

COMUNE DI ZOAGLI
(Provincia di Genova)

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Piano Regolatore Generale approvato con prescrizioni con D.P.G.R. n. 1127 del 20.10.88.

Prescrizioni Regionali recepite con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 16.12.88.

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Zoagli è costituito dalle presenti Norme di Attuazione e da n. 4 tavole:

Foglio 1 - Legenda

Foglio 2 - Planimetria di zonizzazione in scala 1/5000

Foglio 3 Nord e Foglio 3 Sud - Planimetrie di zonizzazione in scala 1/2000

La disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti Norme, integrate dalle indicazioni contenute nelle tavole di zonizzazione in scala 1:5000 e 1:2000.

L'ordine di preminenza, quale fonte normativa, è il seguente:

- 1) Norme di attuazione
- 2) Le due tavole di P.R.G. in scala 1:2000
- 3) La tavola di P.R.G. in scala 1:5000

ART. 2 - EDIFICABILITA' ED USO DEL SUOLO

L'edificazione e le modificazioni d'uso del territorio sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto di competenza.

ART. 3 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELLE AREE

Si intende per urbanizzazione primaria l'insieme delle opere e servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area, secondo quanto stabilito dall'Art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847 e successive modificazioni e cioè:

- a) - strade residenziali
- b) - spazi di sosta o di parcheggio
- c) - fognature
- d) - rete idrica
- e) - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) - pubblica illuminazione
- g) - spazi a verde attrezzato

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Si intende per urbanizzazione secondaria l'insieme delle opere atte a dotare le zone delle fondamentali infrastrutture e a soddisfare le principali esigenze sociali dell'insediamento in conformità con le previsioni del P.R.G., secondo quanto stabilito dall'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847 e successive modificazioni e cioè:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;

h) aree verdi di quartiere.

CAPO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua, come specificato in seguito, in taluni casi mediante l'immediato diretto rilascio da parte del Sindaco della Concessione Edilizia o della Autorizzazione in altri casi il rilascio della Concessione è subordinato alla preventiva approvazione da parte dei competenti Organi dello Strumento Attuativo; in altri casi infine (opere interne) senza alcun titolo abilitativo, come meglio specificato all'art. 11.

ART. 6 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Ai fini dell'attuazione del P.R.G. tutto il territorio del Comune è diviso nelle seguenti zone:

ZONE INEDIFICABILI

- 1 - viabilità, trasporti e pertinenze relative per la realizzazione delle opere atte ad allacciare le zone ai pubblici servizi;
- 2 - zone di rispetto stradale/ferroviario
- 3 - zone di rispetto cimiteriale
- 4 - corsi e specchi d'acqua

ZONE EDIFICABILI

L'edificabilità delle zone di seguito indicate avviene entro i limiti e con le modalità riportate nei successivi rispettivi articoli delle presenti Norme di Attuazione

A - Zone omogenee A interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, oppure caratteristiche per forme originali di architettura spontanea.

BA - Zone omogenee BA interessate da agglomerati urbani con valore ambientale

B - Zone omogenee B per il completamento, il rinnovo e il risanamento edilizio

C - Zone omogenee C di espansione residenziale. Esse, rispetto alla maggiore o minore densità edilizia prevista, si suddividono in:

C1 = Residenziale intensiva

C2 = Residenziale estensiva

D Zone omogenee D per insediamenti di attività industriali limitate non inquinanti, artigianali o assimilate, per magazzinaggio o rimessaggio o produzione

E Zone omogenee E per l'attività di presidio e salvaguardia dei territori con valenza agricola. Esse si suddividono in:

E/A = aree di presidio del territorio

E/B = aree boschive e gerbide

F - Zone omogenee F per servizi cioè aree destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale. Esse si suddividono in:

I = aree per l'istruzione

IC = aree per attrezzature di interesse comune (culturale, religioso, amministrativo, sanitario ed assistenziale)

V = aree per il Verde Pubblico e per attrezzature sportive e ricreative

P = aree per parcheggi pubblici

SM = aree riservate ai servizi che hanno possibilità di più destinazioni, indicate nella legenda come Servizi misti

G - Zone omogenee costiere

H - Zone omogenee di conservazione allo stato di fatto e rispetto ambientale

T - Zone destinate ad impianti di interesse turistico e alberghiero. Esse si suddividono in:

