura, a 4 vetri asimmetrici o a 3 vetri per anta.

È ammesso l'uso degli avvolgibili o delle persiane alla genovese montate su cardini murati.

I portoni e le strutture di vetrine potranno essere in legno, in acciaio o alluminio verniciato o brunito.

I serramenti per accessi carrai, autorimesse o magazzini dovranno
essere rivestiti in legno o in metallo verniciato.

Pagina della fonte 39/122 — Zona Bd, parte 3 di 3

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Bd

Sistemazione del sedime Le aree estere di sedime degli edifici potranno essere anche completamente pavimentate con asfaltatura, in pietra, elementi autobloccanti o in cotto.

Per le parti pavimentate dovrà essere previsto idoneo sistema di regimazione delle acque con scarico nella fognatura bianca o in mancanza smaltite nel terreno permeabile. È comunque vietato riversarle nelle pubbliche vie o negli spazi pubblici.

Le recinzioni dovranno essere di norma non più alte di 1,6 m fuori terra compreso l'eventuale muretto di appoggio escluso l'eventuale muro di sostegno.

I muri di sostegno prospettanti su spazi o vie pubbliche dovranno essere rivestiti in pietra di spessore non inferiore a 10 cm con copertina superiore in calcestruzzo liscio o cotto.

Tutti i muri di sostegno, non prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere possibilmente mascherati con alberature, siepi, o rampicanti.

Sono vietate ringhiere o cancellate in alluminio non verniciato o bronzato, calcestruzzo, p.v.c o acciaio inox.

INDICAZIONI

Indicazioni vegetazionali Cfr articolo 41 delle N.t. A

INDICAZIONI

Indicazioni geologiche Cfr articolo 42 classe 7 Bd1 - Bd2 - Bd3

Pagina della fonte 40/122 — Zona Bm, parte 1 di 4

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Bm

Oggetto della zona Aree comprese nei lessuti urbani e nelle immediate periferie caratterizzate da edifici mono-bifamiliari alternati a piccoli condomini privi di particolari valori architettonici e di un disegno urbano di pregio.

Nella zona si prevedono contenuti incrementi insediativi,

Destinazioni d'uso consentite a) Residenza, uffici, studi professionali, attività direzionali, servizi di carattere pubblico o privati, ricettività turistica ed alberghiera, attività ricreative e per lo spettacolo, escluse sale giochi, discoteche e sale da ballo anche appartenenti a circoli privati.

b) Attività commerciali (nei limiti di cui alla D.C.R. 29/1999) aventi superficie non superiore a 300 mq al netto delle murature, vani scala e ascensore, compresi eventuali magazzini, depositi ed uffici. Da tale limite sono escluse le attività di ristorante.

c) Attività artigianali, depositi o magazzini aventi una superficie non superiore a 300 mq al netto delle murature, vani scala ed ascensore compatibili con la residenza, previo parere dell'A.S.L. competente per territorio che dovrà accertare la corrispondenza delle stesse ai requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia. Non sono comunque consentite le attività di 1^ classe di cui all'art. 216 del T.U.L.S. ricomprese nell'elenco del D.M. 05.09.1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

Interventi consentiti Fino alla nuova costruzione

Modalità di attuazione Con concessione diretta o autorizzazione quando previsto
Concessione Edilizia convenzionata nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

$I_f = 0,8 \text{ mc/mq}$

a) Indice di edificabilità fondiario

Indici e parametri $H_m = 10 \text{ m}$

b) Altezze massime

5 m

c) Distanza minima da confine

10. m

d) Distanza minima tra fabbricati

e) Parcheggi a servizio dell'insediamento

(di cui almeno il 50% ad uso

pubblico) come previsto dall'art. 18

della Legge 06/08/1967, n. 765 mo-

dificato dalla Legge 24/03/1989,

n. 122,

13 mq/100 mc

- residenza - studi professionali

10 mq/100 mc

- artigianato

- commercio, ricettività

turistica e assimilabili

25 mq/100 mc

- attività direzionali

10 mq/100 mc

f) Verde Privato o condominiale

Pagina della fonte 41/122 — Zona Bm, parte 2 di 4**Zona Bm - Continuazione degli indici e dei parametri**

Tetto volumetrico zone Bm11, Bm12, Bm13 e Bm14: 16.000 mc.

Note: per la zona Bm10 (Rocchetta) restano confermati gli indici ed i parametri di cui sopra per l'edificazione su lotti di superficie complessiva non superiore a 1.600 mq. Qualora l'edificazione avvenga su lotti di superficie superiore a 1.600 mq, l'indice di edificazione fondiario sarà ridotto a 0,5 mc/mq, fermi restando gli altri parametri.

La volumetria complessiva realizzabile nella zona Bm10 per nuove costruzioni non potrà superare complessivamente il tetto di 8.000 mc.

Gli eventuali ampliamenti una tantum a fini igienico-sanitari non potranno superare il 10% del volume esistente.

Pagina della fonte 42/122 — Zona Bm, parte 3 di 4

lup0.30lup0.62

Campo Trascrizione

Campo Trascrizione

Intestazione DISCIPLINA PAESISTICA

RI GIME PALSICTICO

Assetto

Insediativo

Tipologia edilizia Nel caso di strutture esterne si prete, in a
intervento, Pareguamento per quanto periti, sta te a s.

zia carstenz/ante (e/slerita,

Per le nuove canzoni editi a tare in linea a stima,

Copertura È prescritto il tetto a due lalle o a protesene e are A RA
in coppi, togole marsigliesi o tende a ceppo (perpeni di fia
s di Grecia). .

il manto di copertura deva esa in tra fossa,

Sono consentite coperture piene se per basate s

costican terrara palmentato per di stes o rara siano

ricoperti di coltre di teren vera.

Bono consentite finestre complanate alla falla o stera a C2RA

spioventi ortionali alla linea di messina peres del tota.

Nei timpani dei etti sono concertate apature d toma rettangen

o quadrata ognuna di supstlice non supervas a 1% 54a

Canali di gronda, statti parte ardine lada parano

essere in rare, lamista tancata amidata o DiRe. 1

sezione tonda, trapsua o rettangate,

Quelli esistenti nel caso di interventi di facento dorano, f

quanto possibile, eare fat in era loma.

CAPATTERISTICHE

La forma dei fastrali dona emere A pil pris semolp

e regolare,

Caratteristiche architettoniche principali il setto dora esse a disso serpice la di sera le

coperture a pillale salete con inchiastinee poter co

Le bucature delle farsene caranno escare aree sA punto

rispettando un gusto eglorio ha vuck e piega.

È consentito lusa dellasco per la restare di lose o

porticati quando il diametso o la costa siano interiori a 4 55%, sest

Vetate le forme ad angol smusesti o raccontata.

Pagina della fonte 43/122 — Zona Bm, parte 4 di 4

i,p0.30i,p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Bm

Elementi di finitura Le facciate dovranno essere di norma finite con intonaco alla genovese tinteggiato scegliendo i colori nella gamma delle terre, nelle gradazioni del rosa o bianco.

Sono consentite finiture di facciata miste intonaco, laterizio faccia a vista o pietra da costruzione.

Potranno essere realizzate riquadrature delle aperture a disegno. semplice in tinta bianca o con gradazioni di colore in armonia con la tinta della facciata.

Sono vietate zoccolature ad "opus incertum", in pietra o marmo lucidati, e in piastrelle ceramiche. È altresì vietata la formazione di cornici, bordature di aperture, spigoli di facciata o fasce marcapiano in pietra da rivestimento, marmi, ceramiche, gres o mattoncini.

I parapetti potranno essere realizzati in muratura piena di calcestruzzo o di mattoni, con elementi trasparenti o con ringhiera.

Sono vietati parapetti e ringhiere in alluminio non verniciato o bronzato o acciaio inox.

Le finestre esterne potranno essere in legno, alluminio o

Serramenti acciaio verniciato a semplice specchiatura, a 4 vetri asimmetrici o a 3 vetri per anta

È ammesso l'uso degli avvolgibili o delle persiane alla genovese montate su cardini murati.

I portoni e le strutture di vetrine potranno essere in legno, in acciaio o alluminio verniciato o brunito.

I serramenti per accessi carrai, autorimesse o magazzini dovranno essere in metallo verniciato o rivestiti in legno.

Sistemazione del sedime Le aree esterne dovranno essere sistemate almeno per il 40% con superficie a verde (orto, giardino a prato).

La parte di sedime impermeabile dovrà essere pavimentata in pietra, elementi autobloccanti o in cotto.

Per le parti pavimentate dovrà essere previsto idoneo sistema di regimazione delle acque con scarico nella fognatura bianca o in mancanza smaltite nel terreno permeabile. È comunque vietato riversarle nelle pubbliche vie o negli spazi pubblici.

Le recinzioni dovranno essere di norma non più alte di 1,6 m fuori terra compreso l'eventuale muretto di appoggio escluso l'eventuale muro di sostegno.

I muri di sostegno non dovranno avere altezza superiore a 3 m e quelli prospettanti su spazi o vie pubbliche dovranno essere rivestiti in pietra di spessore non inferiore a 10 cm con copertina superiore in calcestruzzo liscio o cotto.

Tutti i muri di sostegno, non prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere possibilmente mascherati con alberature, siepi, o rampicanti.

Sono vietate ringhiere o cancellate in alluminio non verniciato o bronzato, calcestruzzo, p.v.c. o acciaio inox

INDICAZIONI

Cfr articolo 41 delle N.t. A

Indicazioni vegetazionali **INDICAZIONI**

Cfr articolo 42 classe 7 Bm2 - Bm3 - Bm4 - Bm5 - Bm6 - Bm8

Indicazioni geologiche classe 6 Bm7
classe 5 Bm1 - Bm10
classe 2 Bm9

Pagina della fonte 44/122 — Zona Bp, parte 1 di 3

i,p0.30i,p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Bp

DECETTO DELLA ZONA

Aree comprese nel tessuto urbano o prossime ad esso caratterizzate prevalentemente da edifici mono-bifamigliari senza particolari valori architettonici per le quali si prevedono contenuti incrementi insediativi.

Destinazioni d'uso consentite a) Residenza, uffici, studi professionali, attività direzionali, servizi di carattere pubblico o privati, ricettività turistica ed alberghiera, attività ricreative e per lo spettacolo, escluse sale giochi, discoteche e sale da ballo anche appartenenti a circoli privati.

b) Attività commerciali (nei limiti di cui alla D.C.R. 29/1999) aventi superficie non superiore a 300 mq al netto delle murature, vani scala e ascensore, compresi eventuali magazzini, depositi ed uffici. Da tale limite sono escluse le attività di ristorante.

c) Attività artigianali, depositi o magazzini aventi una superficie non superiore a 300 mq al netto delle murature, vani scala ed ascensore
 • compatibili con la residenza, previo parere dell'A.S.L. competente per territorio che dovrà accertare la corrispondenza delle stesse ai requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia. Non sono comunque consentite le attività di 1^ classe di cui all'art. 216 del T.U.L.S. ricomprese nell'elenco del D.M. 05.09.1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

Interventi consentiti Fino alla nuova costruzione

Modalità di attuazione Con concessione diretta o autorizzazione quando previsto.

Concessione Edilizia convenzionata nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

 $I_f = 0,4 \text{ mc/mq}$

Indici e parametri a) Indice di edificabilità fondiario

b) Altezze massime

 $H_m = 8,5 \text{ m}$

5 m

c) Distanza minima da confine

d) Distanza minima tra fabbricati

10 m

e) Parcheggi a servizio dell'insediamento

(di cui almeno il 50% ad uso

pubblico) come previsto dall'art. 18

della Legge 06/08/1967, n. 765 mo-

dificato dalla Legge 24/03/1989,

n. 122,

13 mq/100 mc

- residenza - studi professionali

10 mq/100 mc

- artigianato

- commercio, ricettività

turistica e assimilabili

25 mq/100 mc

attività direzionali

10 mq/100 mc

f) Verde Privato o condominiale

Pagina della fonte 45/122 — Zona Bp, parte 2 di 3

i,p0.30;p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione DISCIPLINA PAESISTICA

Assetto

Assetto

Vegetazionale

Geomort,

lAssetto

Regime paesistico Insediativo

Nel caso di strutture edilizie incongrue si prescrive, in caso di intervento, l'adeguamento per quanto possibile, alla tipologia edili-

Tipologia edilizia zia caratterizzante prevalente.

Per le nuove costruzioni edifici in linea o a blocco,

È prescritto il tetto a due falde, o a padiglione con manto di copertura

Copertura in coppi, tegole marsigliesi o tegole a coppo (portoghesi di Francia e di Grecia).

Il manto di copertura dovrà essere in tinta rossa.

Sono consentite coperture piane solo per bassi fabbricati adibiti ad autorimessa o depositi quando siano adossati ad altri edifici e costituiscano terrazzo pavimentato per gli stessi o quando siano ricoperti di coltre di terreno vegetale.

Sono consentite finestre complanari alla falda ed abbaini a doppi spioventi ortogonali alla tinea di massima pendenza del tetto:

Nei timpani dei tetti sono consentite aperture di forma rettangolare o quadrata ognuna di superficie non superiore a 1,6 mq; sono anche consentite aperture di forma circolare tipica di alcuni edifici rurali esistenti.

I camini dovranno essere realizzati in mattoni o in muratura intonacata e tinteggiata. La testa dei camini dovrà essere realizzata con forma tipica degli edifici esistenti evitando, per quanto possibile gli elementi prefabbricati moderni:

Sono consigliati cornicioni in legno o in muratura sagomati.

Canali di gronda, scarichi pluviali scossaline e faldali potranno essere in rame, lamiera zincata vericiata o p.v.c. a sezione tonda, trapezia o rettangolare.

Sono vietati i tetti alla "svizzera" (A due falde sfalsate al colmo).

Quelli esistenti nel caso di interventi di rifacimento dovranno, per quanto possibile, essere rifatti in altra forma.

Caratteristiche architettoniche principali La forma dei fabbricati dovrà essere il più possibile semplice e regolare.

Il tetto dovrà essere a disegno semplice evitando di norma le coperture a più falde sfalsate con inclinazione e pendenze diverse.

I balconi a sbalzo dovranno avere larghezza non superiore a 1,5 m.

Le bucatore delle facciate dovranno essere ordinate sul prospetto rispettando un giusto equilibrio fra vuoti e pieni.

È consentito l'uso dell'arco per la realizzazione di logge o porticati quando il diametro o la corda siano inferiori a 4 m; sono vietate le forme ad angoli smussati o raccordati.

Pagina della fonte 46/122 — Zona Bp, parte 3 di 3

;p0.293;p0.293;p0.293

Campo Trascrizione –**Campo Trascrizione –****Intestazione Bp –**

Elementi di finitura Le facciate dovranno essere di norma finite con intonaco alla genovese tinteggiato scegliendo \ colori nella gamma delle terre. nelle gradazioni del rosa o bianco.

Sono consentite finiture di facciata miste intonaco, laterizio faccia a vista o pietra da costruzione.

Potranno essere realizzate riquadrature delle aperture a diseano semplice in tinta bianca o con gradazioni di colore in armonia con la tinta della facciata.

Sono vietate zoccolature ad "opus incertum", in pietra o marmo lucidati, e in piastrelle ceramiche. È altresì vietata la formazione di cornici, bordature di aperture, spigoli di facciata o fasce marcapiano in pietra da rivestimento, marmi, ceramiche, gres o mattoncini.

I parapetti potranno essere realizzati in muratura piena di calcestruzzo o di mattoni, con elementi trasparenti o con ringhiera. Le ringhiere, le grate e gli elementi metallici in genere dovranno essere realizzati a semplice disegno e con elementi pieni a sezione piatta, rettangolare o tonda.

Serramenti Le finestre estere potranno essere in legno, alluminio o acciaio verniciati a semplice specchiatura, a 4 vetri asimmetrici o a 3 vetri per anta.

È ammesso l'uso degli avvolgibili o delle persiane alla genovese montate su cardini murati.

I portoni di ingresso dovranno essere in legno a disegno semplice.

I serramenti per accessi carrai, autorimesse o magazzini dovranno essere in metallo verniciato o rivestiti in legno. –

Sistemazione del sedime Le aree esterne dovranno essere sistemate almeno per il 40% con superficie a verde (orto, giardino o prato).

La parte di sedime impermeabile dovrà essere pavimentata in pietra, elementi autobloccanti o in cotto.

Per le parti pavimentate dovrà essere previsto idoneo sistema di regimazione delle acque con scarico nella fognatura bianca o in mancanza smaltite nel terreno permeabile. È comunque vietato riversarle nelle pubbliche vie o negli spazi pubblici.

Le recinzioni dovranno essere di norma non più alte di 1,6 m fuori terra compreso l'eventuale muretto di appoggio escluso l'eventuale muro di sostegno.

I muri di sostegno, prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere rivestiti in pietra di spessore non inferiore a 10 cm con coperlina superiore in calcestruzzo liscio o cotto.

Tutti i muri di sostegno, non prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere possibilmente mascherati con alberature, siepi, o rampicanti.

Sono vietate ringhiere o cancellate in alluminio non verniciato o bronzato, calcestruzzo, p.v.c. o acciaio inox.

INDICAZIONI

Cfr articolo 41 delle N.t. A –

Indicazioni vegetazionali INDICAZIONI

Cfr articolo 42 classe 7 Bp5 - 6 - 7 –

Indicazioni geologiche classe 6 Bp4 - Bp8 - Bp9 - Bp10 - p11 - p14

classe 5 Bp1 - Bp2 - p3 - p12 - 13 -

Pagina della fonte 47/122 — Zona Ba, parte 1 di 3

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Ba

SPETTO DELLA ZONA Nuclei periferici già insediati per i quali si prevede il consolidamento mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente e contenuti incrementi insediativi nel rispetto di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo,

4...

Destinazioni d'uso consentite a) Residenza, uffici, studi professionali, attività direzionali, servizi di carattere pubblico o privati, ricettività turistica ed alberghiera, attività ricreative e per lo spettacolo, escluse sale giochi, discoteche e sale da ballo anche appartenenti a circoli privati.

b) Attività commerciali (nei limiti di cui alla D.C.R. 29/1999) aventi superficie non superiore a 300 mq al netto delle murature, vani scala e ascensore, compresi eventuali magazzini, depositi ed uffici. Da tale limite sono escluse le attività di ristorante.

c) Attività artigianali, depositi o magazzini aventi una superficie non superiore a 300 mq al netto delle murature, vani scala ed ascensore compatibili con la residenza, previo parere dell'A.S.L. competente per territorio che dovrà accertare la corrispondenza delle stesse ai requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia. Non sono comunque consentite le attività di 1^ classe di cui all'art. 216 del T.U.L.S. ricomprese nell'elenco del D.M. 05.09.1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

Interventi consentiti Fino alla nuova costruzione

Modalità di attuazione Con concessione diretta o autorizzazione quando previsto.

Nel caso di interventi di ricostruzione su sedime o demolizione e ricostruzione mediante concessione edilizia convenzionata.