T1 = aree turistiche sature con strutture ricettivo-alberghiere esistenti

T2 = area turistico-alberghiera di espansione

ART. 7 - ZONE INEDIFICABILI

Nelle zone di cui al titolo non sono consentite nuove costruzioni, mentre sugli eventuali manufatti e fabbricati esistenti, non in contrasto con la specifica legislazione vigente, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della Legge 457/78. Nelle sole zone di cui al n. 1, 2 e 3 del precedente art. 6 è consentita l'installazione di chioschi per la vendita al dettaglio nonché strutture di propaganda pubblicitaria a condizione che non compromettano la funzionalità e fruibilità delle relative zone; nelle zone di cui al n. 2, limitatamente alle fasce di rispetto stradale, è consentita l'installazione di chioschi per la vendita al dettaglio, strutture di propaganda pubblicitaria e distributori di carburante a condizione che non compromettano la funzionalità e fruibilità delle relative aree e non si pongano in contrasto con la vigente legislazione in materia di rispetti stradali; nelle zone di cui al n. 3 è consentita l'installazione di chioschi per la vendita al dettaglio nonché aree per il verde pubblico attrezzato a condizione che le relative opere conseguano il parere favorevole da parte dell'Autorità Sanitaria competente.

Le zone di cui al N.1 del precedente art. 6 comprendono le vie di comunicazione esistenti e le aree destinate alla costituzione di tracciati futuri relativi ad ogni tipo di collegamento e di comunicazione, nonché all'ampliamento o alla costruzione ex novo degli spazi pubblici a questi accessori.

Le zone di cui al N. 2 del precedente art. 6 comprendono le aree destinate a costituire fasce di rispetto laterali alle strade pubbliche. Per esse si rimanda a tutte le leggi vigenti in materia e in particolare al D.M. 1/4/1968.

Dette aree devono essere mantenute all'utilizzazione attuale (con rispetto delle distanze delle alberature dalle strade, dalle ferrovie e dai canali a norma delle vigenti e già richiamate disposizioni) o sistemate con adeguata pavimentazione al transito e parcheggio e dovranno comunque essere tenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costruirvi depositi di materiali all'aperto, scarico di rifiuti o di materiali inerti.

Le zone di cui al N. 3 comprendono le aree di rispetto cimiteriale. Per esse si rimanda a tutte le leggi vigenti in materia.

Agli effetti della fabbricabilità delle aree confinanti con zone di cui ai N. 2 e 3 del precedente art. 6, è consentito per dette aree computare il volume fabbricabile moltiplicando l'indice di fabbricabilità ad esse attribuito per la superficie di tutto il lotto, anche se parte di esso cade nella zone di rispetto; in tal caso è necessario che le due parti del lotto, sia quella che cade nella zona di rispetto sia quella che ne è fuori, siano contigue tra loro e che siano rispettate nella parte edificabile del lotto tutte le altre norme. Si considerano contigue due parti di un lotto anche se tra loro separate da strade o rivi, fatte salve, per le sole zone E, quanto previsto dall'art. 30, terzo comma.

Le zone di cui al N. 4 comprendono i corsi d'acqua compresi negli elenchi delle acque pubbliche secondo la configurazione naturale od artificiale degli alvei rilevabile alla data di adozione del presente strumento.

ART. 8 - ZONE EDIFICABILI - DESCRIZIONI E COMPUTO DEGLI INDICI E PARAMETRI:

Ai fini della realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi ammessi nelle zone edificabili, si utilizzano i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

It - Indice di fabbricabilità territoriale = volume in mc. massimo costruibile per metro quadrato di territorio in ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo, computando in detto valore sia gli eventuali volumi esistenti da conservare che quelli da realizzare con esclusione del volume destinato agli edifici da adibire ai pubblici servizi di cui ai D.M. 2.4.1968.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria = volume in mc. massimo costruibile per metro quadrato del lotto edificabile.

St - Superficie Territoriale = la superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità.

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

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

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

Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.

Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31.8.1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, s'intende asservita una fascia minima di m. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale.

Nel caso si intervenga su di un volume preesistente mediante parziale ricostruzione dello stesso o aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il volume già esistente, fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale consentano incrementi volumetrici indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona.

E' fatta salva la facoltà di determinare la superficie servita agli edifici esistenti applicando eventuali maggiori indici di fabbricabilità previsti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente al momento in cui si effettuano gli interventi edilizi.

Negli Strumenti Urbanistici Attuativi obbligatori la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti.

Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetrie e registro, tenuti dal Comune.

H - Altezza massima delle costruzioni = L'altezza di un fabbricato e la distanza tra la quota di riferimento 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.

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

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

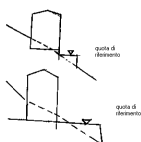
In riferimento al comma precedente nel caso di costruzioni composte da più corpi di fabbrica seguenti la pendenza del terreno, quando la profondità degli stessi supera i metri 12 (dodici) l'altezza potrà essere misurata singolarmente per ciascun corpo di fabbrica, purché l'altezza massima complessiva delle predette costruzioni non superi di metri 3 (tre) l'altezza massima di zona.

Le variazioni altimetriche, esterne al perimetro del fabbricato, dell'assetto del terreno rispetto allo stato naturale non possono superare il dislivello di metri 2 (due) sia in scavo che in riporto.

Se i muri di sostegno dovessero superare tale altezza, devono essere interrotti da un ripiano orizzontale di almeno metri 3 (tre) di profondità sistemato ad aiuola; è consentita una profondità del ripiano di metri 2 (due) in caso di terreni di pendenza superiore al 40%. I muri di sostegno, tranne che quelli nelle intercapedini, devono essere in pietra locale faccia a vista. Nell'altezza di cui sopra vanno computati anche i parapetti pieni e non le ringhiere.

Ps - Piano di spiccatto di un fabbricato = II piano di spiccatto di un fabbricato e il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerando in tal senso anche i locali totalmente interrati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione.

Qr - Quota di riferimento di un corpo di fabbrica = La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano di spiccatto della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura. (vedi disegno)



N - Numero massimo dei piani = E' il numero dei piani compresi nell'altezza come sopra definita. E' esclusa dal computo l'eventuale utilizzazione abitabile del sottotetto.

Da - Distanza minima di ogni costruzione dall'asse delle strade esistenti o previste dal P.R.G.. Non si considerano strade gli eventuali passi pubblici pedonali aventi caratteristiche di tracciato e pendenze tali da non essere in alcun modo suscettibili di successive qualsivoglia allargamento a strada veicolare. La distanza dall'asse dei predetti passi pubblici pedonali viene assimilata alla distanza dal confine di proprietà.

Ds - Distanza minima di ogni costruzione dal ciglio delle strade esistenti o previste dal P.R.G.. Tale indice ha valore per le strade per le quali il piano non prevede fasce di rispetto che impongano distacchi maggiori. La distanza dal

ciglio dei passi pubblici pedonali di cui sopra viene assimilata alla distanza dal confine di proprietà.

DC - Distanza minima di ogni costruzione dal confine del lotto di edificazione.

De - Distanza minima di ogni costruzione dagli altri edifici.

Dicesi distanza minima di una costruzione dall'asse o dal ciglio stradale e dal confine o da un altro edificio la lunghezza del segmento di perpendicolare all'asse o ciglio stradale o al confine o al fronte di un altro edificio condotta orizzontalmente dal punto più vicino della costruzione. Si escludono dal computo zoccolature, lesene e cornici e aggetti fino a metri 1,20 di sporto rispetto al perimetro delle murature.

La distanza minima dal confine potrà essere computata anche rispetto a un confine virtuale purché quest'ultimo risulti da un atto pubblico stipulato tra i confinanti ed abbia valore di confine ai fini edificatori per entrambi i lotti confinanti.

La distanza minima di qualsiasi costruzione dal ciglio dei torrenti demaniali deve essere di metri 4(quattro).

V - Volume di un fabbricato. Il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con la sola eccezione delle pertinenze dal fabbricato stesso e comunque delle autorimesse, semprechè entrambe siano poste al di sotto della quota di riferimento.

Il volume del fabbricato come sopra computato deve essere uguale o minore al volume fabbricabile ottenuto moltiplicando la superficie del comparto per l'indice di fabbricabilità fondiaria.

Hp - Altezza lorda di piano. Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio stesso ed il punto più alto dell'estradosso del solaio soprastante.

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

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

Pf - Pertinenze di un fabbricato. Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo.

Tale destinazione deve risultare nell'autorizzazione o nella concessione.

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

ART. 9 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione e si realizza mediante il rilascio di apposita "Concessione" o "Autorizzazione" da parte dell'Autorità Comunale nei modi e nelle forme previste dalle leggi statali e regionali vigenti e con l'osservanza di tutte le norme del presente P.R.G. e del Regolamento Edilizio fatti salvi gli interventi che ai sensi della vigente legislazione sono esenti da entrambi i predetti titoli.

ART. 10 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi S.U.A. hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo e la ristrutturazione edilizio-urbanistica del territorio comunale nell'assoluto rispetto della vigente legislazione in materia e segnatamente della Legge Regionale 8.7.1987 n. 24.

Gli S.U.A., oltre a quanto sopra indicato, devono in particolare assicurare una dotazione minima complessiva di spazi pubblici per servizi di cui al D.M. 2.4.1968 pari a 24 mq. (ventiquattro) per abitante insediato, accorpate, ove possibile, i predetti servizi e soddisfare gli indici e parametri urbanistico-edilizi entro i limiti definiti per ciascuna zona omogenea edificabile.

ART. 11 - OPERE EDILIZIE MINORI

1 - ZONE ASSOGGETTATE AL S.U.A. OBBLIGATORIO

Gli interventi sul patrimonio esistente consentiti anche in assenza del S.U.A. sono:

A - OPERE INTERNE

Non sono soggette a concessione od autorizzazione edilizia nei limiti e con le modalità di cui all'art. 26 della legge 47/1985.