If = 0,3 mc/mq

a) Indice di edificabilità fondiario

Indici e parametri Hm = 7 m

b) Altezze massime

5 m

c) Distanza minima da confine

10 m

d) Distanza minima tra fabbricati

e) Parcheggi a servizio dell'insediamento

(di cui almeno il 50% ad uso

pubblico) come previsto dall'art. 18

della Legge 06/08/1967, . 765 mo-

dificato dalla Legge 24/03/1989,

n. 122,

13 mq/100 mc

- residenza - studi professionali

10 mq/100 mc

- artigianato

- commercio, ricettività

turistica e assimilabili

25 mq/100 mc

attività direzionali

10 mq/100 mc

f) Verde Privato o condominiale

Pagina della fonte 48/122 — Zona Ba, parte 2 di 3

i,p0.30i,p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione DISCIPLINA PAESISTICA

Assetto

Regime paesistico Assetto

Assetto

Vegetazionale

Geomort,

Insediativo

Per le costruzioni esistenti è prescritto il mantenimento dell'impianto originario con possibilità di ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario.

Nel caso di strutture edilizie incongrue si prescrive, in caso di intervento, l'adeguamento per quanto possibile, alla tipologia edilizia caratterizzante prevalente.

Per le nuove costruzioni case in linea o a schiera possibilmente aggregate lungo i percorsi esistenti o previsti.

È prescritto il tetto a due falde o a padiglione con manto di copertura in coppi, tegole marsigliesi o tegole a coppo (portoghesi di Francia e di Grecia). :

Il manto di copertura dovrà essere in tinta rossa.

Sono consentite coperture piane solo per bassi fabbricati adibiti ad autorimessa o depositi quando siano adossati ad altri edifici e costituiscano terrazzo pavimentato per gli stessi o quando siano ricoperti di coltre di terreno vegetale.

Sono consentite finestre complanari alla falda ed abbaini a doppi spioventi ortogonali alla linea di massima pendenza del tetto:

Nei timpani dei tetti sono consentite aperture di forma rettangolare o quadrata ognuna di superficie non superiore a 1,6 mq; sono anche consentite aperture di forma circolare tipica di alcuni edifici rurali esistenti

Sono consigliati cornicioni in legno o in muratura sagomati.

È vietata la realizzazione di cornicioni in calcestruzzo faccia a vista.

I camini dovranno essere realizzati in mattoni o in muratura intonacata e tinteggiata. La testa dei camini dovrà essere realizzata con forma tipica degli edifici esistenti evitando, per quanto possibile gli elementi prefabbricati moderni.

Canali di gronda, scarichi pluviali scossaline e faldali dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata a sezione tonda.

Sono assolutamente vietati elementi in acciaio inox.

Sono vietati i tetti alla "svizzera" (A due falde sfalsate al colmo).

Quelli esistenti nel caso di interventi di rifacimento dovranno essere rifatti in altra forma.

La forma dei fabbricati dovrà essere il più possibile semplice

Caratteristiche architettoniche principali e regolare.

Il tetto dovrà essere a disegno semplice evitando di norma le coperture a più falde sfalsate con inclinazione e pendenze diverse.

I balconi a sbalzo dovranno avere larghezza non superiore a 1,5 m.

Le buclature delle facciate dovranno essere ordinate sul prospetto rispettando un giusto equilibrio fra vuoti e pieni.

È consentito l'uso dell'arco per la realizzazione di logge o porticati quando il diametro o la corda siano inferiori a 4 m; sono

vietate le forme ad angoli smussati o raccordati.

Pagina della fonte 49/122 — Zona Ba, parte 3 di 3i

Campo Trascrizione

Campo Trascrizione

Intestazione Ba

Elementi di finitura Negli Interventi su edifici esistenti si consiglia la conservazione di murature in pietra o mattoni e, ove presenti, sulai e architravi lignei.

Le facciate dovranno essere di norma finite con intonaco alla genovese tinteggiato scegliendo i colori nella gamma delle terre, nelle gradazioni del rosa o bianco.

Sono consentite finiture di facciata miste intonaco, laterizio faccia a vista o pietra da costruzione.

Nell'ipotesi di interventi su edifici esistenti di dovranno mantenere di norma le modanature, le riquadrature ed i bugnati presenti. •

Potranno essere realizzate riquadrature delle aperture a disegno semplice in tinta bianca o con gradazioni di colore in armonia con la tinta della facciata.

Sono vietate zoccolature ad "opus incertum", in pietra o marmo lucidati, e in piastrelle ceramiche. È altresì vietata la formazione di cornici, bordature di aperture, spigoli di facciata o fasce marcapiano in pietra da rivestimento, marmi, ceramiche, gres o mattoncini.

Le ringhiere, le grate e gli elementi metallici in genere dovranno essere realizzati a semplice disegno e con elementi pieni a sezione piatta, rettangolare o tonda.

Serramenti Le finestre esterne potranno essere in legno, alluminio o acciaio verniciati a semplice specchiatura, a 4 vetri asimmetrici o a 3 vetri per anta.

È prescritto l'uso di persiane alla genovese in legno o alluminio verniciato montate su cardini murati e non su telaio. Possono essere utilizzati gli scuri interni mentre sono vietati quelli esterni, Non è ammesso l'uso degli avvolgibili.

I portoni di ingresso dovranno essere in legno a disegno semplice. + serramenti per accessi carrai, autorimesse magazzini e depositi dovranno essere rivestiti in legno.

I portoni e le porte esterne dovranno essere in legno

Sistemazione del sedime Le aree esterne dovranno essere sistemate almeno per il 40% con superficie a verde (orto, giardino o prato).

La parte di sedime impermeabile dovrà essere pavimentata in pietra, elementi autobloccanti o in cotto.

Per le parti pavimentate dovrà essere previsto idoneo sistema di regimazione delle acque con scarico nella fognatura bianca o in mancanza smaltite nel terreno permeabile. È comunque vietato riversarle nelle pubbliche vie o negli spazi pubblici.

Le recinzioni dovranno essere di norma non più alte di 1,6 m fuori terra compreso l'eventuale muretto di appoggio escluso l'eventuale muro di sostegno.

I muri di sostegno, prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere rivestiti in pietra di spessore non inferiore a 10 cm con copertina superiore in calcestruzzo liscio o cotto.

Tutti i muri di sostegno, non prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere possibilmente mascherati con alberature, siepi, o rampicanti.

Sono vietate ringhiere o cancellate in alluminio non verniciato o bronzato, calcestruzzo, p.v.c. o acciaio inox.

INDICAZIONI

59

Cfr articolo 41 delle N.t. A

Indicazioni vegetazionali INDICAZIONI

Cfr articolo 42 classe 5 Ba1 - Ba2 - Ba3 - Ba4 - Ba5 - - Ba7 e Ba8

Indicazioni geologiche -

Pagina della fonte 50/122 — Zona Br - semirurali, parte 1 di 5

Br (Semirurali) FLETTTO DELLA ZONA Zone dolate di buona esposizione e contenuta acclivia, destinate a residenza e ad attività agricole che normalmente non costituisce attività primaria ESTINAZIONE DUSO a) Residenza ONSENTITE b) Fabbricati per il ricovero di animali ad uso familiare: c) Fabbricati per il ricovero delle attrezzature agricole e prodotti agricoli; d) Attività agrituristiche di cui alla L.R. n. 33 del 06/08/1996 e) Attrezzature temporanee e fisse per campeggi ed impianti per attività sportive e ricreative: f) Serre agricole: ERVENTI Interventi fino alla nuova costruzione. NSENTITI Al fine di favorire il riuso delle volumetrie rurali abbandonate o fatiscenti, sarà possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso da annessi agricoli a residenza senza obbligo di asservimento. Le volumetrie esistenti potranno essere recuperate a scopo residenziale anche se eccedenti i 600 mc con incremento volumetrico non superiore al 10% per adeguamento igienico-funzionale. SALITA DI Concessione diretta nei casi d'intervento sul patrimonio edilizio UAZIONE esistente e di ampliamenti volumetrici contenuti entro il 20% della volumetria esistente al momento dell'adozione del piano. Per le nuove costruzioni le modalità d'intervento sono correlate alla necessità infrastrutturale della zona di che trattasi:

- concessione convenzionata per i lotti che, ubicati in adiacenza

a zone completamente urbanizzate, presuppongono un adeguamento minimo della rete infrastrutturale;

- concessione convenzionata previa redazione di uno S.A.U.

(Schema di Assetto Urbanistico) di iniziativa privata esteso ad un'area minima di 20.000 mq, per le aree da urbanizzare; ovvero

- redazione S.U.A. esteso ad un'area minima di 20.000 mq per

le aree da urbanizzare. Lo S.A.U., di iniziativa privata ed approvazione comunale, è preordinato a specificare la struttura insediativa ed infrastrutturale dell'area di intervento e le sue connessioni con il contesto prefigurato dalla disciplina urbanistico-edilizia e dalle prestazioni individuate per le singole aree di intervento. I contenuti essenziali dello S.A.U. dovranno essere: a) Organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici anche con diversa distribuzione e destinazione d'uso, ferma restando la quantità superficiaria totale dei medesimi nonché la quantità minima di opere di urbanizzazione secondaria prevista puntualmente dal P.R.G.. Per la distribuzione delle reti infrastrutturali e spazi pubblici è necessaria

Pagina della fonte 51/122 — Zona Br - semirurali, parte 2 di 5

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Br (Semirurali)

Zone dotate di buona esposizione e contenuta acclività, destinate

Oggetto della zona a residenza e ad attività agricole che normalmente non costituisce attività primaria.

Destinazioni d'uso consentite a) Residenza

b) Fabbricati per il ricovero di animali ad uso familiare;

c) Fabbricati per il ricovero delle attrezzature agricole e prodotti agricoli;

d) Attività agrituristiche di cui alla L.R. n. 33 del 06/08/1996

e) Attrezzature temporanee e fisse per campeggi ed impianti per attività sportive e ricreative;

f) Serre agricole;

Interventi consentiti Interventi fino alla nuova costruzione.

Al fine di favorire il riuso delle volumetrie rurali abbandonate o fatiscenti, sarà possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso da annessi agricoli a residenza senza obbligo di asservimento.

Le volumetrie esistenti potranno essere recuperate a scopo residenziale anche se eccedenti i 600 mc con incremento volumetrico non superiore al 10% per adeguamento igienico-funzionale.

Modalità di attuazione Concessione diretta nei casi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamenti volumetrici contenuti entro il 20% della volumetria esistente al momento dell'adozione del piano.

Per le nuove costruzioni le modalità d'intervento sono correlate alla necessità infrastrutturale della zona di che trattasi:

- concessione convenzionata per i lotti che, ubicati in adiacenza a zone completamente urbanizzate, presuppongono un adeguamento minimo della rete infrastrutturale;
- concessione convenzionata previa redazione di uno S.A.U. (Schema di Assetto Urbanistico) di iniziativa privata esteso ad un'area minima di 20.000 mq, per le aree da urbanizzare; ovvero
- redazione S.U.A. esteso ad un'area minima di 20.000 mq per le aree da urbanizzare.

Lo S.A.U., di iniziativa privata ed approvazione comunale, è preordinato a specificare la struttura insediativa ed infrastrutturale dell'area di intervento e le sue connessioni con il contesto prefigurato dalla disciplina urbanistico-edilizia e dalle prestazioni individuate per le singole aree di intervento.

Il contenuti essenziali dello S.A.U. dovranno essere:

- a) Organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici anche con diversa distribuzione e destinazione d'uso, ferma restando la quantità superficiale totale dei medesimi nonché la quantità minima di opere di urbanizzazione secondaria prevista puntualmente dal P.R.G.. Per la distribuzione delle reti infrastrutturali e spazi pubblici è necessaria

Pagina della fonte 52/122 — Zona Br - semirurali, parte 3 di 5

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione l'acquisizione di specifico assenso formale da parte di tutti i proprietari delle aree interessate:

(b) Individuazione dei settori d'intervento (vari lotti e loro dimensioni max e min);

c) Individuazione dei caratteri tipologici degli insediamenti edilizi ed eventuale loro assegnazione ai vari lotti componenti l'area d'intervento;

d) Definizione dei rapporti con le preesistenze ed individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela, qualora presenti; Gli elaborati costituenti lo S.A.U. devono far riferimento all'art. 3 della L.R. 24/1987, ad eccezione degli elaborati e relazioni tecniche atti a dimostrare la rispondenza alle varie leggi specifiche per le quali si demanda alla successiva fase edilizia.

a) Indice di edificabilità fondiaria

$$I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$$

Indici e parametri per residenza

Indice di utilizzazione fondiaria

$$U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$$

per fabbricati con destinazione agricola

$$H_m = 7 \text{ m}$$

b) Altezza massima

$$6 \text{ m}$$

c) Distanza minima da confine

d) Distanza minima da fabbricati

$$12 \text{ m}$$

esistenti

d1) Distanza minima tra nuovi fabbricati

$$20 \text{ m}$$

anche in presenza di S.U.A.

e) Volume massimo dei fabbricati ad

$$600 \text{ mc}$$

uso residenziale

f) Prescrizioni sulle serre:

$$50\%$$

- rapporto di copertura massimo:

$$3 \text{ m dal ciglio}$$

- distanza minima da strade vicinali e comunali

$$2,5 \text{ m dal ciglio}$$

- distanza minima da strade interpoderali

secondo le prescri-

- distanza minima da altre strade:

zioni del Nuovo codice

della strada

$$2 \text{ m}$$

- distanza minima dai confini e canali

$$3,5 \text{ m}$$

- altezza massima al colmo

$$3.000 \text{ mc}$$

- tetto volumetrico zona Br11:

Pagina della fonte 53/122 — Zona Br - semirurali, parte 4 di 5

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Disciplina paesistica Br

Asselto

Assetto

EIME PAESISTICO

Assetto

Insediativo

Geomorf.

Vegetazionale

Per le costruzioni esistenti è prescritto il mantenimento dell' impianta-

OLOGIA EDILIZIA

to originario con possibilità di ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario.

Nel caso di strutture edilizie incongrue si prescrive, in caso di intervento, l'adeguamento per quanto possibile, alla tipologia edilizia caratterizzante prevalente.

Per le nuove costruzioni case in linea o a schiera possibilmente aggregate lungo i percorsi esistenti o previsti.

prescritto il tetto a due falde o a padiglione con manto di copertura

PERTURA

in coppi, tegole marsigliesi o tegole a coppo (portoghesi di Francia e di Grecia).

Il manto di copertura dovrà essere in tinta rossa.

Sono consentite coperture piane solo per bassi fabbricati adibiti ad autorimessa o depositi quando siano adossati ad altri edifici e costituiscano terrazzo pavimentato per gli stessi o quando siano ricoperti di coltre di terreno vegetale.

Sono consentite finestre complanari alla falda ed abbaini a doppiospioventi ortogonali alla linea di massima pendenza del tetto.

Nei timpani dei tetti sono consentite aperture di forma rettangolare o quadrata ognuna di superficie non superiore a 1,6 mq;

sono anche consentite aperture di forma circolare tipica di alcuni edifici rurali esistenti.

Sono consigliati cornicioni in legno o in muratura sagomati.

È vietata la realizzazione di cornicioni in calcestruzzo faccia a vista.

I camini dovranno essere realizzati in mattoni o in muratura intonacata e tinteggiata. La testa dei camini dovrà essere realizzata con forma tipica degli edifici esistenti evitando, per quanto possibile gli elementi prefabbricati moderni.

Canali di gronda, scarichi pluviali scossaline e faldali dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata a sezione tonda.

Sono assolutamente vietati elementi in acciaio inox.

Sono vietati i tetti alla "svizzera" (A due falde sfalsate al colmo).

Quelli esistenti nel caso di interventi di rifacimento dovranno essere rifatti in altra forma.

La forma dei fabbricati dovrà essere il più possibile semplice

ARATTERISTICHE

IRCHITETTONICHE

e regolare.

Il tetto dovrà essere a disegno semplice evitando di norma le

RINCIPALI

coperture a più falde sfalsate con inclinazione e pendenze diverse.

I balconi a sbalzo dovranno avere larghezza non superiore

a 1,5 m.

Le bucatore delle facciate dovranno essere ordinate sul prospetto
rispettando un giusto equilibrio fra vuoti e pieni.

È consentito l'uso dell'arco per la realizzazione di logge o
porticati quando il diametro o la corda siano inferiori a 4 m; sono
vietate le forme ad angoli smussati o raccordati.

Pagina della fonte 54/122 — Zona Br - semirurali, parte 5 di 5

i,p0.30i,p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione joy: apos e edo estetenti si consiglia la conservazione
pere i yeta o magonie, ove presentt, solai e architravi linnn
10%

haleepadaysa recero di norma frito cott intonaco alla
Costrudca arinopleto scocliendo i cotori nelta gamma delle terro,
pelle ge dazioni del rosa o bianco
binantesi dinierenti stiledrici esistenti di dovrarino mantener
disorino le modanature, le rquadrature ed i bugnati presenti
loranno essere realiz-ate nauadrature delle aperture a disegno
cemplice in tinta bianca o con gradazioni di colore in armonia con
la tinta della facciata.

, in pietra o marmo

Sono vietate zoccolature ad "opus incertum".

lucidati e in piastrelle ceramiche. È altresì vietata la formazione
di cornici, bordature di aperture, spigoli di facciata o fasce
marcapiano in pietra da rivestimento, marmi, ceramiche, gres
o mattoncini.

Le rinchiere le arate e ali elementi metallici in genere dovranno
essere realizzati a semplice disegno e con elementi pieni, a
sezione pialta, rettangolare o tonda.

Le finestre esterne potranno essere in legno, alluminio o
acciaio verniciato a semplice specchiatura, a 4 vetri asimmetrici

Serramenti o a 3 vetri per anta.

È prescritto l'uso di persiane alla genovese in legno o alluminio
verniciato montate su cardini murati e non su telaio. Possono esse-
re utilizzati gli scuri interni mentre sono vietati quelli esterni,

Non è ammesso l'uso degli avvolgibili.

I portoni di ingresso dovranno essere in legno a disegno semplice.

I serramenti per accessi carrai, autorimesse magazzini e
depositi dovranno essere rivestiti in legno.

I portoni e le porte esterne dovranno essere in legno:.

Sistemazione del sedime Le aree esterne dovranno essere sistemate con
superficie a verde (orto, giardino o prato).

La parte di sedime impermeabile ammessa non dovrà superare
li 300 mq e dovrà essere pavimentata in pietra, elementi auto-
bloccanti o in cotto.

Per le parti pavimentate dovrà essere previsto idoneo sistema di
regimazione delle acque con scarico nella fognatura bianca o in
mancanza smaltite nel terreno permeabile. È comunque vietato
riversarle nelle pubbliche vie o negli spazi pubblici.

Le recinzioni dovranno essere di norma non più alte di 1,6 m
fuori terra compreso l'eventuale muretto di appoggio escluso

l'eventuale muro di sostegno

I muri di sostegno, prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere
rivestiti in pietra di spessore non inferiore a 10 cm con copertina
superiore in calcestruzzo lisciato o cotto.

Tutti i muri di sostegno, non prospettanti su spazi pubblici,
dovranno essere possibilmente mascherati con alberature, siepi,
o rampicanti.

- Sono vietate ringhiere o cancellate in alluminio non verniciato o
bronzato, calcestruzzo; p.v.c. o acciaio inox.

INDICAZIONI

IVEGETAZIONALI

Cfr articolo 41 delle N.t. A

INDICAZIONI

Indicazioni geologiche Cfr articolo 42 classe 5

Pagina della fonte 55/122 — Zona Brag, parte 1 di 2

lup0.30lup0.62

Campo Trascrizione

Campo Trascrizione

Intestazione Brag

Oggetto della zona Area interessata da due edifici non utilizzati di cui uno dotato di facciata di particolare pregio prospettante su spazio pubblico.

Destinazioni d'uso consentite Residenziale, uffici, studi professionali, attività direzionali, attività ricreative e per lo spettacolo con esclusione delle sale giochi, discoteche e delle sale da ballo anche appartenenti a circoli privati.