B - OPERE DEFINITE DALL'ART. 31 DELLA LEGGE 457/1978.

a) manutenzione ordinaria

b) manutenzione straordinaria

c) restauro e risanamento conservativo

d) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui al 5° e 6° comma dell'art. 50 della legge regionale 28/2/1983 n. 6.

Dette opere non devono apportare aumento del volume e della superficie lorda abitativa, alterazione delle caratteristiche architettoniche e modifiche della destinazione d'uso degli edifici.

Per quanto concerne il tipo di titolo abilitativo necessario per l'esecuzione delle opere di cui alle lettere b), c) e d) sopra indicate, si applicano le disposizioni della vigente legislazione in materia.

C - OPERE DI ADEGUAMENTO

a) Adeguamento volumetrico sanitario

Nei casi in cui le altezze interne dei locali, già destinati all'uso abitativo, risultanti inferiori a m. 2,40, al fine di adeguare la cubatura d'aria dei locali alle minime condizioni di benessere fisico degli utenti, sono consentiti quei limitati incrementi di altezza che si rendono necessari per ottenere la citata altezza minima di m. 2,40.

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.

Negli interventi descritti devono essere utilizzati materiali e forme tradizionali o comunque omogenei con la struttura dei fabbricati.

b) Adeguamento igienico sanitario

In quegli appartamenti non dotati di adeguati servizi igienici di cui al D.M. 5/7/1975, sono consentiti quegli interventi necessari a dotare detti alloggi di un servizio igienico, 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 della superficie utile dell'alloggio pari a mq. 7.

2 - ZONE NON ASSOGGETTATE AL S.U.A. OBBLIGATORIO

Gli interventi sul patrimonio esistente consentiti sono:

A - OPERE INTERNE

Non sono soggette a concessione od autorizzazione edilizia nei limiti e con le modalità di cui all'art. 26 della legge 47/1985.

B - OPERE DEFINITE DALL'ART. 31 DELLA LEGGE 457/1978.

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia

C - OPERE DI ADEGUAMENTO

c) adeguamento funzionale sanitario

nei fabbricati con le carenze di cui al punto 1 - lettera C - a) e b), al fine di ottenere un migliore assetto funzionale e/o sanitario, sono ammessi incrementi volumetrici alle seguenti condizioni:

- 1) siano contenuti entro il 20% e non oltre i 100 mc di V per ogni fabbricato già accatastato alla data di adozione delle presenti norme
- 2) siano adeguatamente inquadrati nelle tipologie preesistenti senza costituire elemento turbativo degli equilibri architettonici e/o ambientali in essere.
- 3) i nuovi volumi, prodotti dagli incrementi di cui al precedente comma, devono avere distanze fra pareti finestrate non inferiori a 6 m., distanze dal ciglio stradale come previsto per le nuove costruzioni; tale distanza può essere ridotta sino all'allineamento con il fronte prospettante su strada, negli altri casi sono comunque da applicare le norme del Codice Civile
- 4) gli interventi incrementativi, dei quali ai commi precedenti, possono essere eseguiti una sola volta; essi non richiedono asservimenti di area

d) Adeguamento turistico ricettivo

Nelle zone E sono consentiti incrementi volumetrici alle unità immobiliari adibite a trattoria e/o ristorante in regolare possesso della necessaria licenza per l'esercizio commerciale alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale alle seguenti condizioni:

- 1) siano contenuti entro i 200 mc
- 2) siano adeguatamente inquadrati nelle tipologie preesistenti senza costituire elemento turbativo degli equilibri architettonici e/o ambientali in essere
- 3) i nuovi volumi, prodotti dagli incrementi di cui ai precedente comma, devono avere distanze fra pareti finestrate non inferiori a 6 m., distanze dal ciglio stradale come previsto per le nuove costruzioni; tale distanza può essere ridotta sino all'allineamento con il fronte prospettante su strada, negli altri casi sono comunque da applicare le norme del Codice Civile
- 4) gli interventi incrementativi, dei quali ai commi precedenti, possono essere eseguiti una sola volta; essi non richiedono asservimenti di area
- 5) le unità immobiliari ampliate siano disciplinate da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune ed a spese dell'interessato, mediante il quale il titolare della licenza commerciale si impegna, per sé e per i suoi aventi causa a mantenere inalterata la destinazione d'uso commerciale sopra indicata per almeno dieci anni.

CAPO III

NORME COMUNI A TUTTE LE ZONE EDIFICABILI

ART. 12 - PARCHEGGI

Le nuove costruzioni devono prevedere appositi locali o spazi liberi destinati ad autorimessa o parcheggio, nella proporzione minima di 1 mq. ogni 20 mc. di volume costruito, conformemente a quanto prescritto dall'Art. 18 della legge 6.8.1967 n. 765.

Per le nuove costruzioni nonché agli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano un aumento delle unità immobiliari o il cambiamento della destinazione d'uso totale o parziale deve anche essere rispettato il rapporto minimo di 1 (uno) posto macchina coperto o scoperto per ogni unità immobiliare abitativa o commerciale od affine.

Gli accessi all'autorimessa od alla zona di parcheggio devono essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via.

Per i nuovi edifici che vengono destinati ad attività pubblica (luogo di spettacolo, uffici pubblici, chiese, ecc.) devono essere adibite ad uso parcheggio pubblico, in continuità con la strada, aree adeguate all'importanza dell'edificio, e in proporzione comunque non inferiore a quella stabilita per le residenze.

Al fine di eliminare il parcheggio su suolo stradale, lungo il ciglio a monte di tutte le strade statali comunali o private, nei tratti ove le stesse hanno una larghezza uguale o maggiore di mt. 5 (cinque) e ove lo consentano ragioni di visibilità (distanza da curva, dossi, ecc.), è consentita la costruzione di box ad uso autorimessa, da ricavarsi nelle balze del terreno, alle seguenti condizioni:

- 1) risultino completamente interrati ad eccezione del lato prospiciente la strada
- 2) il muro degli stessi lungo la strada sia in pietra locale a faccia a vista di altezza non superiore a mt. 3 (tre), quando detto muro supera l'altezza del muro preesistente, con l'eccezione di motivi di ricorrenza in stretta prossimità a muri di altezza superiore; in tal caso al nuovo muro potrà essere consentita altezza superiore per maggiore uniformità
- 3) abbiano giardino pensile su tutta la copertura formato con almeno cm 50 (cinquanta) di terra vegetale.
- 4) abbiano una superficie coperta non superiore a mq. 50 (cinquanta).
- 5) il serramento di chiusura del box sia arretrato rispetto al ciglio stradale di almeno mt. 2 (due) per le strade comunali o private, e almeno mt. 3 (tre) per quella statale.

Nel caso che la strada abbia larghezza inferiore a mt. 5 (cinque) e comunque non inferiore a mt. 2 (due), la costruzione dei box di cui al comma precedente è consentita alle stesse condizioni, ma con arretramento del muro prospiciente la strada in modo tale da raggiungere almeno la predetta larghezza stradale di mt. 5 (cinque) ed in ogni caso il serramento di chiusura del box sia arretrato rispetto al ciglio stradale di almeno mt. 2 (due)

Sono altresì consentite autorimesse ed aree per il parcheggio all'aperto, sotto quota strada anche non direttamente in fregio alla stessa, entro i limiti di superficie di cui al precedente 3° comma, a condizione che risultino completamente interrate le prime, con conseguente accurata ricomposizione ambientale specie sul versante a valle e con copertura di terreno vegetale sistemata a giardino, e completamente protette dalla vegetazione le seconde, specie sul versante a valle.

Nuovi insediamenti di carattere commerciale o direzionale devono soddisfare a quanto prescritto dall'art. 5 punto 2 del D.M. del 2.4.1968 n. 3519.

La realizzazione delle opere di cui al 4°, 5° e 6° comma del presente articolo è consentita anche in assenza di S.U.A.

ART. 13 - LOCALI INTERRATI

I locali ricavati nei piani fondi, nel sottosuolo dei distacchi e nelle balze del terreno devono essere adibiti esclusivamente a gallerie di accesso ai locali stessi, intercapedini, cisterne per acqua autorimesse, cantine, macchinari ascensore, lavanderia, centrale termica, serbatoi per carburante, pozzi neri o fosse settiche o servizi similari.

La superficie sovrastante i locali interrati nei distacchi e nelle balze del terreno dovrà essere sistemata a giardino pensile formato con almeno mt. 1 (uno) di terra vegetale. La suddetta utilizzazione di sottosuolo non è consentita quando comporti l'abbattimento di alberi di alto fusto.

ART. 14 - COPERTURA A TETTO

La copertura a tetto, qualsiasi forma abbia, non potrà avere le singole falde inclinate oltre ai 30° (trenta) sull'orizzonte. Le coperture a tetto saranno eseguite con manto di lastre di ardesia alla genovese.

Sul piano inclinato di gronda e sul vivo dei muri perimetrali potrà essere costruito un parapetto attico in armonia con la restante facciata e di altezza non superiore a mt. 1 (uno).

Per ciascuna falda gli abbaini o lucernai in essa ricavati non potranno occupare complessivamente una superficie di falda, misurata parallelamente alla stessa, superiore al 10% (dieci per cento) della superficie di tutta la falda.