Servizi di carattere pubblico e privato.

Ricettività turistica ed alberghiera

Attività di ristorazione.

Interventi consentiti Fino alla ristrutturazione Edilizia con vincolo di mantenimento rigoroso delle facciate esterne di pregio dell'edificio principale.

Modalità di attuazione Mediante Concessione Edilizia Convenzionata

Indici e parametri -

Pagina della fonte 56/122 — Zona Brag, parte 2 di 2

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Brag

DISCIPLINA PAESISTICA

Assetto

Assetto

Vegetazionale

Geomorf,

Asseno

Regime paesistico Insediativo

Dovrà essere mantenuta rigorosamente la tipologia esistente.

Tipologia edilizia Dovranno essere mantenuti la struttura ed il manto come nell'esi-

Copertura stente,

Dovranno essere mantenute le facciate esistenti.

Caratteristiche architettoniche principali Dovranno essere utilizzati i materiali e le tinteggiature il più

Elementi di finitura possibile aderenti a quelli dell'impianto originario

Dovranno essere rigorosamente in legno.

Serramenti -

Sistemazione del sedime Il sedime potrà essere pavimentato in cotto, pietra o elementi autobloccanti di tipo e tinta da concordare con l'U.T. Comunale.

Potranno essere realizzate airole e sistemazioni a verde in genere.

INDICAZIONI

Ct articolo 41 delle N.t. A

Indicazioni vegetazionali **INDICAZIONI**

Indicazioni geologiche Cfr articolo 42 classe 5

Pagina della fonte 57/122 — Art. 38 - zone C

Pag. 32 Art. 38 Zone Omogenee di tipo C - Tabelle di zona Nelle zone Cd, Cm e Cp gli S.U.A. in corso si intendono quelli indicati all'articolo 11 delle presenti norme. L'edificazione nelle zone omogenee di tipo C potrà essere attuata previa approvazione di S.U.A. Nel caso in cui, in tali zone, siano ricompresi S.U.A. precedentemente approvati in fase di attuazione si farà riferimento a quanto disposto dall'articolo 11 delle presenti norme.

Pagina della fonte 58/122 — Zona Cd, parte 1 di 3

i,p0.30;p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Cd

OGGETTO DELLA ZONA

Aree collocate nelle immediate vicinanze del tessuto urbano non ancora edificate o in fase di edificazione per mezzo di S.U.A.

nelle quali sono previsti nuovi complessi insediativi di una certa

Destinazioni d'uso consentite a) Residenza, uffici, studi professionali, attività direzionali, servizi di carattere pubblico e privato, ricettività turistica ed alberghiera, attività ricreative e per lo spettacolo, escluse sale giochi, discoteche e sale da ballo, anche appartenenti a circoli privati.

b) Attività commerciali (nei limiti di cui alla D.C.R. 29/1999) aventi superficie non superiore a 300 mq al netto delle murature, vani scala e ascensore, compresi eventuali magazzini, depositi ed uffici. Da tale limite sono escluse le attività di ristorante.

c) Attività artigianali, depositi o magazzini aventi una superficie non superiore a 300 mq al netto delle murature, vani scala ed ascensore compatibili con la residenza, previo parere dell'A.S.L. competente per territorio che dovrà accertare la corrispondenza delle stesse ai requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia. Non sono comunque consentite le attività di 1^a classe di cui all'art. 216 del T.U.L.S. ricomprese nell'elenco del D.M. 05.09.1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ogni attività artigianale o commerciale non potrà in alcun modo avere accessi o casse comuni con altre attività se complessivamente viene superato il limite di superficie di 300 mq

Interventi consentiti Fino alla nuova costruzione

Modalità di attuazione Con S.U.A. esteso ad un'area di almeno 5.000 mq.

Lo S.U.A. si propone la razionale definizione e localizzazione dei nuovi insediamenti e dei relativi servizi con l'obiettivo primario di buona funzionalità e contenuto impatto ambientale nel rispetto delle caratteristiche dell'area interessata e dell'ambito circostante.

a) Indice di edificabilità territoriale

Indici e parametri $I_t = 1,5 \text{ mc/mq}$

b) Altezze massime

$H_m = 12 \text{ m}$

c) Distanza minima da confine

5 m

pari ad H con minimo di

10 m

d) Distanza minima tra fabbricati

e) Parcheggi a servizio dell'insediamento

(di cui almeno il 50% ad uso

pubblico) come previsto dall'art. 18

della Legge 06/08/1967, n. 765 mo-

dificato dalla Legge 24/03/1989,

n. 122,

13 mq/100 mc

- residenza - studi professionali

10 mq/100 mc

- artigianato

- commercio, ricettività

turistica e assimilabili

25 mq/100 mc

attività direzionali
10 mq/100 mc
f) Verde Privato o condominiale
g) Superficie minima per servizi comunali
18 mq/100 mc
da reperire nella zona

Pagina della fonte 59/122 — Zona Cd, parte 2 di 3

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Assetto

Vegetazionale

DISCIPLINA PAESISTICA

/Assetto

Geomorf,

lAssello

Insediatvo

Regime paesistico Edifici a blocco o in linea o a schiera.

Tipologia edilizia È prescritto il tetto a due falde o a padiglione con manto di copertura in coppi, tegole marsigliesi o tegole a coppo (portoghesi di Francia

Copertura Il manto di copertura dovrà essere in tinta rossa.
e di Grecia).

Sono consentite finestre complanari alla falda ed abbaini a doppi
spioventi ortogonali alla linea di massima pendenza del tetto.

Nei timpani dei tetti sono consentite aperture di forma rettangolare
o quadrata ognuna di superficie non superiore a 1,6 mq.

Canali di gronda, scarichi pluviali scossaline e faldali dovranno
essere in rame o lamiera zincata verniciata o p.v.c, di sezione tonda.

Sono vietati i tetti alla "svizzera" (A due falde sfalsate al colmo).
trapezia o rettangolare.

Quelli esistenti nel caso di interventi di rifacimento dovranno, per
quanto possibile, essere rifatti in altra forma.

La forma dei fabbricati dovrà essere il più possibile semplice

Caratteristiche architettoniche principali e regolare.

Il tetto: dovrà essere a disegno semplice evitando di norma le :
coperture a più falde sfalsate con inclinazione e pendenze diverse.

Le buccine delle facciate dovranno essere ordinate sul prospetto
rispettando un giusto equilibrio fra vuoti e pieni. ..

È consentito l'uso dell'arco per la realizzazione di logge o
porticati quando il diametro o la corda siano inferiori a 4 m; sono
vietate le forme ad angoli smussati o raccordati.

Le facciate dovranno essere di norma finite con intonaco alla

Elementi di finitura genovese tinteggiato scegliendo i colori nella gamma delle terre,
nelle gradazioni del rosa o bianco.

Sono consentite finiture di facciata miste intonaco, laterizio faccia
a vista o pietra da costruzione.

Potranno essere realizzate riquadrature delle aperture a disegno
semplice in tinta bianca o con gradazioni di colore in armonia con
la tinta della facciata.

Sono vietate zoccolature ad "opus incertum", in pietra o marmo
lucidati, e in piastrelle ceramiche. È altresì vietata la formazione
di cornici, bordature di aperture, spigoli di facciata o fasce
marcapiano in pietra da rivestimento, marmi, ceramiche, gres
o mattoncini.

1 parapetto potranno essere realizzati in muratura piena di calce-
struzzo o di mattoni, con elementi trasparenti o con ringhiera. Sono vietati
parapetti e ringhiere in alluminio non verniciato o bronzato o acciaio inox.

Pagina della fonte 60/122 — Zona Cd, parte 3 di 3

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Cd

Serramenti Le finestre esterne potranno essere in legno, alluminio o acciaio verniciati a semplice specchiatura, a 4 vetri asimmetrici o a 3 vetri per anta.

È ammesso l'uso degli avvolgibili o delle persiane alla genovese montate su cardini murati.

I portoni di ingresso dovranno essere in legno, in acciaio o alluminio verniciato o brunito.

I serramenti per accessi carrai, autorimesse o magazzini dovranno essere in metallo verniciato o rivestiti in legno.

Sistemazione del sedime Le aree esterne dovranno essere sistemate almeno per il 60% con superficie a verde (orto, giardino o prato):

La parte di sedime impermeabile dovrà essere pavimentata in pietra, elementi autobloccanti o in cotto.

Per le parti pavimentate dovrà essere previsto idoneo sistema di regimazione delle acque con scarico nella fognatura bianca o in mancanza smaltite nel terreno permeabile. E comunque vietato riversarle nelle pubbliche vie o negli spazi pubblici.

Le recinzioni dovranno essere di norma non più alte di 1,6 m fuori terra compreso l'eventuale muretto di appoggio escluso l'eventuale muro di sostegno.

I muri di sostegno non dovranno avere altezza superiore a 3 m e quelli prospettanti su spazi a vie pubbliche dovranno essere rivestiti in pietra di spessore non inferiore a 10 cm con copertina superiore in calcestruzzo liscio o cotto.

Tutti i muri di sostegno, non prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere possibilmente mascherati con alberature, siepi, o rampicanti.

Sono vietate ringhiere o cancellate in alluminio non verniciato o bronzato calcestruzzo, p.v.c. o acciaio inox.

INDICAZIONI

Cfr articolo 41 delle N.t. A

Indicazioni vegetazionali **INDICAZIONI**

Cfr articolo 42 classe 7 Cd2

Indicazioni geologiche classe 6 Cd3

classe 5 Cd1

Pagina della fonte 61/122 — Zona Cm, parte 1 di 3

i,p0.30;p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Cm

Oggetto della zona Aree di espansione non ancora compromesse situate al margine del tessuto urbano eventualmente in fase di edificazione per mezzo di S.U.A., nelle quali sono previsti interventi edilizi per costruzioni mono o bifamiliari.

Destinazioni d'uso consentite a) Residenza, uffici, studi professionali ed attività direzionali

Interventi consentiti Fino alla nuova costruzione

Modalità di attuazione Con S.U.A. esteso ad un'area di almeno 5.000 mq.

Lo S.U.A. si propone la razionale definizione e localizzazione dei nuovi insediamenti e dei relativi servizi con l'obiettivo primario di buona funzionalità e contenuto impatto ambientale nel rispetto delle caratteristiche dell'area interessata e dell'ambito circostante.

Indici e parametri a) Indice di edificabilità territoriale

$I_t = 0,6 \text{ mc/mq}$

b) Altezze massime

$H_m = 8,5 \text{ m}$

c) Distanza minima da confine

5 m

pari ad H con minimo di

d) Distanza minima tra fabbricati

10 m

Parcheggi a servizio dell'insediamento

e)

(di cui almeno il 50% ad uso pubblico) come previsto dall'art. 18 della Legge 06/08/1967, n. 765 modificato dalla Legge 24/03/1989,

n. 122,

13 mq/100 mc

- residenza - studi professionali

10 mq/100 mc

f) Verde Privato o condominiale

g) Superficie minima per servizi comunali

18 mq/100 mc

da reperire nella zona

Pagina della fonte 62/122 — Zona Cm, parte 2 di 3

i,p0.30i,p0.62	
Campo Trascrizione	
Campo Trascrizione	
Intestazione Cm	
DISCIPLINA PAESISTICA	
Assetto	
Assetto	
Assetto	
Regime paesistico Vegetazionale	
Geomorf,	
Insediativo	
Edifici a blocco o in linea.	
Tipologia edilizia È prescritto il tetto a due falde o a padiglione con manto di copertura	
Copertura in coppi, tegole marsigliesi o tegole a coppo (portoghesi di Francia e di Grecia).	
Il manto di copertura dovrà essere in tinta rossa.	
Sono consentite coperture piane solo per bassi fabbricati adibiti ad autorimessa o depositi quando siano adossati ad altri edifici e costituiscano terrazzo pavimentato per gli stessi o quando siano ricoperti di coltre di terreno vegetale.	
Sono consentite finestre complanari alla falda ed abbaini a doppi spioventi ortogonali alla linea di massima pendenza del tetto.	
Nei timpani dei tetti sono consentite aperture di forma rettangolare o quadrata ognuna di superficie non superiore a 1,6 mq.	
I camini dovranno essere realizzati in mattoni o in muratura intonacata e tinteggiata. La testa dei camini dovrà essere realizzata con forma tipica degli edifici esistenti evitando, per quanto possibile gli elementi prefabbricati moderni.	
Canali di gronda, scarichi pluviali scossaline e faldali dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata a sezione tonda.	
Sono assolutamente vietati elementi in acciaio inox.	
Sono vietati i tetti alla "svizzera" (A due falde sfalsate al colmo).	
Quelli esistenti nel caso di interventi di rifacimento dovranno, per quanto possibile, essere rifatti in altra forma.	
La forma dei fabbricati dovrà essere il più possibile semplice	
Caratteristiche architettoniche principali e regolare.	
Il tetto dovrà essere a disegno semplice evitando di norma le coperture a più falde sfalsate con inclinazione e pendenze diverse.	
È consentito l'uso dell'arco per la realizzazione di logge o porticati quando il diametro o la corda siano inferiori a 4 m; sono vietate le forme ad angoli smussati o raccordati.	

Pagina della fonte 63/122 — Zona Cm, parte 3 di 3

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione****Intestazione TOI ENITURA**

Le facciate dovranno essere di nomma frite con monaco ala genovese staggiato scegliendo i coloni nella gamma delle terre. nelle gradazioni del rosa o bianco.

E consento l'uso dei mettoni faccia a vista e della pietra da orstuzione

Sono consentite intiture di facciata miste intonaco, laterizio faccia a vista o pietra da costruzione.

Sono vietate zoccolature ad "opus incertum", in pietra o marmo lucidati, e in piastrelle ceramiche. È altresì vietata la formazione di coria, borature di aperture, spigoli di facciata o fasce marcapiano in pietra da rivestimento, marmi, ceramiche, gres o mattoncini.

Le ringhiere, le grate e gli elementi metallici in genere dovranno essere realizzati a semplice disegno e con elementi pieni a sezione piatta, rettangolare o tonda,

Potranno essere realizzati parapetti in calcestruzzo o laterizio

Le finestre esterne potranno essere in legno, alluminio o

RAMENTI

acciaio verniciati a semplice specchiatura, a 4 vetri asimmetrici o a 3 vetri per anta.

È prescritto l'uso di persiane alla genovese in legno o alluminio verniciato montate su cardini murati e non su telaio. Possono essere utilizzati gli scuri interni mentre sono vietati quelli esterni.

Non è ammesso l'uso di avvolgibili.

I portoni d'ingresso dovranno essere in legno a disegno semplice.

serramenti per accessi carrai, autorimesse o magazzini dovranno essere rivestiti in metallo verniciato o rivestiti in legno.

Sistemazione del sedime Le aree esterne dovranno essere sistemate almeno per il 60% con superficie a verde (orto, giardino o prato).

La parte di sedime impermeabile dovrà essere pavimentata in pietra, elementi autobloccanti o in cotto.

Per le parti pavimentate dovrà essere previsto idoneo sistema di regimazione delle acque con scarico nella fognatura bianca o in mancanza smaltite nel terreno permeabile. È comunque vietato riversarle nelle pubbliche vie o negli spazi pubblici.

Le recinzioni dovranno essere di norma non più alte di 1,6 m fuori terra compreso l'eventuale muretto di appoggio escluso eventuale muro di sostegno.

I muri di sostegno non dovranno avere altezza superiore a 3 m e quelli prospettanti su spazi o vie pubbliche dovranno essere rivestiti in pietra di spessore non inferiore a 10 cm con copertina superiore in calcestruzzo liscio o cotto.

Tutti i muri di sostegno, non prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere possibilmente mascherati con alberature, siepi, o rampicanti.

Sono vietate ringhiere o cancellate in alluminio non verniciato o bronzato, calcestruzzo, p.v.c. o acciaio inox

INDICAZIONI

Cfr articolo 41 delle N.t. A

Indicazioni vegetazionali **INDICAZIONI**

Cfr articolo 42 classe 7 Cm1

Indicazioni geologiche classe 6 Cm2 - Cm3 - Cm4

Pagina della fonte 64/122 — Zona Cdem - stralciata, parte 1 di 3

Cdem Stralciata

Pagina della fonte 65/122 — Zona Cdem - stralciata, parte 2 di 3

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione DISCIPLINA PAESISTICA

crom

Statata

Assetto

Assetto

Accoto

Geomort,

CROME PAESISTICO

Vegetazionale

Insediativo

Tipologia edilizia -

Copertura -

Caratteristiche architettoniche principali .

PRINCIPAL

Elementi di finitura -

Pagina della fonte 66/122 — Zona Cdem - stralciata, parte 3 di 3

p0.30p0.62

Campo Trascrizione

Campo Trascrizione

Serramenti Cdem

Sistemazione del sedime INDICAZIONI

Indicazioni vegetazionali INDICAZIONI

Indicazioni geologiche -

Pagina della fonte 67/122 — Zona Cp, parte 1 di 3

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Cp

OGGETTO DELLA ZONA

Aree di espansione non ancora compromesse situate esclusivamente nelle frazioni, eventualmente in fase di edificazione mediante S.U.A. nelle quali sono previsti interventi edilizi per costruzioni prevalentemente monofamiliari.

Destinazioni d'uso consentite a) Residenza

Interventi consentiti Fino alla nuova costruzione

Modalità di attuazione Con S.U.A. esteso ad un'area di almeno 5.000 mq.

Lo S.U.A. si propone la razionale definizione e localizzazione dei nuovi insediamenti e dei relativi servizi con l'obiettivo primario di buona funzionalità e contenuto impatto ambientale nel rispetto delle caratteristiche dell'area interessata e dell'ambito circostante.

It = 0,3 mc/mq

a) Indice di edificabilità territoriale

Indici e parametri Hm = 7 m

b) Altezze massime

c) Distanza minima da confine

5 m

pari ad H con minimo di

10 m

d) Distanza minima tra fabbricati

e) Parcheggi a servizio dell'insediamento

(di cui almeno il 50% ad uso pubblico) come previsto dall'art. 18 della Legge 06/08/1967, n. 765 modificato dalla Legge 24/03/1989,

n. 122,

13 mq/100 mc

- residenza

10 mq/100 mc

f) Verde Privato o condominiale

g) Superficie minima per servizi comunali

18 mq/100 mc

da reperire nella zona

Pagina della fonte 68/122 — Zona Cp, parte 2 di 3

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione DISCIPLINA PAESISTICA

Assetto

Assetto

Assetto

Regime paesistico Geomorf,

Vegetazionale

Insediativo

Edifici a blocco o in linea.

Tipologia edilizia È prescritto il tetto a due falde o a padiglione con manto di copertura

Copertura in coppi, tegole marsigliesi o tegole a coppo (portoghesi di Francia e di Grecia).

Il manto di copertura dovrà essere in tinta rossa.

Sono consentite coperture piane solo per bassi fabbricati adibiti ad autorimessa o depositi quando siano adossati ad altri edifici e costituiscano terrazzo pavimentato per gli stessi o quando siano ricoperti di coltre di terreno vegetale.

Sono consentite finestre complanari alla falda ed abbaini a doppi spioventi ortogonali alla linea di massima pendenza del tetto.

Nei timpani dei tetti sono consentite aperture di forma rettangolare o quadrata ognuna di superficie non superiore a 1,6 mq.

I camini dovranno essere realizzati in mattoni o in muratura intonacata e tinteggiata. La testa dei camini dovrà essere realizzata con forma tipica degli edifici esistenti evitando, per quanto possibile gli elementi prefabbricati moderni.