ART. 15 - VOLUMI TECNICI

Quando un fabbricato è coperto a terrazzo, sopra il lastrico solare sarà consentita la costruzione di una difesa costituita da parapetto o ringhiera di altezza di mt. 1 (uno) dal piano di calpestio del terrazzo. I volumi di accesso al terrazzo stesso non saranno di altezza superiore a mt. 2,40 (due e quaranta) se coperti con soletta piana e a mt. 2 (due) alla gronda più alta se coperti a tetto con falde inclinate. Le suddette disposizioni valgono per i lucernai di illuminazione delle scale, per casotti di riparo e difesa dei serbatoi d'acqua, ecc. Il locale macchine ascensori avrà invece altezza, lunghezza e larghezza minime compatibili con le disposizioni antinfortunistiche. Queste sovrastrutture non potranno avere una superficie coperta superiore ad 1/5 (un quinto) della superficie dell'ultimo piano.

ART. 16 - PANNELLI SOLARI

Gli ingombri costituiti da eventuali pannelli solari dovranno essere sistemati nelle adiacenze dei fabbricati con le opportune sistemazioni di terreno tendenti alla massima mimetizzazione possibile o su tetti e lastrici solari conservando le pendenze esistenti e con pendenze contenute nei limiti di altezza dei parapetti.

Nei tetti di nove case i pannelli solari dovranno essere inseriti nelle falde in unica soluzione.

ART. 17 - LUNGHEZZA DEGLI EDIFICI

La lunghezza massima degli edifici non può superare i m. 20 per singoli corpi di fabbrica.

ART. 18 - BALCONI CHIUSI (BOVINDI)

Sono vietati i balconi chiusi che sporgono sul suolo pubblico. Quelli sporgenti sul suolo privato sono da considerarsi costruzione ai fini sia del computo del volume che della misurazione delle distanze dai confini, dagli altri edifici e dalle strade.

ART. 19 - BALCONI E POGGIOLI

I balconi o poggioli prospicienti spazi pubblici o strade private carrabili non possono avere sporgenze maggiori di m. 1,20 (uno e venti) dalla linea di proprietà e la loro altezza dal suolo, misurata a livello stradale o dal piano del marciapiede, qualora esista, non può essere minore di m. 4,50 (quattro e cinquanta).

ART. 20 - AMPLIAMENTI

Nelle zone non assoggettate allo S.U.A. obbligatorio, ove dall'applicazione delle norme di cui al precedente Art. 8 risulti un residuo volume edificabile, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti purché la parte ampliata rispetti tutte le norme del P.R.G. e del Regolamento Edilizio e purché l'opera nel suo complesso rappresenti un vantaggio estetico e/o igienico e/o tecnologico anche per la parte del fabbricato esistente.

ART. 21 - STRADE PRIVATE

Le strade e le piazze private, per quanto riguarda l'edificabilità, la manutenzione, lo smaltimento delle acque piovane, sono soggette alle norme stabilite per le aree pubbliche. Le strade private, con larghezza minima di ml. 5 (cinque) comprese le cunette alla francese per lo scarico delle acque superficiali, devono avere un tracciato le cui curve abbiano un raggio non inferiore ai ml. 7,50 (sette e cinquanta) relativamente all'asse.

La pendenza non potrà superare il 14% (quattordici per cento).

Le case e le costruzioni in genere che dovessero sorgere lungo le strade private saranno soggette alle disposizioni delle presenti norme come se prospettassero su una via pubblica, ad eccezione di quanto previsto dall'Art. 30 per le Zone E. Nel caso venga approvata una strada privata a fondo cieco, essa dovrà sboccare in una piazzetta o slargo che consenta la facile manovra dei veicoli. Prima di iniziare i lavori, dovrà essere stipulato atto pubblico dal quale risulti, per le vie private, l'obbligo di sistemare i sottofondi di massicciata e la pavimentazione stradale completa, mantenere ed illuminare la strada stessa nei modi prescritti e provvedere all'allacciamento ai tronchi principali delle strade pubbliche, al convogliamento ed alla canalizzazione delle acque. Nel caso di inosservanza di tali disposizioni, le quali sono valide ed impegnative fino all'epoca in cui la via privata potrà eventualmente venire ricevuta in consegna al Comune, il Sindaco, nell'interesse pubblico, avrà la facoltà di far applicare le disposizioni sulla recinzione di aree scoperte. Le prescrizioni di cui sopra non si applicano nel caso in cui la via privata sia da considerarsi quale tronco stradale di esclusivo collegamento di un'unica casa di abitazione alla via pubblica, o serva un volume complessivo di costruzioni non superiore a mc. 500 (cinquecento).

ART. 22 - DIVIETI

In tutto il territorio comunale è vietato, salva specifica autorizzazione del Sindaco:

a) abbattimento di alberi di alto e medio fusto. Qualora, per i casi di forza maggiore connessi all'edificazione di edifici o strade, sia necessario abbattere alberi, è necessaria specifica autorizzazione del Sindaco; nella domanda dovranno essere indicati l'essenza e l'altezza stimata di ogni albero da abbattere e dovrà essere assunto obbligo dal richiedente di riporre a dimora un congruo numero di alberi di essenza uguale o comunque tipica dei luoghi e di altezza la più possibile simile a quella degli alberi da abbattere, garantendone l'eventuale sostituzione fino attecchimento.