Canali di gronda, scarichi pluviali scossaline e faldali dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata a sezione tonda.

Sono assolutamente vietati elementi in acciaio inox.

Sono vietati i tetti alla "svizzera" (A due falde sfalsate al colmo).

Quelli esistenti nel caso di interventi di rifacimento dovranno, per quanto possibile, essere rifatti in altra forma.

Caratteristiche architettoniche principali La forma dei fabbricati dovrà essere il più possibile semplice e regolare...

Il tetto dovrà essere a disegno semplice evitando di norma le coperture a più falde sfalsate con inclinazione e pendenze diverse.

È consentito l'uso dell'arco per la realizzazione di logge o porticati quando il diametro o la corda siano inferiori a 4 m; sono vietate le forme ad angoli smussati o raccordati

Pagina della fonte 69/122 — Zona Cp, parte 3 di 3

i,p0.30i,p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Elementi di finitura Le facciate dovranno essere di norma finite con intonaco alla genovese tinteggiato scegliendo i colori nella gamma delle terre. nelle gradazioni del rosa o bianco. costruzione.

È consentito l'uso del mattone faccia a vista e della pietra da Sono consentite finiture di facciata miste intonaco, laterizio faccia a vista o pietra da costruzione.

Sono vietate zoccolature ad "opus incertum", in pietra o marmo (lucidati, e in piastrelle ceramiche. È altresì vietata la formazione di cornici, bordature di aperture, spigoli di facciata o fasce marcapiano in pietra da rivestimento, marmi, ceramiche, gres o mattoncini.

Le ringhiere, le grate e gli elementi metallici in genere dovranno essere realizzati a semplice disegno e con elementi pieni a sezione piatta, rettangolare o tonda,

Potranno essere realizzati parapetti in calcestruzzo o laterizio intonacati.

Serramenti Le finestre esterne potranno essere in legno, alluminio o acciaio verniciati a semplice specchiatura, a 4 vetri asimmetrici o a 3 vetri per anta.

È prescritto l'uso di persiane alla genovese in legno o alluminio verniciato montate su cardini murati e non su telaio. Possono essere utilizzati gli scuri interni mentre sono vietati quelli esterni. Non è ammesso l'uso di avvolgibili.

I portoni d'ingresso dovranno essere in legno a disegno semplice.

I serramenti per accessi carrai, autorimesse o magazzini dovranno essere in metallo verniciato o rivestiti in legno.

Sistemazione del sedime Le aree estere dovranno essere sistemate almeno per il 80% con superficie a verde (orto, giardino o prato).

La parte di sedime impermeabile dovrà essere pavimentata in pietra, elementi autobloccanti o in cotto.

Per le parti pavimentate dovrà essere previsto idoneo sistema di regimazione delle acque con scarico nella fognatura bianca o in mancanza smaltite nel terreno permeabile. È comunque vietato riversarle nelle pubbliche vie o negli spazi pubblici.

Le recinzioni dovranno essere di norma non più alte di 1,6 m fuori terra compreso l'eventuale muretto di appoggio escluso l'eventuale muro di sostegno.

I muri di sostegno non dovranno avere altezza superiore a 3 m e quelli prospettanti su spazi o vie pubbliche dovranno essere rivestiti in pietra di spessore non inferiore a 10 cm con copertina superiore in calcestruzzo liscio o cotto.

Tutti i muri di sostegno, non prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere possibilmente mascherati con alberature, siepi, o rampicanti.

Sono vietate ringhiere o cancellate in alluminio non verniciato o bronzato, calcestruzzo, p.v.c. o acciaio inox.

INDICAZIONI

Cfr articolo 41 delle N.t. A

Indicazioni vegetazionali **INDICAZIONI**

Indicazioni geologiche Cf articolo 42 classe 6 Cp1 - Cp2 - Cp3 - Cp4

Pagina della fonte 70/122 — Art. 39 - zone D

Fag 33 Ar 39 Zone Omogenee di tipo D - Tabelle di zona Le suddivisione delle sottozone ricalca la suddivisione della rono del ciano

Pagina della fonte 71/122 — Zona Da, parte 1 di 2

Da TTO DELLA ZONA Aran già in parte insediate per fattività protultiva di tipo artolamalt nelle quali sono previsti interventi di completamento STINAZIONE D'USO

- Impianti produttivi artigianali e di piccole o media industria;

INSENTITE Depositi e magazzini per stoccaggi di merci; Centri amministrativi e direzionali;

- Servizi all'industria e logistici;
- Abitazione per il proprietario o direttore e per il custode;
- Limitatamente al 10% della S.L.U. dell'intervento attività commerciali (nei limiti

di cui alla D.C. R. 29/1999) connesse con l'attività produttiva svolta e comunque per una superficie di vendita non superiore a 300 mq netti al netto delle murature dei vani scala e ascensore.

- Attività di ristorazione

TERVENTI Fino alla nuova costruzione ONSENTITI ODALITA' DI Mediante Concessione Edilizia Convenzionata per la nuova ITUAZIONE edificazione. Con Concessione Edilizia diretta o autorizzazione per interventi sul patrimonio edilizio esistente o per ampliamenti contenuti entro il 20% della S.L.U. esistente alla data di adozione del piano. $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ a) Indice di utilizzazione fondiaria max DICI E PARAMETRI b) Altezza massima escluso volumi tecnici 12 m ed impianti tecnologici Nella zona Da12 l'altezza massima non potrà superare quella dei corpi circostanti e comunque non potrà eccedere i mt 8,5, fermo restando il rispetto delle disposizioni previste a livello di disciplina paesistica per le zone Da, con particolare riferimento alla necessità di una schermatura arborea su tutti i lati del manufatto. 6 m c) Distanza minima da confine 12 m d) Distanza minima tra fabbricati 10% Sf e) Verde Privato f) Parcheggi a servizio dell'insediamento (di cui almeno il 50% ad uso pubblico) 100 mq di S.L.U. 1 posto auto ogni

- produttivo

100 mq di S.L.U 2 posti auto ogni

- commerciale

100 mq di S.L.U 2 posti auto ogni

- residenziale

g) Spazi pubblici per attività collettive, 15% Sf verde e parcheggi

Pagina della fonte 72/122 — Zona Da, parte 2 di 2

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Da

DISCIPLINA PAESISTICA

Assetto

Assetto

Regime paesistico Assetto

Vegetazionale

Geomorf,

Insediativo

Tipologia edilizia A doppia falda o piana con manto continuo, a lastre ondulate

Copertura o grecate

Dovranno essere privilegiati elementi di finitura semplici e lineari

Caratteristiche architettoniche principali utilizzando materiali durevoli e di facile pulizia e manutenzione

Dovranno essere evitate le pannellature con finitura in calcestruzzo

Elementi di finitura liscio

È vietato l'uso di superfici vetrate in Uglass

Serramenti -

Sistemazione del sedime Dovrà essere realizzata favorendo la formazione di zone verdi piantumate fra un lotto e l'altro e posta in maniera da costituire schermo visivo verso l'esterno

visivo verso l'esterno

INDICAZIONI

Cfr articolo 41 delle N.t. A

Indicazioni vegetazionali **INDICAZIONI**

Cfr articolo 42 classe 7 Da1 - Da3 - Da4 - Da5 - Da6 - Da7

Indicazioni geologiche Da8 - Da10 - Da11

classe 6 Da9 - Da2

Pagina della fonte 73/122 — Zona Dac, parte 1 di 3

i.p0.30i.p0.62	
Campo Trascrizione	
Campo Trascrizione	
Intestazione Dac	
Oggetto della zona	Aree ubicate lungo la SS 29 in parte già insediate con attività prevalentemente commerciali e direzionali, per le quali si prevede un contenuto incremento insediativo.
Destinazioni d'uso consentite	Attività commerciali (nei limiti di cui alla D.C.R. 29/1999), esposizione, magazzini e depositi; - Attività artigianali compatibili con la residenza e che non riguardino l'utilizzo di sostanze tossiche o nocive e che non producano rumore; - Centri amministrativi e direzionali; - Servizi logistici, Pubblici Esercizi; - Abitazione per il proprietario o direttore e per il custode.
Interventi consentiti	Fino alla nuova costruzione
Modalità di attuazione	Mediante Concessione Edilizia Convenzionata per la nuova edificazione.
Con Concessione Edilizia diretta o autorizzazione per interventi sul patrimonio edilizio esistente o per ampliamenti contenuti entro il 20% della S.L.U. esistente alla data di adozione del piano.	
Indici e parametri	a) Indice di utilizzazione fondiaria max Uf = 0,5 mq/mq b) Altezza massima escluso volumi tecnici 12 m c) Distanza minima da confine 6 m d) Distanza minima tra fabbricati 12 m e) Distanza minima dal Fiume Bormida 20 m 10% St g) Parcheggi a servizio dell'insediamento (di cui almeno il 50% ad uso pubblico) - produttivo 100 mq di S.L.U. 1 posto auto ogni - commerciale 100 mq di S.L. U - residenziale 2 posti auto ogni 100 mq di S.L.U. h) Spazi pubblici per attività collettive, 15% St verde e parcheggi
* NOTA: Considerato che per tali zone, il Piano contiene un progetto di riordino della viabilità, la distanza che le nuove costruzioni dovranno mantenere dal ciglio stradale della viabilità progettata come definito dall'articolo 5 delle presenti norme, è ridotta a 10 m.	
* NOTA: Relativamente all'edificio parzialmente edificato individuato in planimetria con la lettera A, sarà possibile la realizzazione del piano primo nei limiti di perimetro del solaio esistente in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, ma nel rispetto dei	

restanti parametr e a condizione che la destinazione d'uso.
del piano terra esistente sia vincolata a magazzino o deposito.
Tale deroga avrà validita di un anno dalla data di approvazione
della presente Variante Generale al P.R.G. da parte del Compe
tente Organo Regionale.

Pagina della fonte 74/122 — Zona Dac, parte 2 di 3

i,p0.30;p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Dac

OGGETTO DELLA ZONAR

Aree ubicate lungo la SS 29 in parte già insediate con attività prevalentemente commerciali e direzionali, per le quali si prevede un contenuto incremento insediativo.

Destinazioni d'uso consentite - Attività commerciali (nei limiti di cui alla D.C.R. 29/1999), esposizione, magazzini e depositi;

- Attività artigianali compatibili con la residenza e che non riguardino l'utilizzo di sostanze tossiche o nocive e che non producano rumore;

- Centri amministrativi e direzionali;
- Servizi logistici, Pubblici Esercizi;
- Abitazione per il proprietario o direttore e per il custode.

Interventi consentiti Fino alla nuova costruzione

Modalità di attuazione Mediante Concessione Edilizia Convenzionata per la nuova edificazione.

Con Concessione Edilizia diretta o autorizzazione per interventi sul patrimonio edilizio esistente o per ampliamenti contenuti entro il 20% della S.L.U. esistente alla data di adozione del piano.

Indici e parametri a) Indice di utilizzazione fondiaria max

Uf = 0,5 mq/mq

b) Altezza massima escluso volumi tecnici

12 m

c) Distanza minima da confine

6 m

d) Distanza minima tra fabbricati

12 m

e) Distanza minima dal Fiume Bormida

20 m

f) Verde Privato

10% St

g) Parcheggi a servizio dell'insediamento
(di cui almeno il 50% ad uso pubblico)

100 mq di S.L.U.

- produttivo

1 posto auto ogni

100 mq di S.L.U.

- commerciale

2 posti auto ogni

100 mq di S.L.U.

- residenziale

2 posti auto ogni

(h) Spazi pubblici per attività collettive,

15% St

verde e parcheggi

* NOTA: Considerato che per tali zone, il Piano contiene un progetto di riordino della viabilità, la distanza che le nuove costruzioni dovranno mantenere dal ciglio stradale della viabilità progettata come definito dall'articolo 5 delle presenti norme, è ridotta a 10 m.

* NOTA: Relativamente all'edificio parzialmente edificato individuato in planimetria con la lettera A, sarà possibile la realizzazione

del piano primo nei limiti di perimetro del solaio esistente in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, ma nel rispetto dei restanti parametri e a condizione che la destinazione d'uso del piano terra esistente sia vincolata a magazzino o deposito. Tale deroga avrà validità di un anno dalla data di approvazione della presente Variante Generale al P.R.G. da parte del Competente Organo Regionale.

Pagina della fonte 75/122 — Zona Dac, parte 3 di 3

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Dac

DISCIPLINA PAESISTICA

Assetto

/Asseito

Vegetazionale

Assetto

Geomort,

Regime paesistico Insediativo

Tipologia edilizia -

A doppia falda o piana con manto continuo, a lastre ondulate

Copertura o grecate

Caratteristiche architettoniche principali Dovranno essere privilegiati elementi di finitura semplici e lineari

utilizzando materiali durevoli e di facile pulizia e manutenzione

Dovranno essere evitate le pannellature con finitura in calcestruzzo

Elementi di finitura liscio.

Si consiglia l'utilizzo delle superfici di finitura in blocchetti faccia a vista, intonacate e vetrate.

È vietato l'uso di superfici vetrate in Uglass e la struttura dei

Serramenti serramenti dovrà essere in alluminio o acciaio verniciato.

Sistemazione del sedime Dovrà essere realizzata favorendo la formazione di zone verdi piantumate fra un lotto e l'altro e poste in maniera da costituire schermo visivo verso l'esterno.

INDICAZIONI

Cf articolo 41 delle N.t. A

Indicazioni vegetazionali **INDICAZIONI**

Cfr articolo 42 classe 7 Dac1 - Dac2 - Dac3 - Dac4

Indicazioni geologiche -

Pagina della fonte 76/122 — Zona Das, parte 1 di 2

i,p0.30;p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Das

Oggetto della zona Aree di espansione produttiva per le quali si prevede l'insediamento di unità artigianali e di piccola industria a contenuto impatto ambientale

STINAZIONE D'USO

- Impianti produttivi artigianali e di piccole o media industria;
- Depositi e magazzini per stoccaggi di merci;
- Centri amministrativi e direzionali;
- Servizi all'industria e logistici;
- Abitazione per il proprietario o direttore e per il custode;
- Limitatamente al 10% della S.L.U. dell'intervento attività commerciali (nei limiti di cui alla D.C.R. 29/1999) connesse con l'attività produttiva svolta e comunque per una superficie di vendita non superiore a 300 mq netti al netto delle murature dei vani scala e ascensore.
- Attività di ristorazione

TERVENTI

nterventi fino alla nuova costruzione

INSENTITI**ALITA'-DI.****TUAZIONE**

Mediante S.U.A. esteso ad una superficie minima di 10.000 mq

Relativamente alla zona Das1 Carpeneto, tenuto conto della mappa del rischio di inondazione, l'attuazione dello S.U.A. dovrà essere preceduta dalla acquisizione della valutazione favorevole degli studi e delle opere di messa in sicurezza di cui agli articoli 2 e 5 dell'allegato 2 previsti dall'art. 6 della L.R. 45/1996.

- a) Indice di utilizzazione territoriale max

$$U_t = 0,5 \text{ mq/mq}$$

DICI E PARAMETRI

- b) Altezza massima escluso volumi tecnici ed impianti tecnologici

12 m

6 m

- c) Distanza minima da confine

12 m

- d) Distanza minima tra fabbricati

- e) Verde Privato

10% St

- f) Parcheggi a servizio dell'insediamento

(di cui almeno il 50% ad uso pubblico)

100 mq di S.L.U.

1 posto auto ogni

- produttivo

100 mq di S.L.U.

2 posti auto ogni

- commerciale

100 mq di S.L.U.

2 posti auto ogni

- residenziale

- g) Spazi pubblici per attività collettive,

15% St

verde e parcheggi

Pagina della fonte 77/122 — Zona Das, parte 2 di 2

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Das

DISCIPLINA PAESISTICA

Assetto

Assetto

Vegetazionale

Regime paesistico Assetto

Geomort,

Insediativo

Tipologia edilizia A doppia falda o piana con manto continuo, a lastre ondulate

Copertura o grecate

Dovranno essere privilegiati elementi di finitura semplici e lineari

Caratteristiche architettoniche principali utilizzando materiali durevoli e di facile pulizia e manutenzione

Dovranno essere evitate le pannellature con finitura in calcestruzzo

Elementi di finitura liscio

È vietato l'uso di superfici vetrate in Uglass

Serramenti -

Sistemazione del sedime Dovrà essere realizzata favorendo la formazione di zone verdi piantumate fra un lotto e l'altro e posta in maniera da costituire schermo

visivo verso l'esterno

INDICAZIONI

Cir articolo 41 delle N.t. A

Indicazioni vegetazionali **INDICAZIONI**

Cir articolo 42 classe 7 Das1 - Das4

Indicazioni geologiche classe 6 Das2 - Das3

Pagina della fonte 78/122 — Zona Di1, parte 1 di 3

p0.30;p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Di1

Oggetto della zona Area destinata all'insediamento di nuove attività produttive nella quale è in alto un processo di riconversione degli edifici delle attività dismesse

(Ex-Agrimont)

Destinazioni d'uso consentite - Impianti produttivi per funzioni manifatturiere e di alta tecnologia;

- Artigianato e piccola industria;
- Stoccaggio e movimentazione merci;
- Centri di formazione e ricerca;
- Centri di distribuzione e commercializzazione all'ingrosso di merci (nei limiti di cui alla D.C.R. 29/1999);
- Centri intermodali;
- Centri direzionali e amministrativi;
- Abitazioni per il proprietario o direttore o custode
- Attività di ristorazione.

Interventi consentiti Fino alla nuova costruzione su lotti di superficie non inferiore a 3.000 mq e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente con aumento di S.L.U. non superiore al 10% di quella risultante alla data di adozione del piano in deroga all'indice di utilizzazione territoriale, ma nel rispetto dei restanti parametri di zona.

Modalità di attuazione Con Concessione Edilizia Convenzionata sulla base di uno Schema di Assetto Urbanistico esteso all'intera area ovvero mediante uno o più S.U.A. di approvazione Regionale qualora la complessità degli interventi richiedesse la modifica degli indici e parametri di zona. È in ogni caso prescritto uno Schema di Assetto Urbanistico esteso all'intera zona.

L'obiettivo primario dello S.A.U. sarà il razionale utilizzo del territorio e la corretta e funzionale organizzazione delle unità produttive, Dovrà inoltre darsi carico di reperire all'interno dell'area, le pertinenti quantità di servizi fissate nella tabella indici e parametri anche relativamente agli edifici esistenti.

Particolare cura andrà posta nella definizione della viabilità e nella razionale localizzazione delle aree da destinare a pubblici servizi per le quali l'Amministrazione Comunale potrà riservarsi la facoltà di monetizzarle e/o di chiederne il reperimento nell'ambito della zona ove riterrà opportuno.

In assenza di S.A.U.. sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al risanamento conservativo.

Pagina della fonte 79/122 — Zona Di1, parte 2 di 3

i,p0.30i,p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Indici e parametri Di1

a) Indice di utilizzazione territoriale max

 $U_t = 0,5 \text{ mq/mq}^*$ b) Per distanza da confini pari a $H/2$

min 6 m

c) Distanza fra fabbricati di proprietà diversa

pari ad H

min 12 m

d) Distanza dalla testa dell'argine

Fiume Bormida

min 40 m

e) Verde Privato

10% St

f) Parcheggi a servizio dell'insediamento

(di cui almeno il 50% ad uso

pubblico)

1 posto auto ogni

- produttivo

100 mq di S.L.U

- residenziale

100 mq di S.L.U

2 posti auto ogni

g) Spazi pubblici per attività collettive,

15% St

verde e parcheggi

* NOTA: Ai fini dell'applicazione della U_t , nel computo della S.L.U. sono da comprendere gli edifici esistenti.

Sempre per l'applicazione dell' U_t nella superficie dei lotti

non sono computabili le aree di pertinenza degli edifici

esistenti non compresi nel lotto stesso. A tal fine,

per area di pertinenza si intende convenzionalmente una

fascia minima di 12 m di ampiezza attorno al fabbricato.

Pagina della fonte 80/122 — Zona Di1, parte 3 di 3

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Disciplina paesistica DiT

Assetto

PEGIME PAESISTICO

Assetto

Insediativo

Assetto

Geomort,

Vegetazionale

Tipologia edilizia A doppia falda, ad arco o piana

Copertura -

Caratteristiche architettoniche principali Dovranno essere il più possibile uniformate agli edifici esistenti

TEMENTI DI FINITURA

Si consigliano tamponamenti in muratura il più possibile conformi
a quelli degli edifici esistenti

Serramenti Potranno essere in ferro, alluminio e p.v.c. colorati.

ISTEMAZIONE DEL

EDIME

Dovrà essere realizzata fra gli edifici ed il fiume una fascia alberata
e sistemata a verde della profondità media di 20 m con funzione di
schermo visivo.

DICAZIONI

EGETAZIONALI

Cfr articolo 41 delle N.t. A

DICAZIONI

EOLOGICHE

Cfr articolo 42 classe 7

Pagina della fonte 81/122 — Zona Di2, parte 1 di 2

Di2 Area di tipo produttivo con prevalente funzione di intermodalità ;TO DELLA ZONA (Funivie)
INAZIONE D'USO

- Magazzini, depositi, tettoie, ecc. finalizzati allo stoccaggio e

SENTITE movimentazione delle merci;

- Centri direzionali ed amministrativi;
- Abitazione per il proprietario o direttore o custode.

-Attività di ristorazione. AVENTI Fino alla nuova costruzione SENTITI ALITA' DI Mediante S.U.A. esteso all'intera area. Lo S.U.A. dovrà riorganiz- JAZIONE zare l'impianto funiviario ed il relativo parco connesso al trasferi- mento del Terminal a mare nella darsena Alti Fondali del Porto di Savona. In assenza di S.U.A. potranno essere realizzati interventi, anche... comportanti nuova edificazione nel rispetto degli indici e parametri di zona esclusivamente volti all'adeguamento tecnologico, ambien- tale e funzionale degli impianti esistenti. a) Indice di utilizzazione territoriale max $U_t = 0,5$ mq/mq CIE PARAMETRI min 6 m b) Per distanza da confini pari a $H/2$ c) Distanza fra fabbricati di proprietà diversa min 12 m pari ad H 10% St d) Verde Privato e) Parcheggi a servizio dell'insediamento (di cui almeno il 50% ad uso pubblico) 100 mq di S.L.U. 1 posto auto ogni

- produttivo

f) Spazi pubblici per attività collettive, 15% St verde e parcheggi

Pagina della fonte 82/122 — Zona Di2, parte 2 di 2

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Di2

DISCIPLINA PAESISTICA

Assetto

Assetto

Vegetazionale

Assetto

Regime paesistico Geomort,

Insediativo

Tipologia edilizia A doppia falda, ad arco o piana

Copertura CENTI

ENTITI

Caratteristiche architettoniche principali Dovranno essere il più possibile uniformate agli edifici esistenti

MITA DI

JONE

Si consigliano tamponamenti in muratura il più possibile conformi

Elementi di finitura a quelli degli edifici esistenti

Potranno essere in ferro, alluminio e p.v.c. colorati.

Serramenti -

Sistemazione del sedime Dovrà essere realizzata fra gli edifici ed il fiume una fascia alberata e sistemata a verde della profondità media di 20 m con funzione di

schermo visivo.

INDICAZIONI

CI E PARAM

Cfr articolo 41 delle N.t. A

Indicazioni vegetazionali INDICAZIONI

Cfr. articolo 42 classe 7

Indicazioni geologiche -

Pagina della fonte 83/122 — Zone Di3-Di4, parte 1 di 2

Di3 - Di4 Aree destinate all'insediamento di attività produttive di tipo TO DELLA ZONA prevalentemente industriale (Italiana Coke - Elettosirurgica)

- Impianti produttivi per funzioni manifatturiere e di alta tecnologia:

INAZIONE D'USO

- Artigianato e piccola industria;

SENTITE

- Stoccaggio e movimentazione merci;
- Centri di formazione e ricerca;
- Centri di distribuzione e commercializzazione all'ingrosso di merci (nei limiti

di cui alla D.C.R. 29/1999);

- Centri intermodali;
- Centri direzionali e amministrativi;
- Abitazioni per il proprietario o direttore o custode
- Attività di ristorazione.

ERVENTI Fino alla nuova costruzione SENTITI SALITA DI Nel caso di cessazione o trasformazione dell'attività esistente MAZIONE mediante Concessione Edilizia Convenzionata sulla base di S.A.U. esteso all'intera zona. L'obiettivo primario dello S.A.U. sarà il razionale utilizzo del territorio e la corretta e funzionale organizzazione delle unità produttive. Dovrà inoltre darsi carico di reperire all'interno dell'area, le pertinenti quantità di servizi fissate nella tabella indici e parametri anche relativamente agli edifici esistenti. Particolare cura andrà posta nella definizione della viabilità e nella razionale localizzazione delle aree da destinare a pubblici servizi per le quali l'Amministrazione Comunale potrà riservarsi la facoltà di monetizzarle e/o di chiederne il reperimento nell'ambito della zona ove riterrà opportuno. In assenza di S.A.U., potranno essere realizzati interventi anche comportanti nuova edificazione nel rispetto degli indici e parametri di zona esclusivamente volti all'adeguamento tecnologico, ambientale e funzionale degli impianti esistenti. Ut = 0,5 mq/mq a) Indice di utilizzazione territoriale max ACI E PARAMETRI min 6 m b) Per distanza da confini pari a H/2 c) Distanza fra fabbricati di proprietà diversa min 12 m pari ad H 10% St d) Verde Privato e) Parcheggi a servizio dell'insediamento (di cui almeno il 50% ad uso pubblico) 100 mq di S.L.U. 1 posto auto ogni

- produttivo

f) Spazi pubblici per attività collettive, 15% St verde e parcheggi

Pagina della fonte 84/122 — Zone Di3-Di4, parte 2 di 2

l_p0.30l_p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Di3- Di4

DISCIPLINA PAESISTICA

Assetto

Assetto

Vegetazionale

Assetto

Regime paesistico Geomorf,

Insediativo

Tipologia edilizia A doppia falda, ad arco o piana

Copertura -

Caratteristiche architettoniche principali Dovranno essere il più possibile uniformate agli edifici esistenti

Si consigliano tamponamenti in muratura il più possibile conformi

Elementi di finitura a quelli degli edifici esistenti

Potranno essere in ferro, alluminio e p.v.c.. colorati

Serramenti -

Sistemazione del sedime Dovrà essere realizzata fra gli edifici ed il fiume una fascia alberata

e sistemata a verde della profondità media di 20 m con funzione di

schermo visivo.

INDICAZIONI

Cfr articolo 41 delle N.t. A

Indicazioni vegetazionali INDICAZIONI

Cfr articolo 42 classe 7 Di3

Indicazioni geologiche classe 5 Di4

Pagina della fonte 85/122 — Zone Di5-Di6, parte 1 di 2

Di5 - Di6 Aree destinate al consolidamento e completamento dell'attività FETTO DELLA ZONA produttiva di tipo prevalentemente industriale (Imation- Curagnata) ESTINAZIONE D'USO

- Impianti produttivi per funzioni manifatturiere e di alta tecnologia;

INSENTITE

- Artigianato e piccola industria;
- Stoccaggio e movimentazione merci;
- Centri di formazione e ricerca;
- Centri di distribuzione e commercializzazione all'ingrosso di merci (nei limiti

di cui alla D.C.R 29/1999);

- Centri intermodali;

Centri direzionali e amministrativi;

- Abitazioni per il proprietario o direttore o custode

-Attività di ristorazione. \TERVENTI Fino alla nuova costruzione ONSSENTITI ODALITA' DI. Mediante Concessione Edilizia Convenzionata per la nuova ITUAZIONE edificazione. Con Concessione Edilizia diretta o autorizzazione per interventi sul patrimonio edilizio esistente o per ampliamenti contenuti entro il 20% della S.L.U. esistente alla data di adozione del piano. $U_f = 0,5$ mq/mq a) Indice di utilizzazione fondiaria max NDICI E PARAMETRI min 6 m b) Distanza da confini pari a $H/2$ c) Distanza fra fabbricati di proprietà diversa min 12 m pari ad H d) Distanza dalla testa dell'argine min 40 m Fiume Bormida 10% St Verde Privato e) f) Parcheggi a servizio dell'insediamento (di cui almeno il 50% ad uso pubblico) 100 mq di S.L.U 1 posto auto ogni

- produttivo

100 mq di S.L.U. 2 posti auto ogni

- residenziale

g) Spazi pubblici per attività collettive, 15% St verde e parchegg!

Pagina della fonte 86/122 — Zone Di5-Di6, parte 2 di 2

l p0.30 l p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Di5-Di6

DISCIPLINA PAESISTICA

Assetto

PAssetto

Assetto

Vegetazionale

Regime paesistico Geomort,

Insediativo

Tipologia edilizia A doppia falda o piana con manto continuo o a lastre ondulate

Copertura o grecate.

Caratteristiche architettoniche principali Nelle parti insediate dovranno essere il più possibile uniformate a quelle degli edifici esistenti.

Per i nuovi insediamenti dovranno essere di tipo semplice e lineare

Dovranno essere di contenuto impatto ambientale

Elementi di finitura Potranno essere in ferro, alluminio e p.v.c. colorati

Serramenti -

Sistemazione del sedime Dovrà essere realizzata favorendo la formazione di zone verdi piantumate fra un lotto e l'altro e poste in maniera da costituire

schermo visivo verso l'esterno.

INDICAZIONI

Indicazioni vegetazionali Cfr articolo 41 delle N.t. A

INDICAZIONI

Indicazioni geologiche Cfr articolo 42 classe 7 Di5 - Di6

Pagina della fonte 87/122 — Zona Dlon, parte 1 di 2

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Dlon

ORGETTO DELLA ZONA (Area per attività artigianali e commerciali quasi completamente

Destinazioni d'uso consentite - Impianti produttivi artigianali e di piccole o media industria;

- Depositi e magazzini per stoccaggi di merci;

- Centri amministrativi e direzionali; •

- Servizi all'industria e logistici;

- Abitazione per il proprietario o direttore e per il custode;

- Attività commerciali (nei limiti di cui alla D.C.R. 29/1999)

limitatamente alle superfici così destinate alla data di adozione

Interventi consentiti Fino alla nuova costruzione

Modalità di attuazione Mediante Concessione Edilizia Convenzionata per la nuova edificazione.

Con Concessione Edilizia diretta o autorizzazione per interventi sul patrimonio edilizio esistente o per ampliamenti contenuti entro il

20% della S.L.U. esistente alla data di adozione del piano.

Uf = 0,5 mq/mq

a) Indice di utilizzazione fondiaria max

Indici e parametri b) Altezza massima escluso volumi tecnici

12 m

ed impianti tecnologici

6 m

c) Distanza minima da confine

12 m

d) Distanza minima tra fabbricati

10% Sf

e) Verde Privato

f) Spazi pubblici per attività collettive,

15% Sf

verde e parcheggi

Pagina della fonte 88/122 — Zona Dlon, parte 2 di 2

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Dlon

DISCIPLINA PAESISTICA

Assetto

Assetto

Assetto

FEGIME PAESISTICO

Vegetazionale

Geomorf,

Insediativo

Tipologia edilizia 1A doppia falda o piana con manto continuo, a lastre ondulate

Copertura o grecate

Dovranno essere privilegiati elementi di finitura semplici e lineari

Caratteristiche architettoniche principali utilizzando materiali durevoli e di facile pulizia e manutenzione

Dovranno essere evitate le pannellature con finitura in calcestruzzo

Elementi di finitura liscio

È vietato l'uso di superfici vetrate in Uglass

Serramenti -

Sistemazione del sedime INDICAZIONI

Indicazioni vegetazionali Cfr articolo 41 delle N.t. A

INDICAZIONI

Indicazioni geologiche Cfr articolo 42 classe 7

Pagina della fonte 89/122 — Integrazione zona Da, parte 1 di 2

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Da

TOEGETTO DELLA ZONA

Aree già in parte insediate per l'attività produttiva di tipo artigianali
nelle quali sono previsti interventi di completamento

Destinazioni d'uso consentite - Impianti produttivi artigianali e di piccole o media industria;

- Depositi e magazzini per stoccaggi di merci;

- Centri amministrativi e direzionali;

- Servizi all'industria e logistici;

- Abitazione per il proprietario o direttore e per il custode;

- Limitatamente al 10% della S.L.U. dell'intervento attività commerciali (nei limiti
di cui alla L.R.1/2007) connesse con l'attività produttiva svolta e comunque
per una superficie di vendita non superiore a 300 mq.

- Attività di ristorazione

Interventi consentiti Fino alla nuova costruzione

Mediante Concessione Edilizia Convenzionata per la nuova

Modalità di attuazione edificazione.

Con Concessione Edilizia diretta o autorizzazione per interventi sul
patrimonio edilizio esistente o per ampliamenti contenuti entro il
20% della S.L.U. esistente alla data di adozione del piano.

Indici e parametri a) Indice di utilizzazione fondiaria max

$U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$

b) Altezza massima escluso volumi tecnici

12 m

ed impianti tecnologici

Nella zona Da12 l'altezza massima non potrà superare
quella dei corpi circostanti e comunque non potrà
eccedere i mt 8,5, fermo restando il rispetto delle dispo-
sizioni previste a livello di disciplina paesistica per le
zone Da, con particolare riferimento alla necessità di una
schermatura arborea su tutti i lati del manufatto.

6 m

c) Distanza minima da confine

12 m

d) Distanza minima tra fabbricati

10% Sf

e) Verde Privato

f) Parcheggi a servizio dell'insediamento

(di cui almeno il 50% ad uso
pubblico)

1 posto auto ogni

100 mq di S.L.U.

- produttivo

100 mq di S.L.U.

2 posti auto ogni

- residenziale

Pagina della fonte 90/122 — Integrazione zona Da, parte 2 di 2**Zona Da - Continuazione degli standard per parcheggi**

p0.30p0.62	
Voce Parametro	
Voce Parametro	
Commercio all'ingrosso, ristorazione, non alimentari speciali 2 posti auto ogni 100 mq di S.L.U.	
g) Parcheggi pertinenziali, commercio alimentare, $SV \leq 150$ mq $SP = 1,00 \times SV$	
g) Parcheggi pertinenziali, commercio alimentare, SV da 151 mq a 600 mq $SP = 1,60 \times SV$	
Parcheggi pertinenziali, commercio non alimentare, $SV \leq 150$ mq $SP = 0,65 \times SV$	
Parcheggi pertinenziali, commercio non alimentare, $SV > 150$ mq $SP = 0,75 \times SV$	
h) Spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi 15% Sf	

SP = superficie destinata a parcheggio pertinenziale. La definizione è ricostruita dalla porzione leggibile della nota a piè di pagina e deve essere verificata sull'immagine prima di un uso tecnico o amministrativo.

Pagina della fonte 91/122 — Integrazione zona Dac, parte 1 di 2

	0.300.62
Campo Trascrizione	
Campo Trascrizione	
Intestazione Dac	
Oggetto della zona	Aree ubicate lungo la SS 29 in parte già insediate con attività prevalentemente commerciali e direzionali, per le quali si prevede un contenuto incremento insediativo.
	- Attività commerciali fino alle Grandi Strutture
Destinazioni d'uso consentite	di Vendita, Centri commerciali e Parchi Commerciali (nei limiti della L.R. 1/2007), esposizione, magazzini e depositi;
	- Attività artigianali compatibili con la residenza e che non riguardino l'utilizzo di sostanze tossiche o nocive e che non producano rumore;
	- Centri amministrativi e direzionali;
	- Servizi logistici, Pubblici Esercizi;
	- Abitazione per il proprietario o direttore e per il custode. Fino alla nuova costruzione
	Interventi consentiti -
Modalità di attuazione	Mediante Concessione Edilizia Convenzionata per la nuova edificazione.
	Con Concessione Edilizia diretta o autorizzazione per interventi sul patrimonio edilizio esistente o per ampliamenti contenuti entro il 20% della S.L.U. esistente alla data di adozione del piano.
	a) Indice di utilizzazione fondiaria max
	$U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$
Indici e parametri	b) Altezza massima escluso volumi tecnici
	12 m
	6 m
	c) Distanza minima da confine
	d) Distanza minima tra fabbricati
	12 m
	20 m
	e) Distanza minima dal Fiume Bormida
	10% St
	f) Verde Privato
	g) Parcheggi a servizio dell' insediamento (di cui almeno il 50% ad uso pubblico)
	100 mq di S.L.U.
	1 posto auto ogni
	- produttivo
	- commercio all'ingrosso,
	2 posti auto ogni
	100 mq di S.L.U.
	non alimentari speciali
	100 mq di S.L. U
	2 posti auto ogni
	- residenziale
	h) Parcheggi pertinenziali commercio alimentare
	SPsuperficie parcheggio pertinenziale
	$SP = 1,00 \times SV$
	$SV \leq 150 \text{ mq}$

SP=1,60x SV
SV da 151 mq a 600 mq
SV da 601 mq a 1500 mq SP = 3,16 x SV-1000

Pagina della fonte 92/122 — Integrazione zona Dac, parte 2 di 2

$SP = 2,50 \times SV$ $SV \leq 1500$ mq Parcheggi pertinenziali commercio non alimentare $SP = 0,65 \times SV$ $SV \leq 150$ mq $SP = 0,75 \times SV$ $SV \geq 150$ mq i) Spazi pubblici per attività collettive, 15% St verde e parcheggi • NOTA: Considerato che per tali zone, il Piano contiene un progetto di riordino della viabilità, la distanza che le nuove costruzioni dovranno mantenere dal ciglio stradale della viabilità progettata come definito dall'articolo 5 delle presenti norme, è ridotta a 10 m. *NOTA: Relativamente all'edificio parzialmente edificato individuato in planimetria con la lettera A, sarà possibile la realizzazione del piano primo nei limiti di perimetro del solaio esistente in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, ma nel rispetto dei restanti parametri e a condizione che la destinazione d'uso del piano terra esistente sia vincolata a magazzino o deposito. Tale deroga avrà validità di un anno dalla data di approvazione della presente Variante Generale al P.R.G. da parte del Competente Organo Regionale. Relativamente alla realizzazione di un nuovo Parco Commerciale si rimanda per i parametri di cui all'Allegato B della D.C.C. nr. .. "Adeguamento del P.R.G. comunale in attuazione del Testo Unico in materia di commercio - Legge Regionale 3 gennaio 2007, nr. 1" che stabilisce il rapporto massimo di copertura (RC).