Le nuove costruzioni dovranno essere ubicate in modo da salvaguardare il più possibile gli alberi di alto fusto.

b) la discarica di rifiuti liquidi e solidi di materiali comunque inquinanti. Discariche di materiali inerti e non inquinanti potranno essere consentite previa convenzione comportante l'obbligo del rimboschimento con versamento della relativa cauzione.

c) l'apertura di cave.

ART. 23 - DESTINAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali debbono essere destinate alle abitazioni e alle strutture turistico-ricettive. Possono essere inoltre consentiti: negozi, studi professionali e commerciali; magazzini e depositi limitatamente ai seminterrati e piani terra; botteghe artigiane che non richiedano fabbricati appositi, né comunque autonomi da quelli residenziali, purché non siano causa di inquinamenti e molestie; autorimesse pubbliche o private limitatamente ai piani interrati e piani terra quando ricavate in edifici esistenti o di nuova realizzazione destinati agli usi residenziali ed alle strutture turistico-ricettive; ristoranti; cine-teatri; cliniche private; edifici e uffici pubblici o di uso pubblico.

Sono esclusi tassativamente: le industrie e le attività artigianali, che producano fumi, esalazioni o rumori che comunque arrechino danno o molestia

all'abitato oltre la normale tollerabilità; i macelli; le stalle; le scuderie; l'allevamento degli animali da cortile e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

ART. 24 - DEROGHE

Per i soli edifici ed impianti pubblici ed in casi eccezionali per quelli di interesse pubblico il Sindaco può concedere deroghe alle norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale relative ai seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici
- distanza minima tra i fabbricati
- distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali

Al fine di cui sopra il Sindaco deve richiedere il nulla osta al competente organo regionale, secondo la procedura di cui all'art. 3 della Legge 21.12.1955, n. 1357 e dell'art. 41 quater della L.U. n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 25 - TUTELA DELLE VISUALI PANORAMICHE

I fabbricati da costruirsi su terreni a valle di qualsiasi strada devono avere altezza ed ingombro limitati in modo tale da non occludere le visuali panoramiche.

Le eventuali recinzioni poste sul lato a valle delle strade devono essere del tipo a giorno, mantenute libere dalla vegetazione.

ART 25 BIS - STRADA PUBBLICA DI COLLEGAMENTO SEMORILE-PASSO DELL'ANCHETTA.

Lungo il tracciato, ad esclusione del tratto ricompreso all'interno della zona omogenea abitata BA di P.R.G., corrispondente alla frazione di Semorile, trattandosi di viabilità finalizzata al mero presidio del territorio comunale di versante ed al collegamento con l'entroterra, non è ammessa la realizzazione di accessi e collegamenti stradali privati a servizio di nuovi fabbricati, mentre è consentita la realizzazione dei soli accessi ai fondi per il presidio del territorio.

La strada deve essere realizzata con larghezza utile non superiore a 4.00 m. escluse le cunette le opere di protezione e contenimento del terreno, al fine di favorire il migliore inserimento nel paesaggio, prevedendo, in sede di predisposizione del progetto definitivo, le opportune piazzole di interscambio, in numero, localizzazione e dimensionamento idonee a garantire la migliore transitabilità; tali piazzole devono essere mantenute con fondo in terreno naturale debitamente compattato, ma prive di pavimentazione impermeabilizzante, in coerenza alle "norme tecniche di attuazione geologiche" di cui al capitolo 5 della relazione di fattibilità geologica ed idraulica allegata agli atti della variante urbanistica con la quale è stata approvata la presente disciplina.

Le opere di contenimento del terreno, sul lato a monte della strada, devono essere risolte ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica, limitando al massimo il ricorso alla costruzione di muri.

In sede di predisposizione del progetto definitivo della strada, devono essere puntualmente applicate tutte le "norme tecniche di attuazione geologiche" di cui al capitolo 5 della relazione di fattibilità geologica ed idraulica allegata agli atti della variante urbanistica approvata, nonché effettuati i necessari approfondimenti sulle aree classificate come "zone Pg3a" nel Piano di Bacino dell'Ambito 15.