Pagina della fonte 93/122 — Integrazione zona Das, parte 1 di 3

p0.30;p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Das

OGETTO DELLA ZONA

Aree di espansione produttiva per le quali si prevede l'insediamento di unità artigianali e di piccola industria a contenuto Impatto ambientale

Destinazioni d'uso consentite - Impianti produttivi artigianali e di piccole o media industria;
 - Depositi e magazzini per stoccaggi di merci;
 - Centri amministrativi e direzionali;
 - Servizi all'industria e logistici;
 - Abitazione per il proprietario o direttore e per il custode;
 - Limitatamente al 10% della S.l U. dell'intervento attività commerciali (nei limiti di cui alla L.R. 1/2007) connesse con l'attività produttiva svolta e comunque per una superficie di vendita non superiore a 300 mq
 - Attività di ristorazione

Interventi consentiti Interventi fino alla nuova costruzione

Modalità di attuazione Mediante S.U.A. esteso ad una superficie minima di 10.000 mq

Relativamente alla zona Das1 Carpeneto, tenuto conto della mappa del rischio di inondazione, l'attuazione dello S.U.A. dovrà essere preceduta dalla acquisizione della valutazione favorevole degli studi e delle opere di messa in sicurezza di cui agli articoli 2 e 5 dell'allegato 2 previsti dall'art. 6 della L.R. 45/1996.

Indici e parametri a) Indice di utilizzazione territoriale max

 $U_t = 0,5 \text{ mq/mq}$

b) Altezza massima escluso volumi tecnici ed impianti tecnologici

12 m

6 m

c) Distanza minima da confine

12 m

d) Distanza minima tra fabbricati

10% St

e) Verde Privato

f) Parcheggi a servizio dell'insediamento (di cui almeno il 50% ad uso pubblico)

100 mq di S.L.U

1 posto auto ogni

- produttivo

- commercio all'ingrosso, ristorazione, non alimentari

100 mq di S.L.U

2 posti auto ogni

speciali

100 mq di S.L.U.

2 posti auto ogni

- residenziale

g) Parcheggi pertinenziali commercio alimentare

SP=superficie

parcheggio pertinenziale

 $SV \leq 150 \text{ mq}$ $SP = 1,00 \times SV$

SV da 151 mq a 600 mq

$$SP = 1,60 \times SV$$

Pagina della fonte 94/122 — Integrazione zona Das, parte 2 di 3

9B = 0,08 + 5 SV \$ 180 10 9P • 0,79 + sv sv de 180 me 1) Summ aubeite ner attend collettive.
15% St verde e parchega

Pagina della fonte 95/122 — Integrazione zona Das, parte 3 di 3

Parcheggi pertinenziali commercio non alimentare $SP = 0,65 \times S1$ $SV \leq 150$ mq $SP = 0,75 \times SV$
sv ≥ 150 mq h) Spazi pubblici per attività collettive, 15% St verde e parcheggi

Pagina della fonte 96/122 — Zona Dsa, parte 1 di 2

Dsa PTO DELLA ZONA Aree ubicate a ridosso del Centro abitati o in posizioni di contrasto per le quali si prevede l'utilizzo dei fabbricati produttivi esistenti o la trasformazione in residenziale. Impianti produttivi artigianali, commerciali VAZIONE D'USO CONSENTITE (nei limiti di cui alla L.R. 1/2007) e di piccole o media industria che non riguardino sostanze tossiche o nocive comunque tutte quelle attività insalubri di 1^a classe di cui all'articolo 216 del T.U.L.S. ricomprese nell'elenco del D.M. 5.09.1994 e successive modifiche ed integrazioni;

- Depositi e magazzini per stoccaggi di merci;
- Centri amministrativi e direzionali;
- Servizi all'industria e logistici;
- Abitazione per il proprietario o direttore e per il custode;
- Residenza

ENTI CONSENTITI Interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al Risanamento Conservativo. Sono consentiti, ad eccezione delle zone Dsa4, Dsa5 e Dsa6, interventi fino alla demolizione e ricostruzione nel caso di trasformazione degli organismi edilizi in residenziali. In questo caso i nuovi edifici dovranno conformarsi alla disciplina paesistica prevista nelle zone B ad esse confinanti. LITA' DI ATTUAZIONE Concessione o autorizzazione diretta. Concessione Edilizia Convenzionata in caso di trasformazione della destinazione d'uso. E PARAMETRI Nel caso di trasformazione dei volumi ad uso produttivo esistenti in Residenza a) distanza minima da confine 5 m b) distanza minima tra fabbricati 10 m 10 m c) altezza massima Nella zona Dsa5 l'altezza massima non potrà superare quella dei corpi circostanti e comunque non potrà eccedere i mt 8,5, fermo restando il rispetto delle disposizioni previste a livello di disciplina paesistica per le zone Dsa, con particolare riferimento alla necessità di una schermatura arborea su tutti i lati del manufatto. d) Parcheggi a servizio dell'insediamento (di cui almeno il 50% ad uso pubblico) come previsto dall'art 18 della Legge 06/08/1967, n. 765 modificato dalla Legge 27/04/1989, n. 122 13 mq/100 mc

- residenza

10 mq/100 mc

- artigianato
- commercio all'ingrosso, non alimentari

speciali ricettività turistica e assimilabili attività 25 mq/100 mc direzionali, SP=superficie e) Parcheggi pertinenziali commercio alimentare parcheggio pertinenziale

Pagina della fonte 97/122 — Zona Dsa, parte 2 di 2

$SP = 1,00 \times SV$ $SV \leq 150$ mq $SP = 1,60 \times SV$ SV da 151 mq a 600 mq $SP = 3,16 \times SV$. SV da 601 mq a 1500 mq $SP = 2,50 \times SV$ $SV > 1500$ mq Parcheggi pertinenziali commercio non alimentare $SP = 0,65 \times SV$ $SV \leq 150$ mq $SP = 0,75 \times SV$ $SV > 150$ mq 10 mq/100 mc f) Verde Privato o condominiale

Pagina della fonte 98/122 — Integrazione zone Di5-Di6, parte 1 di 1

Di5 - Di6 DELLA Aree destinate al consolidamento e completamento dell'attività produttiva di tipo prevalentemente industriale (Imation- Curagnata) ONE D'USO

- Impianti produttivi per funzioni manifatturiere e di alta tecnologia;
- Artigianato e piccola industria;
- Stoccaggio e movimentazione merci;
- Centri di formazione e ricerca;
- Centri di distribuzione e commercializzazione all'ingrosso di merci
- Centri intermodali;
- Centri direzionali e amministrativi;
- Abitazioni per il proprietario o direttore o custode

-Attività di ristorazione. TI TI Fino alla nuova costruzione : DI NE Mediante Concessione Edilizia Convenzionata per la nuova edificazione. Con Concessione Edilizia diretta o autorizzazione per interventi sul patrimonio edilizio esistente o per ampliamenti contenuti entro il 20% della S.L.U. esistente alla data di adozione del piano. $U_f = 0,5$ mq/m ARAMETRI a) Indice di utilizzazione fondiaria max min 6 m b) Distanza da confini pari a $H/2$ c) Distanza fra fabbricati di proprietà diversa min 12 m pari ad H d) Distanza dalla testa dell'argine min 40 m Fiume Bormida e) Verde Privato 10% St f) Parcheggi a servizio dell'insediamento (di cui almeno il 50% ad uso pubblico) 100 mq di S.I 1 posto auto ogni

- produttivo
- residenziale

2 posti auto ogni 100 mq di S.I g) Spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi 15% St

Pagina della fonte 99/122 — Continuazione zona Dsa, parte 1 di 2

	l.p0.30;l.p0.62
	Campo Trascrizione
	Campo Trascrizione
	Intestazione Dsa
Oggetto della zona	Aree ubicate a ridosso del Centro abitati o in posizioni di contrasto per le quali si prevede l'utilizzo dei fabbricati produttivi esistenti o la trasformazione in residenziale
	ESTINAZIONE D'USO
	INSENTITE
- Impianti produttivi artigianali, commerciali (nei limiti di cui alla D.C.R. 29/1999) e di piccole o media industria che non riguardino sostanze tossiche o nocive e comunque tutte quelle attività insalubri di 1^ classe di cui all'articolo 216 del T.U.L.S. ricomprese nell'elenco del D.M. 5.09.1994 e successive modifiche ed integrazioni;	
- Depositi e magazzini per stoccaggi di merci;	
- Centri amministrativi e direzionali;	
- Servizi all'industria e logistici;	
- Abitazione per il proprietario o direttore e per il custode;	
- Residenza	
	INTERVENTI
Interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al Risanamento	
	ONSENTITI
	Conservativo.
Sono consentiti, ad eccezione delle zone Dsa4, Dsa5 e Dsa6, interventi fino alla demolizione e ricostruzione nel caso di trasformazione.	
	degli organismi edilizi in residenziali.
In questo caso i nuovi edifici dovranno conformarsi alla disciplina paesistica prevista nelle zone B ad esse confinanti.	
	MODALITA' DI
	Concessione o autorizzazione diretta.
	ATTUAZIONE
Concessione Edilizia Convenzionata in caso di trasformazione della	
	Destinazioni d'uso consentite .
Nel caso di trasformazione dei volumi ad uso produttivo esistenti	
	INDICI E PARAMETRI
	in Residenza
	5 m
a) distanza minima da confine	
	10 m
b) distanza minima tra fabbricati	
	10 m
c) altezza massima	
Nella zona Dsa5 l'altezza massima non potrà superare quella dei corpi circostanti e comunque non potrà eccedere i mt 8,5, fermo restando il rispetto delle disposizioni previste a livello di disciplina paesistica per le zone Dsa, con particolare riferimento alla necessità di una schermatura arborea su tutti i lati del manufatto.	
d) Parcheggi a servizio dell'insediamento (di cui almeno il 50% ad uso pubblico) come previsto dall'art 18 della Legge 06/08/1967, n. 765 modificato dalla Legge 27/04/1989, n. 122	
	13 mq/100 mc
	10 mq/100 mc

- residenza
 - artigianato
 - commercio, ricettività turistica
25 mq/100 mc
 - e assimilabili attività direzionali
10 mq/100 mc
 - e) Verde Privato o condominiale
-

Pagina della fonte 100/122 — Continuazione zona Dsa, parte 2 di 2

p0.30p0.62	
Campo Trascrizione	
Campo Trascrizione	
Intestazione	ZONA
	Dsa
Disciplina paesistica	Assetto
	Assetto
	Vegetazionale
	Geomorf,
	Assetto
Regime paesistico	Insediativo
TINAZIONE D'USO	
WSENTITE	
Tipologia edilizia	A doppia falda o piana con manto continuo, a lastre ondulate.
	Copertura o grecate
Dovranno essere privilegiati elementi di finitura semplici e lineari	
utilizzando materiali durevoli e di facile pulizia e manutenzione	
Caratteristiche architettoniche principali	PATENTI
SANTI	
Dovranno essere evitate le pannellature con finitura in calcestruzzo	
MENTI DI FINITURA	
IISCIO	
SALTA DI	
È vietato l'uso di superfici vetrate in Uglass	
Serramenti LAIONE	
Sistemazione del sedime	Dovrà essere realizzata favorendo la formazione di zone verdi piantumate fra un lotto e l'altro e poste in maniera da costituire schermo visivo verso l'esterno
INDICAZIONI	
Cfr articolo 41 delle N.t. A	
Indicazioni vegetazionali	INDICAZIONI
Cfr articolo 42 classe 7 Dsa1 - Dsa2 - Dsa3 - Dsa4	
Indicazioni geologiche -	

Pagina della fonte 101/122 — Zona Dt, parte 1 di 2

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Dt

Oggetto della zona Aree degradate da riqualificare mediante localizzazione di spazi per attività e funzioni ricreative, per la localizzazione del pubblico mercato coperto e scoperto ed insediamenti di attività commerciali e direzionali. (Bertagalla)

Destinazioni d'uso consentite a) Tempo libero, sport e spettacolo;

b) Pubblico mercato coperto e/o scoperto;

c) Attività di commercio al dettaglio (nei limiti di cui alla D.C.R 29/1999) di ristorazione, esposizioni, magazzini e depositi;

d) Limitatamente al 25% delle superfici utili dell'intervento, attività artigianali compatibili con la residenza, che non riguardino sostanze tossiche o nocive e che non producano rumore;

e) Per ogni unità insediata di cui ai punti precedenti aventi superficie maggiore o uguale a 1.000 mq è consentita la realizzazione di un alloggio avente una superficie netta massima di 150 mq.

f) Uffici, agenzie ed attività direzionali in genere.

Interventi consentiti In presenza di S.U.A. interventi fino alla nuova costruzione.

Prima dell'approvazione dello S.U.A. saranno consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione. È inoltre consentito, nel rispetto dei parametri di zona, un aumento di superficie lorda pari al 10% delle superfici risultanti alla data di adozione del piano legato all'adeguamento tecnologico e funzionale delle attività insediate alla data di adozione del piano.

Modalità di attuazione L'obiettivo primario dello S.U.A. sarà il razionale utilizzo del territorio e la corretta e funzionale organizzazione delle unità

insediate. Dovrà inoltre farsi carico dello studio della viabilità ed in particolare del collegamento dell'area con Via G. Mameli mediante la realizzazione del sottopasso ferroviario.

Particolare cura andrà posta nella localizzazione delle aree da destinare a pubblici servizi nelle quali dovranno trovare collocazione

$U_t = 0,4 \text{ mq/mq}$

il pubblico mercato ed i parcheggi.

a) Indice di utilizzazione territoriale max
6 m

DICI E PARAMETRI

b) Altezza massima escluso volumi tecnici
12 m

c) Distanza minima da confine
40 m

d) Distanza minima tra fabbricati
15% St

e) Distanza minima dal Fiume Bormida

f) Verde per fascia di rispetto fluviale
100 mq di S.L.U.

g) Parcheggi a servizio dell'insediamento
100 mq di S.L.U.

(di cui almeno il 50% ad uso pubblico)

1 posto auto ogni

100 mq di S.L.U.

2 posti auto ogni

- produttivo

- 2 posti auto ogni
 - commerciale
 - 25% St
 - residenziale
 - h) Spazi pubblici per attività di mercato
e relativi parcheggi
-

Pagina della fonte 102/122 — Zona Dt, parte 2 di 2

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Art. 40

Dt

Disciplina paesistica Assetto

Assetto

Vegetazionale

Assetto

Geomorf,

Regime paesistico Insediativo

Tipologia edilizia A doppia falda o piana con manto continuo, a lastre ondulate

Copertura o grecate

Caratteristiche architettoniche principali Dovranno essere privilegiati elementi di finitura semplici e lineari-

utilizzando materiali durevoli e di facile pulizia e manutenzione

..

Dovranno essere evitate le pannellature con finitura in calcestruzzo

Elementi di finitura liscio.

Si consiglia l'utilizzo delle superfici di finitura in blocchetti faccia a vista, intonacate e vetrate.

È vietato l'uso di superfici vetrate in Uglass e la struttura dei

Serramenti serramenti dovrà essere in alluminio o acciaio verniciato.

Sistemazione del sedime Dovrà essere realizzata tra gli edifici ed il fiume una fascia sistemata a verde ed alberata avente una profondità media di 20 m circa organizzata in modo da consentire accessibilità al fiume.

INDICAZIONI

Cfr articolo 41 delle N.t. A

Indicazioni vegetazionali **INDICAZIONI**

Cfr articolo 42 classe 7

Indicazioni geologiche -

Pagina della fonte 103/122 — Art. 40 - zone agricole

Pag 3X Ar 40 Zone Agricole - Tabelle di zona

Pagina della fonte 104/122 — Zona agricola E, parte 1 di 5

p0.30;p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione E

Oggetto della zona Zone prevalentemente collinari destinate all'aria aricola con principalmente da seminativi, prati, pascoli e allevamenti.

Destinazioni d'uso consentite a) Abitazione del proprietario o del conduttore del fondo;

b) Fabbricati per il ricovero del bestiame, per allevamenti intensivi;

c) Fabbricati per il ricovero, la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricolo-forestali;

d) Fabbricati per il ricovero delle attrezzature agricole;

e) Serre agricole;

f) Attrezzature temporanee e fisse per campeggi ed impianti per attività sportive, ricreative e di spettacolo per la destinazione;

a campeggio delle aree classificate ANI-MA e

ANI-CE sono consentiti unicamente i campeggi

previsti dal 1° comma dell'articolo 82 bis

delle relative norme di attuazione;

g) Attività commerciali (nei limiti di cui alla D.C.R. 29/1999) e artigianali per la trasformazione e vendita dei prodotti ed attrezzature per

l'agricoltura, limitatamente ad una superficie massima pari al 10%

della superficie utile dei fabbricati ad uso agricolo;

h) Attività agrituristiche di cui alla L.R. n. 33 del 06/08/96.

Interventi consentiti Interventi fino alla nuova costruzione

L'edificazione ai fini residenziali sarà subordinata

alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo

con cui il concessionario si impegna a

coltivare il fondo ovvero ad eseguire

opere di presidio.

Negli ambiti individuati nella carta geologica

Tavola 4: "Carta di zonizzazione e suscettibilità

d'uso del territorio" - Classe 3 e nelle "Norme di

Intervento" - Capitolo 10: Criteri di zonizzazione

e norme di intervento, gli interventi potranno

essere attuati solo previa approfondita analisi

geologico-tecnica.

Concessione semplice o autorizzazione quando prevista.

Modalità di attuazione Per l'attività di cui al precedente punto f), l'attuazione dovrà avvenire

con S.U.A. ovvero mediante Concessione Edilizia Convenzionata

sulla base di uno Schema di Assetto del Territorio dal quale devono

risultare:

- le modalità di accesso all'area;

- la possibilità di parcheggio;

- la valutazione delle modalità d'inserimento delle opere nel contesto

Per gli interventi di cui al precedente punto (Attrezzature tempora-

del territorio.

nee e fisse per campeggi ed impianti per attività sportive, ricreative

e di spettacolo) fermi restando i precedenti indici e parametri si

potrà utilizzare un indice di utilizzazione fondiaria massimo pari a

If = 0,03 mc/mq

Pagina della fonte 105/122 — Zona agricola E, parte 2 di 5

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione REGIME PAESISTICO

E

if = 0,03 mc/mq

a) Indice di edificabilità fondiaria

IPOLOGIA EDILIZIA

per residenza. L'edificazione a fini

Indici e parametri residenziali è esclusa negli ambiti

assoggettati al regime ANI-MA o

ANI-CE di P.T.C.P.

Uf = 0,03 mq/mq

Indice di utilizzazione fondiaria per

Hm = 7 m

fabbricati con destinazione agricole

6 m

b) Altezza massima

c) Distanza minima da confine

12 m

d) Distanza minima tra fabbricati di
proprietà diversa

e) Volume massimo edificabile per

COPERTURA

600 mc

la realizzazione di nuove costruzioni

ad uso residenziale

Le volumetrie esistenti potranno

essere recuperate a scopo residenziale

anche se eccedenti i 600 mc con

incremento volumetrico non superiore

al 10% per adeguamento igienico funzionale.

Al fine di favorire il riuso delle volumetrie

rurali abbandonate o fatiscenti sarà

possibile effettuare il cambio di destinazione

d'uso da annessi agricoli a residenza

senza obbligo di asservimento

40%

f) Prescrizioni sulle serre:

3 m dal ciglio

- rapporto di copertura:

2,5 m dal ciglio

- distanza minima da strade vicinali e comunali
secondo le prescrizio-- distanza minima da strade interpoderali
ni del Nuovo codice

- distanza minima da altre strade:

della strada

2 m

5 m

- distanza minima dai confini e canali

- altezza massima al colmo

Note: È consentito un incremento del 30% della volumetria esistente in deroga all'indice di edificabilità per interventi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati all'attività agrituristica.

Per l'edificazione di costruzioni ad uso agricolo con volumetria complessiva eccedente i 500 mc la progettazione dovrà contenere una relazione agronomica costituita da:

- Estremi catastali;
 - Descrizione dell'orientamento economico;
 - Ripartizione colturale, struttura aziendale, descrizione del capitale fondiario e di esercizio (scorte morte e vive);
 - Descrizione e indicazione dei parametri economici della azienda: PLV (Produzione Lorda Vendibile), Spese, R.N., (Reddito Netto);
 - Descrizione della rete viaria e degli impianti tecnologici;
 - Modalità di smaltimento dei rifiuti organici e dove necessario indicare la dotazione di impianti di depurazione.
-

Pagina della fonte 106/122 — Zona agricola E, parte 3 di 5

i,p0.30i,p0.62	
Campo Trascrizione	
Campo Trascrizione	
Disciplina paesistica E	
Regime paesistico Assetto	
Assetto	
Insediativo	
Assetto	
Geomorf,	
Vegetazionale	
Tipologia edilizia	Per le costruzioni esistenti è prescritto il mantenimento dell'impianto originario con possibilità di ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario.
	Nel caso di strutture edilizie incongrue si prescrive, in caso di intervento, l'adeguamento per quanto possibile, alla tipologia edilizia caratterizzante prevalente.
	Per le nuove costruzioni case in linea o a schiera possibilmente aggregate lungo i percorsi esistenti o previsti.
Copertura	È prescritto il tetto a due falde o a padiglione con manto di copertura in coppi, tegole a coppo (portoghesi di Francia e di Grecia) o tegole marsigliesi.
	Il manto di copertura dovrà essere in tinta rossa.
	Sono consentite coperture piane solo per bassi fabbricati adibiti ad autorimessa o depositi quando siano adossati ad altri edifici e costituiscano terrazzo pavimentato per gli stessi o quando siano ricoperti di coltre di terreno vegetale.
	Sono consentite finestre complanari alla falda ed abbaini a doppi spioventi ortogonali alla linea di massima pendenza del tetto.
	Nei timpani dei tetti sono consentite aperture di forma rettangolare o quadrata ognuna di superficie non superiore a 1,6 mq.
	Sono anche consentite aperture di forma circolare tipica di alcuni edifici rurali esistenti.
	Sono consigliati cornicioni in legno o in muratura sagomati.
	È vietata la realizzazione di cornicioni in calcestruzzo faccia a vista.
	I camini dovranno essere realizzati in mattoni o in muratura intonacata e tinteggiata. La testa dei camini dovrà essere realizzata con forma tipica degli edifici esistenti evitando, per quanto possibile gli elementi prefabbricati moderni.
	Canali di gronda, scarichi pluviali scossaline e faldali dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata a sezione tonda.
	Sono assolutamente vietati elementi in acciaio inox.
	Sono vietati i tetti alla "svizzera" (A due falde sfalsate al colmo).
	Quelli esistenti nel caso di interventi di rifacimento dovranno, essere rifatti in altra forma.
	La forma dei fabbricati dovrà essere il più possibile semplice
	Caratteristiche architettoniche principali e regolare.
	Il tetto dovrà essere a disegno semplice evitando di norma le coperture a più falde sfalsate con inclinazione e pendenze diverse.
	I balconi a sbalzo dovranno avere larghezza non superiore
	Le bucatore delle facciate dovranno essere ordinate sul prospetto rispettando un giusto equilibrio fra vuoti e pieni.
	È consentito l'uso dell'arco per la realizzazione di logge o porticati quando il diametro o la corda siano inferiori a 4 m. Sono vietate le forme ad angoli smussati o raccordati.

Pagina della fonte 107/122 — Zona agricola E, parte 4 di 5

i,p0.30;p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione****Intestazione E**

Negli interventi su edifici esistenti si consiglia la conservazione

URA

di murature in pietra o mattoni e, ove presenti, solai e architravi lignei.

Le facciate dovranno essere di norma finite con intonaco alla genovese tinteggiato scegliendo i colori nella gamma delle terre, nelle gradazioni del rosa o bianco.

Nell'ipotesi di interventi su edifici esistenti di dovranno mantenere di norma le modanature, le riquadrature ed i bugnati presenti.

Potranno essere realizzate riquadrature delle aperture a disegno semplice in tinta bianca o con gradazioni di colore in armonia con la tinta della facciata.

Sono vietate zoccolature ad "opus incertum", in pietra o marmo lucidati, e in piastrelle ceramiche. È altresì vietata la formazione di cornici, bordature di aperture, spigoli di facciata o fasce marcapiano in pietra da rivestimento, marmi, ceramiche, gres o mattoncini.

Le ringhiere, le grate e gli elementi metallici in genere dovranno essere realizzati a semplice disegno e con elementi pieni, a sezione piatta, rettangolare o tonda.

Le finestre esterne potranno essere in legno, alluminio o

Serramenti acciaio verniciato a semplice specchiatura, a 4 vetri asimmetrici o a 3 vetri per anta.

È prescritto l'uso di persiane alla genovese in legno o alluminio verniciato montate su cardini murati e non su telaio. Possono essere utilizzati gli scuri interni mentre sono vietati quelli esterni,.

Non è ammesso l'uso degli avvolgibili.

Portoni di ingresso dovranno essere in legno a disegno semplice.

I serramenti per accessi carrai, autorimesse magazzini e depositi dovranno essere rivestiti in legno.

I portoni e le porte esterne dovranno essere in legno.

Sistemazione del sedime Le aree esterne dovranno essere sistemate con superficie a verde (orto, giardino o prato).

La parte di sedime impermeabile ammessa non dovrà superare i 300 mq e dovrà essere pavimentata, in pietra, elementi autobloccanti. Per le parti pavimentate dovrà essere previsto idoneo sistema di regimazione delle acque con scarico nella fognatura bianca o in mancanza smaltite nel terreno permeabile. È comunque vietato riversarle nelle pubbliche vie o negli spazi pubblici.

Le recinzioni dovranno essere di norma non più alte di 1,6 m fuori terra compreso l'eventuale muretto di appoggio escluso

l'eventuale muro di sostegno

I muri di sostegno, prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere rivestiti in pietra di spessore non inferiore a 10 cm con copertina superiore in calcestruzzo liscio o cotto.

Tutti i muri di sostegno, non prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere possibilmente mascherati con alberature, siepi, Sono vietate ringhiere o cancellate in alluminio calcestruzzo, p.v.c o acciaio inox.

Pagina della fonte 108/122 — Zona agricola E, parte 5 di 5

lp0.30lp0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione E

INDICAZIONI

Sono consentite le seguenti attività agricole:

Indicazioni vegetazionali Coltivazioni dei terreni con piante erbacee:

Coltivazioni dei terreni con piante legnose

Allevamenti di animali;

- Attribuzione di funzione paesaggistica in correlazione a quanto previsto dalle Leggi.

INDICAZIONI

Indicazioni geologiche Cfr articolo 42 classe 4

Pagina della fonte 109/122 — Zona agricola Ebo, parte 1 di 4

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione E bo

Oggetto della zona Zone ricoperte da manto arboreo prevalentemente ceduo per le quali si prevede il mantenimento ed eventualmente il miglioramento del bosco.

Destinazioni d'uso consentite a) Fabbricati per il ricovero del bestiame;
 b) Fabbricati per il ricovero, la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricolo-forestali;
 c) Fabbricati per il ricovero delle attrezzature agricole;

Interventi consentiti Interventi fino alla nuova costruzione anche in zona ANI-MA.

Non saranno possibili interventi edilizi
 in zona ANI-CE.

Negli ambiti individuati nella carta geologica
 Tavola 4: "Carta di zonizzazione e suscettibilità
 d'uso del territorio" - Classe 3 e nelle "Norme di
 intervento" - Capitolo 10: Criteri di zonizzazione
 e norme di intervento, gli interventi potranno
 essere attuati solo previa approfondita analisi
 geologico-tecnica.

Concessione semplice o autorizzazione quando prevista.

Modalità di attuazione $U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$

Indice di utilizzazione fondiaria per

$H_m = 7 \text{ m}$

fabbricati con destinazione agricole

Indici e parametri 6 m

b) Altezza massima

Distanza minima da confine

12 m

d) Distanza minima tra fabbricati di
 proprietà diversa

NOTA: È consentito un incremento della volumetria esistente

in deroga all'indice di edificabilità per interventi sul patri-

monio edilizio esistente finalizzato all'attività agrituristica,

Pagina della fonte 110/122 — Zona agricola Ebo, parte 2 di 4

i,p0.30i,p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione Ebo

Disciplina paesistica Assetto

Assetto

Vegetazionale

Geomorf,

Assetto

EGIME PAESISTICO

Insediativo

Per le costruzioni esistenti è prescritto il mantenimento dell'impianto originario con possibilità di ampliamenti per l'adeguamento igienico

Tipologia edilizia co-sanitario.

Nel caso di strutture edilizie incongrue si prescrive, in caso di intervento, l'adeguamento per quanto possibile, alla tipologia edilizia caratterizzante prevalente.

Per le nuove costruzioni case in linea o a schiera possibilmente aggregate lungo i percorsi esistenti o previsti.

È prescritto il tetto a due falde o a padiglione con manto di copertura in coppi, tegole a coppo (portoghesi di Francia e di Grecia) o tegole

Copertura marsigliesi.

Il manto di copertura dovrà essere in tinta rossa.

Sono consentite coperture piane solo per bassi fabbricati adibiti ad autorimessa o depositi quando siano adossati ad altri edifici e costituiscano terrazzo pavimentato per gli stessi o quando siano ricoperti di coltre di terreno vegetale.

Sono consentite finestre complanari alla falda ed abbaini a doppi spioventi ortogonali alla linea di massima pendenza del tetto.

Nei timpani dei tetti sono consentite aperture di forma rettangolare o quadrata ognuna di superficie non superiore a 1,6 mq ;

sono anche consentite aperture di forma

circolare tipica di alcuni edifici rurali esistenti.

Sono consigliati cornicioni in legno o in muratura sagomati.

È vietata la realizzazione di cornicioni in calcestruzzo faccia a vista.

I camini dovranno essere realizzati in mattoni o in muratura intonacata e tinteggiata. La testa dei camini dovrà essere realizzata con forma tipica degli edifici esistenti evitando, per quanto possibile gli elementi prefabbricati moderni.

Canali di gronda, scarichi pluviali scossaline e faldali dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata a sezione tonda.

Sono assolutamente vietati elementi in acciaio inox.

Sono vietati i tetti alla "svizzera" (A due falde sfalsate al colmo).

Quelli esistenti nel caso di interventi di rifacimento dovranno, essere rifatti in altra forma.

La forma dei fabbricati dovrà essere il più possibile semplice

Caratteristiche architettoniche principali e regolare.

Il tetto dovrà essere a disegno semplice evitando di norma le coperture a più falde sfalsate con inclinazione e pendenze diverse.

I balconi a sbalzo dovranno avere larghezza non superiore a 1,5 m.

Le bucatore delle facciate dovranno essere ordinate sul prospetto rispettando un giusto equilibrio fra vuoti e pieni.

È consentito l'uso dell'arco per la realizzazione di logge o

porticati quando il diametro o la corda siano inferiori a 4 m. Sono vietate le forme ad angoli smussati o raccordati.

Pagina della fonte 111/122 — Zona agricola Ebo, parte 3 di 4i

Campo Trascrizione

Campo Trascrizione

Intestazione Ebo

Elementi di finitura Negli interventi su edifici esistenti si consiglia la conservazione di murature in pietra o mattoni e, ove presenti, solai e architravi lignei.

Le facciate dovranno essere di norma finite con intonaco alla genovese tinteggiato scegliendo i colori nella gamma delle terre, nelle gradazioni del rosa o bianco.

Nell'ipotesi di interventi su edifici esistenti di dovranno mantenere di normale modanature, le riquadrature ed i bugnati presenti.

Potranno essere realizzate riquadrature delle aperture a disegno semplice in tinta bianca o con gradazioni di colore in armonia con la tinta della facciata.

Sono vietate zoccolature ad "opus incertum", in pietra o marmo lucidati, e in piastrelle ceramiche. È altresì vietata la formazione di cornici, bordature di aperture, spigoli di facciata o fasce marcapiano in pietra da rivestimento, marmi, ceramiche, gres o mattoncini.

Le ringhiere, le grate e gli elementi metallici in genere dovranno essere realizzati a semplice disegno e con elementi pieni, a. sezione piatta, rettangolare o tonda.

Le finestre estere potranno essere in legno, alluminio o

Serramenti acciaio verniciato a semplice specchiatura, a 4 vetri asimmetrici o a 3 vetri per anta.

È prescritto l'uso di persiane alla genovese in legno o alluminio verniciato montate su cardini murati e non su telaio. Possono essere utilizzati gli scuri interi mentre sono vietati quelli esteri, Non è ammesso l'uso degli avvolgibili.

I portoni di ingresso dovranno essere in legno a disegno semplice.

I serramenti per accessi carrai, autorimesse magazzini e depositi dovranno essere rivestiti in legno.

I portoni e le porte esterne dovranno essere in legno.

Le aree esterne dovranno essere sistemate con superficie a

Sistemazione del sedime verde (orto, giardino o prato).

La parte di sedime impermeabile ammessa non dovrà superare i 300 mq e dovrà essere pavimentata, in pietra, elementi autobloccanti o in cotto.

Per le parti pavimentate dovrà essere previsto idoneo sistema di regimazione delle acque con scarico nella fognatura bianca o in mancanza smaltite nel terreno permeabile. È comunque vietato riversarle nelle pubbliche vie o negli spazi pubblici.

Le recinzioni dovranno essere di norma non più alte di 1,6 m fuori terra compreso l'eventuale muretto di appoggio escluso l'eventuale muro di sostegno

I muri di sostegno, prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere rivestiti in pietra di spessore non inferiore a 10 cm con copertina superiore in calcestruzzo liscio o cotto.

Tutti i muri di sostegno, non prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere possibilmente mascherati con alberature, siepi, Sono vietate ringhiere o cancellate in alluminio calcestruzzo, p.v.c o rampicanti.

o acciaio inox.

136

Pagina della fonte 112/122 — Zona agricola Ebo, parte 4 di 4l

Campo Trascrizione

Campo Trascrizione

Intestazione Ebo

Sono consentite solamente attività silvopastorali od attività di

INDICAZIONI

fruizione paesaggistica in correlazione a quanto previsto dalle leggi

Indicazioni vegetazionali originali in materia di agriturismo.

Sono consentite altresì coltivazioni agricole a basso impatto

ambientale

CONSENTITE

INDICAZIONI

Cfr articolo 42 classe 4

Indicazioni geologiche **INTERVENTI**

CONSENTITI

137

Pagina della fonte 113/122 — Zona agricola Eo - orti, parte 1 di 2

p0.30p0.62

Campo Trascrizione**Campo Trascrizione**

Intestazione E o (Orti)

Oggetto della zona La zona è caratterizzata da una proprietà molto frazionata prevalentemente destinata alla coltivazione ortofrutticola esercitata part-time, tale comunque da non poter costituire attività agricola a titolo principale.

Destinazioni d'uso consentite Nella zona sono ammesse esclusivamente costruzioni agricole per il ricovero di attrezzature, scorte agricole e piccole serre.

Possono essere mantenuti gli edifici esistenti con la destinazione d'uso presente alla data di adozione del Piano.

Interventi consentiti Interventi fino al risanamento conservativo per gli edifici esistenti.

Interventi fino alla nuova costruzione esclusivamente per gli edifici per il ricovero di attrezzature o scorte agricole e piccole serre.

Modalità di attuazione Mediante Concessione diretta.

Per ciascuna proprietà anche non contigua purchè di superficie

Indici e parametri superiore a 200 mq è consentita la realizzazione di una superficie coperta massima di 25 mq compresi i porticati e le tettoie.

2,00 m

a) Altezza massima all'imposta

2,70 m

b) Altezza massima al colmo

5 m

c) Distanza minima da confine

d) Distanza minima da altre costruzioni

10 m

proprietà diversa

50%

e) Prescrizioni sulle serre:

3 m dal ciglio

- rapporto di copertura:

- distanza da strade vicinali e comunali

2,5 m dal ciglio

secondo le prescri-

- distanza da strade interpoderali

zioni del Nuovo codice

- distanza da altre strade:

della strada

2 m

3,5 m

- distanza dai confini e canali

- altezza massima al colmo

È ammessa, previo accordo scritto tra le parti, la costruzione a confine di proprietà o in aderenza.

Pagina della fonte 114/122 — Zona agricola Eo - orti, parte 2 di 2

p0.30p0.62	
Campo Trascrizione	
Campo Trascrizione	
Intestazione Eo	
DISCIPLINA PAESISTICA	
Assetto	
Assetto	
Vegetazionale	
Assetto	
	Geomorf,
Regime paesistico	Insediativo
-	
Dovrà essere improntata a grande semplicità di forma rettangolare	
Tipologia edilizia	eventualmente dotata di zona porticata.
Dovrà essere a 2 spioventi.	
Potranno essere a una sola pendenza quando costruite in aderenza.	
Copertura	Il manto di copertura dovrà essere in tegole di cotto.
Gronde e pluviali dovranno essere in rame, lamiera verniciata o	
p.v.c.	
Dovranno essere improntate a grande semplicità.	
Caratteristiche architettoniche principali	Le pareti dovranno essere in legno o in muratura intonacata.
Elementi di finitura	È consentita una zoccolatura di altezza non superiore a 50 cm
	eseguita in pietra non lucida o cotto:
	Dovranno essere in legno o acciaio verniciato.
	Serramenti -
Sistemazione del sedime	Potranno essere pavimentate solo le parti porticate, il percorso di
	accesso e una fascia di 1 m attorno alla costruzione.
Le recinzioni potranno essere in legno o rete metallica e pali	
	plastificati di colore verde.
Le recinzioni non potranno avere altezza superiore a 1,8 m.	
1 muretti porta recinzione potranno sporgere dal terreno fino a	
	30 cm.
Sono consentite le coltivazioni di orto-floro-frutticoltura e gli alleva-	
INDICAZIONI	
	menti familiari di animali da bassa corte.
Indicazioni vegetazionali	INDICAZIONI
	Cfr articolo 42 classe 7
	Indicazioni geologiche -

0.6 Capitolo V - Norme agroforestali e geologiche

Pagina della fonte 115/122 — Capitolo V - art. 41

Pag. 35 CAPITOLO V - NORME AGROFORESTALI E GEOLOGICHE Art. 41 Gestione del verde urbano NORME DI ATTUAZIONE PER LA GESTIONE DEL VERDE URBANO

Essenze arboree o arbustive da mettere a dimora nel territorio urbano: 1) Le specie arboree da privilegiare per le zone pubbliche e private sono quelle di origine autoctona. Possono comunque essere utilizzate specie esotiche nelle aree urbane, nei parchi e nei giardini. L'utilizzo di specie esotiche dovrà essere effettuato dopo una attenta analisi tecnica e estetica. 2) Le assenze arboree da prediligere nella realizzazione di aree verdi in ambito urbano sono: abeti, aceri, betulle, carpini, querce, sorbi, frassini, faggi, ippocastani, magnolie, noci, platani, robinie, salici, tigli, olmi, ciliegi ornamentali, pioppi. 3) Le essenze arbustive da prediligere nella realizzazione di aree verdi in ambito urbano sono: agrifogli, bossi, noccioli ornamentali, cotoneaster, ginepri, maggiociondoli, biancospini, scotani, viburno, tassi.

Esecuzione delle opere - tutela della vegetazione. 1) Gli alberi con dimensioni maggiori di 80 cm di circonferenza o di 12 metri di altezza sono soggetti a tutela per cui il loro abbattimento deve essere autorizzato. senza autorizzazione degli alberi tutelati Sono consentiti abbattimenti sono in caso di imminente pericolo. 2) In caso di taglio autorizzato, il proprietario è tenuto ad impiantare nella sua proprietà o, in mancanza di spazio, nelle zone comunali, un numero di alberi pari al valore degli alberi tagliati calcolati secondo la stima del tecnico predisposto. A garanzia delle nuove piantagioni, il proprietario deve costituire un deposito cauzionale di entità pari al valore delle piante da mettere a dimora. (

- Risistemazione delle aree a verde:

1) Gli interventi di sistemazione a verde delle aree non pertinenti alla dell'inizio prima eseguiti costruzioni dell'edificazione. 2) Gli interventi che interessano le aree pertinenti debbono essere completati prima della dichiarazione di fine lavori.

Pagina della fonte 116/122 — Capitolo V - norme agroforestali e geologiche, parte 2 di 7

3) Gli interventi di cui ai punti 1 e 2 devono comprendere la ricostituzione della cotica erbosa, la risistemazione vegetale degli sbancamenti degli stessi e delle scarpate nude non rocciose nonché di ampliamento del patrimonio vegetale di alto fusto. 4) Nelle aree interessate dai lavori deve essere prevista una vegetazione idonea a contrastare i distacchi lapidei da monte verso valle e lo scalzamento al piede dei pendii, nonché l'innescio di erosioni progressive a seguito di asportazioni della copertura vegetale. 5) Devono inoltre essere realizzate le opere di captazione, drenaggio e incanalamento delle acque superficiali e sotterranee che siano state nonché la risistemazione durante la costruzione, terrazzamenti. Tali opere devono essere realizzate esclusivamente con strutture deformabili e drenanti come gabbionature e mura a secco nelle parti a vista. Disciplina delle piantagioni in territorio urbano: - 1) I valori dimensionali minimi per le sistemazioni a verde sono i seguenti: Larghezza minima di aiuola per la messa a dimora mt 3 di soggetti di prima grandezza: Larghezza minima di aiuola per la messa a dimora mt 1,5 soggetti di seconda grandezza: Distanza del tronco di soggetti di prima grandezza - mt 6 dal fronte dei fabbricati: (in mancanza degli spazi necessari è fatto obbligo impiegare soggetti di grandezza inferiore) Le distanze da rispettare per la posa in opera delle piante devono essere quelle previste dal codice civile e dal codice della strada 2) Le potature delle piante, quando necessarie, devono essere seguite a regola d'arte, adottando le tecniche denominate "a tutta cima" o "del taglio di ritorno". Devono essere evitate il più possibile le potature drastiche. Art. 42 Norme geologiche Il quadro risultante delle indagini esperire ha consentito la stesura di una carta di suscettibilità d'uso del territorio, ove vengono valutate le condizioni di intervento antropico ed i vincoli di carattere prevalentemente geologico tecnico. Si è pertanto predisposta una suddivisione in classi di intervento consigliate ripartita come di seguito esposto:

Pagina della fonte 117/122 — Capitolo V - norme agroforestali e geologiche, parte 3 di 7

Pag. 37 Classe 1: "Aree da sottoporre a futuro ripristino" Sono inserite in tale classe zone compromesse dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, interessate da cave attive e dismesse nonché da discariche attive, dismesse e presunte. Relativamente alle cave attive dovrà prevedersi, ai sensi della legislazione vigente, un ripristino dei luoghi che permetta un risanamento dal punto di vista paesaggistico del territorio compromesso, garantendone comunque anche le condizioni di stabilità in funzione di eventuali utilizzi futuri. Le cave attualmente attive interessano terreni argillosi (località Ferrere e località Poggetti) che per la loro natura risultano modellabili con modeste difficoltà. Il ripristino potrà avvenire con operazioni di sterro e riporto al fine di ottenere versanti gradonati: mediante idrosemina o posa di geostuoie potrà essere favorito un rapido attecchimento della vegetazione erbacea ed arbustiva lungo le scarpate, mentre le bancate potranno essere impiantumate mediante essenze arboree locali. Maggiori difficoltà sono da prevedersi relativamente alla sistemazione che dovrà interessare le cave di calcare. Si tratta più specificatamente della cava di Camponuovo e della cava "Chiaggia Grossa" in località Fornaci, quest'ultima peraltro ormai quasi del tutto dismessa. Nel primo caso la cava in sponda destra del Rio Camponuovo è ormai esaurita e risulta parzialmente sistemata: l'attività si svolge in sponda sinistra ed un intervento di sistemazione finale potrà essere previsto nell'ambito del piano di coltivazione. Discorso più complesso riguarda la cava "Chiaggia Grossa" in quanto quest'ultima interessa solo una piccola porzione di un versante reso pseudoverticale da un'intensa attività che ha parzialmente sventrato il lato E di un promontorio calcareo. Lo stesso promontorio è stato analogamente intaccato sul lato N dalla cava "Vallegge" anch'essa dismessa. Pertanto la futura sistemazione della cava "Chiaggia Grossa" non può comunque prescindere da un generale ripristino dell'intero versante se non di tutto il promontorio in oggetto. In tal senso le modalità di coltivazione non favoriscono certamente un progetto di sistemazione in relazione alla verticalità delle pareti. Dovrà infatti essere garantita in primo luogo la stabilità del versante mediante operazioni di sbancamento e di riporto, unitamente all'eventuale posa di reti e chiodature. Relativamente alla cava di inerti in località Curagnata, che ha interessato nel tempo il terrazzo recente alla confluenza dei Fiumi Bormida di Mallare e Bormida di Pallare, la cava stessa è ormai dismessa ed è attualmente in atto una discarica di rifiuti speciali inerti, di cui esiste un progetto di sistemazione finale. Con riferimento a queste ultime, un intervento di eventuale ripristino e bonifica potrà essere realizzato solo dopo un'accurata indagine che preveda l'esecuzione di prospezioni geognostiche che consentano il prelievo continuo di campioni di terreno da sottoporre ad analisi chimiche. In riferimento a tutte le tipologie di cave sopraindicate, non sarà in alcun laboratorio. modo consentito il ripristino ambientale se non con materiali inerti, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1, commi 17, 18, 19 della L.443/2001.

Pagina della fonte 118/122 — Capitolo V - norme agroforestali e geologiche, parte 4 di 7

Pag. 38 Classe 2: "Aree esondabili" Sono ubicate in adiacenza al corso del Fiume Bormida di Spigno, del Fiume Bormida di Mallare e lungo i tratti terminali dei rii Ferranietta, Ferrere e Per la loro delimitazione si è tenuto conto delle informazioni ricavate in loco, Carretto. alle notizie desunte dai citati elaborati del Dipartimento della Protezione dall'osservazione delle foto aeree nonché delle caratteristiche Civile, geometriche ed idrauliche delle sponde. Si è inoltre considerato quanto previsto nella Legge 183/89 e nella L.R. 9/93 sulla difesa del suolo. Le zone inserite in tale classe devono considerarsi non edificabili, potendo strutture parcheggi, verde attrezzato, comunque essere destinate a turistiche e sportive non costituenti insediamento stabile e risultando in ogni caso sfruttabili come terreni di asservimento. Per scongiurare il pericolo nel caso di nuove ondate di piena si ritiene necessaria una pulizia dei corsi d'acqua principali, rimuovendo sia dai talweg che dagli alvei di piena, le macerie ed i residui di vegetazione arborea ancora presenti. Classe 3 "Zone dove sono sconsigliati nuovi interventi edilizi ed opere di urbanizzazione primaria" un vincolo fortemente caratterizzata da L'inserimento in un'area conservativo deriva dalla valutazione dei seguenti fattori:

- presenza di dissesti e fenomeni di erosione accelerata;
- elevata acclività;
- presenza di potenti ricoprimenti detritici;
- presenza di substrato in scadenti condizioni e con giacitura sfavorevole.

Ogni progetto di intervento dovrà essere corredato da una relazione geologica e geotecnica che contenga le verifiche di stabilità e le modalità di intervento. Sono sconsigliati principalmente interventi edilizi e di viabilità; si ritengono possibili interventi di ripristino di strade, tesi al miglioramento dell'assetto idrogeologico, mediante la realizzazione di canalette, rompi tratta e graticciate lungo i versanti, nonché interventi di natura idraulica tesi alla diminuzione del potere erosivo dei corsi d'acqua. In alcune porzioni del territorio, si rileva la presenza di fenomeni erosivi provocati o comunque favoriti dalla scarsa regimentazione delle acque derivante da numerosi e talora indiscriminati tagli stradali. Alcuni di essi si trasformano in veri e propri solchi di erosione profonda ponendo in condizioni di potenziale disequilibrio vaste zone di versante. La protezione all'erosione delle scarpate potrà essere favorita con piccole opere di sostegno in pietrame e graticci in legname. Sono altresì sconsigliati interventi legati alla realizzazione di altre opere di urbanizzazione primaria (acquedotti, metanodotti e fognature).

Pagina della fonte 119/122 — Capitolo V - norme agroforestali e geologiche, parte 5 di 7

Pag. 39 Nel caso in cui il tracciato di acauadotti e foonature intarcetti nor brevi tratti di tali zone, sarà possibile la realizzazione deali interventi attenendosi a particolari modalità esecutive quali l'esecuzione a mano degli scavi per la posa delle tubazioni ed il reperimento deali stessi con materiale drenante (ghiaia e sabbia). Classe 4: "Zone agricole e forestali con vincoli geologici-tecnici dove sono consentiti interventi di piccola viabilità edifici di limitata volumetria" in relazione all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, in tale classe ricade la maggior parte dello stesso. Gli interventi consentiti riguardano la piccola viabilità, la demolizione, ricostruzione e/o ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e l'edificazione di limitata importanza. Ogni intervento, ad eccezione delle ristrutturazioni che non comportino sostanziali variazioni dei carichi sul terreno, dovrà comunque essere corredato da relazione geologica e geotecnica che comprenda le verifiche di stabilità relativamente alla configurazione finale di progetto. A tale scopo in funzione dell'importanza dell'intervento, dovranno di norma essere effettuate indagini geognostiche che permettano di ricavare i parametri di resistenza al taglio delle coltri; esse dovranno essere spinte in profondità in relazione al volume significativo dell'opera e comunque dovranno raggiungere il substrato roccioso sano. Oltre ad un rilevamento geologico di dettaglio, l'indagine potrà essere pozzetti geognostici correlati a prove completata dall'esecuzione di penetrometriche e/o a prospezioni sismiche a rifrazione. Nel corso dello scavo dei pozzetti risulterà opportuno il prelievo di campioni indisturbati da sottoporre ad analisi geotecniche di laboratorio. caso in cui lo scavo di pozzetti geognostici non consenta Nel l'intercettazione del substrato roccioso sarà consigliabile prevedere Nel caso di versanti in roccia, dovranno essere realizzati rilevamenti geostrutturali che permetteranno una valutazione della qualità dell'ammasso roccioso secondo le usuali classificazioni di Barton e Bieniawski. L'esecuzione di verifiche di stabilità consentirà di ricavare la compatibilità di ogni intervento con la stabilità dei versanti. Anche in questo caso, nell'ambito delle aree forestali si ritiene opportuno ad una regimazione delle acque ruscellanti ed al contenimento delle Detti interventi potranno essere realizzati mediante la costruzione di scarpate. canalette ed attraversamenti (rompi tratta), anche con massiccio impiego di La protezione all'erosione delle scarpate potrà essere favorita con piccole legname. opere di sostegno in pietrame e graticci in legname.

Pagina della fonte 120/122 — Capitolo V - norme agroforestali e geologiche, parte 6 di 7

roccia disposta sfavorevolmente, "Zone in coltre o con Classe 5 edificabili con vincoli geologico tecnici" Sono state inserite aree di versante generalmente caratterizzate da coltri di spessore superiore a 2,00 m o da roccia con disposizione sfavorevole in buone condizioni. Gli interventi che comportino sostanziali variazioni dei carichi sul terreno dovranno essere corredati da una relazione geotecnica che valuti nel complesso l'impatto della costruzione sul versante e potrà eventualmente richiedere indagini geognostiche. Queste dovranno di norma spingersi in profondità fino al raggiungimento del di substrato roccioso e dovranno permettere di definire i parametri residenza al taglio delle terre e delle rocce. ricavate mediante l'esecuzione di essere potranno Tali acquisizioni sondaggi a carotaggio continuo corredati da prove in foro o da prove penetrometriche in avanzamento diretto eseguite unitamente a pozzetti geognostici e/o a prospezioni sismiche. Per quel che riguarda le ristrutturazioni che non comportino una sostanziale variazione dei carichi indotti dal terreno non vengono richieste particolari prescrizioni. Gli interventi di ristrutturazione, caratterizzati da sopraelevazione e dell'edificio, dovranno invece sostanziali modifiche dell'assetto statico essere pianificati in base ad una verifica diretta delle strutture di fondazione. Dette verifiche potranno essere realizzate mediante scavo di pozzetti geognostici che consentano di visualizzare profondità, dimensioni e caratteristiche costruttive. Gli interventi saranno progettati in base alla caratterizzazione geotecnica dei terreni e geomeccanica delle rocce, ottenuta a mezzo di prove in situ, scavo di pozzetti con prelievi di campioni indisturbati, rilievi geostrutturali ed alla verifica delle strutture in funzione dei carichi di progetto. Le quote di fondazione dovranno essere scelte in modo da evitare sovraccarichi e/o interferenze fra vecchie e nuove costruzioni; qualora non si possano raggiungere tali condizioni dovranno prevedersi opportune sottofondazioni o consolidamenti. Nel caso di operazioni di sbancamento e di riporto il dimensionamento delle opere di sostegno dovrà essere effettuato in base alle verifiche di stabilità eseguite utilizzando i parametri geotecnici e geomeccanici ricavati dalle indagini svolte. Classe 6: "Aree pedemontane edificabili con opere di sostegno e sistemazione idrogeologica" Vengono attribuite a tale classe le zone ad acclività medio bassa che costituiscono il raccordo fra il versante ed il terrazzo alluvionale. La costruzione di nuovi eventuali tracciati stradali e di nuove edificazioni potrà richiedere l'apertura di tagli nel versante, per cui saranno necessarie analisi di stabilità che permettano un dimensionamento delle opere di sostegno ed un progettazione delle opere di sistemazione idrogeologica.

Pagina della fonte 121/122 — Capitolo V - norme agroforestali e geologiche, parte 7 di 7

Pag. 41 L'acquisizione dei parametri di resistenza del terreno potrà avvenire mediante pozzetti geognostici con prelievo di campioni indisturbati da sottoporre geotecniche di laboratorio o mediante penetrometriche o ancora mediante prove geosismiche correlato ad indagini dirette. Nel caso di versante in roccia dovranno essere condotti rilievi geostrutturali con relativa valutazione della qualità degli ammassi rocciosi, utilizzando i metodi canonici della meccanica delle rocce, citati in precedenza. Sotto il profilo fondazionale sarà consigliabile che le strutture vengano poggiate su un'unica tipologia di terreno. Nel caso di ristrutturazioni ed ampliamenti valgono le indicazioni riportate per le aree ricadenti in Classe 4. Classe 7: "Aree alluvionali con buona capacità portante e rischio locale di esondazione" In questa zona, costituita prevalentemente dalle alluvioni recenti si rilevano essenzialmente problematiche di natura fondazionale ed idraulica. Relativamente alle nuove costruzioni il dimensionamento delle fondazioni potrà avvenire mediante un'indagine che potrà associare la realizzazione di pozzetti geognostici e l'esecuzione di prove penetrometriche o prospezioni geosismiche. Nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti significativi, dovranno essere verificate le fondazioni esistenti come per le classi precedenti. In relazione all'esondabilità, come accennato in precedenza, sarà opportuno mantenere, lungo tutto il corso del Fiume Bormida di Spigno dei suoi principali affluenti, una fascia di rispetto entro la quale non venga realizzata nessuna nuova costruzione, come visibile nella allegata Carta di Potrà costituire eccezione di tale norma il caso in cui l'esecuzione di verifiche idrauliche puntuali dimostrino l'effettiva fattibilità di un eventuale intervento. Nell'ambito della presente classe non è stato compreso il tratto arginato del corso principale; eventuali interventi in aree prossime al corso d'acqua dovranno verificare preventivamente la validità dell'arginatura stessa. Art. 43 Fasce di rispetto fluviale Nelle fasce di rispetto del fiume Bormida e del Torrente Ferranietta così come definite dai limiti di perimetrazione riportati sulla TAV. 32 che comunque non possono superare 40 m dai limiti della proprietà demaniale e che tengono conto della mappa di rischio di inondazione prevista dall'Art. 6 della L.R. 21.10.1996 n. 45 e successive modificazioni ed integrazioni, è vietata la realizzazione di costruzioni di qualsiasi specie con la sola esclusione delle opere necessarie alla formazione di manufatti di difesa e sistemazione idraulica o per impianti e servizi di interesse generale.

Pagina della fonte 122/122 — Artt. 44-45

Continuazione dell'art. 43 - Fasce di rispetto fluviale.

I manufatti consentiti dovranno comunque essere realizzati limitando al massimo gli effetti di impatto ambientale possibilmente mediante interventi di Ingegneria naturalistica e tali da favorire la formazione dell'habitat naturale per la riproduzione della fauna e della flora esistenti.

Lungo le fasce di rispetto fluviale potranno inoltre essere realizzati percorsi e sentieri pedonali, ciclabili ed equestri con le relative opere di protezione.

Gli edifici esistenti potranno essere mantenuti con interventi edilizi fino al risanamento conservativo.

Art. 44 - Aree esondabili

A seguito dell'approvazione da parte della Regione Liguria con deliberazione n. 2615 del 28.12.1998 ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 45 del 21.10.1996 della mappa di rischio d'inondazione presente sul territorio regionale come rettificata con Delibera della G.R. n. 96 del 29.01.1999 e successive modifiche, considerato che le tavole cartografiche riportate nell'allegato 1 della originaria delibera n. 2615/98 non sono state modificate, il presente Strumento Urbanistico ne recepisce la perimetrazione riportandola sulla Tavola 42 di piano.

Per quanto riguarda la disciplina delle aree ricomprese nella perimetrazione a rischio di esondazione dovranno essere rispettate le norme della zona urbanistica di appartenenza salvo più restrittive indicazioni di cui all'allegato 2 "Normativa contenente i divieti e prescrizioni di cui al comma 2 dell'articolo 6 della L.R. 45/1996" della delibera 262 del 12.03.1999.

Art. 45 - Zone di interesse comunitario

Nell'ambito del territorio comunale risultano presenti due siti di particolare interesse sotto il profilo naturalistico individuati a seguito della direttiva "habitat" 92/93/CEE.

In particolare risultano presenti i siti IT1321205 "Rocchetta Cairo" e IT1322304 "Rocca dell'Adelasia".

In tali zone ogni intervento comportante trasformazioni territoriali dovrà essere sottoposto a valutazione di incidenza.

In assenza di valutazione di incidenza, saranno possibili solo interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione senza aumento di volume.

Per quanto riguarda l'uso dei materiali si dovrà fare riferimento a quanto previsto nella disciplina paesistica delle zone agricole.

Gli interventi di manutenzione alla viabilità esistente potranno essere attuati con tecniche e tecnologie dell'Ingegneria Naturalistica.