CAPO IV

NORME RELATIVE ALLE SINGOLE ZONE EDIFICABILI

ART. 26 - ZONA A - NUCLEO STORICO DI S.PIETRO DI ROVERETO

DESCRIZIONE

Tale zona è quell'interessata dall'agglomerato urbano indicato in quanto ha particolari caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali;

NORME REGOLAMENTARI

Nella zona A il rilascio delle Concessioni ed Autorizzazioni edilizie è subordinato alla formazione obbligatoria ed alla preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo S.U.A. esteso all'intera porzione di zona, e con il quale dovranno essere definiti modalità e tipi di intervento per la conservazione ed il risanamento del patrimonio storico, artistico ed ambientale. In detto S.U.A. i limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati sono quelli stabiliti dal paragrafo I degli artt. 7,8,9 del D.M. 2/4/1968 con riferimento allo stato di fatto esistente alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale. Lo Strumento Urbanistico Attuativo, nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui alla Legge Regionale 8.7.1987 n. 24, deve prescrivere le modalità per l'esecuzione degli interventi, ivi compresi rivestimenti finiture e tipi di materiali ammissibili compatibilmente con i caratteri architettonici del sito, e la sistemazione degli spazi pubblici e privati con particolare attenzione agli elementi di arredo urbano.

ART. 26 BIS - ZONE BA DESCRIZIONE

Tali zone sono quelle interessate da agglomerati urbani, a carattere residenziale con valore ambientale.

NORME REGOLAMENTARI

Nelle Zone BA si interviene per mezzo di diretta concessione di edificare od autorizzazione edilizia salvo il caso in cui gli interventi si configurino come ristrutturazione urbanistica ex art. 31 lettera e) L. 457/78 e per i quali il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla preventiva formazione di uno o più S.U.A. estesi all'ambito della ristrutturazione urbanistica.

I limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati sono quelli stabiliti dal paragrafo I degli artt. 7,8,9, del D.M. 2.4.1968 con riferimento allo stato di fatto esistente alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale.

Nelle zone BA sono vietate le nuove costruzioni realizzate su aree libere e mai edificate.

Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie di edificazione gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica devono possedere i seguenti requisiti:

a - Superfettazioni e sovrastrutture esterne:

I servizi igienici, i limitati incrementi volumetrici e i volumi precari connessi alla residenza incongrui con la configurazione complessiva tipologica dei fabbricati devono essere eliminati riconducendo le funzioni svolte in essi all'interno dei fabbricati.

b - Vedute, prese di luce ed aria:

Gli ampliamenti volumetrici, la redistribuzione interna dei fabbricati e dei singoli alloggi, la ricostruzione di edifici demoliti devono garantire il diritto di veduta e presa di luce ed aria ai fabbricati circostanti solo nel caso in cui i punti di veduta e presa di luce ed aria siano conformi ai caratteri tipologici dell'edificio di appartenenza.

c - Materiali, forme e tipologie:

Devono possedere caratteristiche tali da integrarsi con le strutture e con gli elementi di completamento e finitura esistenti e proprie dell'area geografica; devono avere omogeneità di compartimenti statici con il resto della costruzione; quelli posti all'esterno devono avere aspetto ed effetto cromatico idonei ad un armonico inserimento.

d - Preesistenze di valore storico e architettonico:

Gli elementi di valore storico e architettonico nonché appartenenti alla cultura edilizia e materiale locale, anche isolati, devono essere conservati, integralmente nell'aspetto, nella posizione in cui si trovano nel fabbricato e ne deve essere garantito il ruolo strutturale e statico nonché architettonico eventualmente svolto nella costruzione.

e - Elementi strutturali superstiti:

Le murature, i solai, le volte e le strutture di copertura (capriate, travature, travi, ecc.) superstiti devono essere conservati integralmente anche nel caso in cui ne venga modificata la posizione, mantenendo il ruolo costruttivo e statico svolto nella costruzione.

f - Impianti distributivi:

All'interno dei fabbricati devono essere conservati gli impianti distributivi verticali ed orizzontali ed i relativi punti di accesso solo se conformi alle caratteristiche tipologiche dei fabbricati stessi.

La conservazione deve garantire innanzi tutto il mantenimento dello schema di impianto, ovvero la ristrutturazione degli atri, dei corpi scala e dei relativi disimpegni ai vari piani; deve essere tale da non modificare la posizione di questi all'interno del fabbricato; in secondo luogo, con riferimento al punto e), devono essere conservati quegli elementi costituenti l'impianto distributivo in grado di assolvere il ruolo statico e strutturale assegnato.

g - Aggregazione di più edifici:

Può avvenire sino a raggiungere una cubatura massima di 2000 mc. computata come prevista dal P.R.G., tra edifici della stessa tipologia edilizia ed in modo che questi vengano accorpatisi al 100% del loro volume individuale.

L'aggregazione secondo le modalità precedentemente esposte può avvenire solo nel caso in cui i singoli fabbricati non consentano di ricavare al loro interno alloggi aventi il taglio minimo stabilito al punto L).

In ogni caso l'aggregazione deve:

- garantire che non vi siano alloggi con un taglio inferiore a quello minimo prescritto al punto L).
- realizzare un impianto distributivo interno orizzontale e verticale al servizio dei vari alloggi avente lo stesso schema di quelli esistenti nei fabbricati aggregati
- conseguire un aspetto esterno analogo a quello dei fabbricati circostanti.

h - Demolizione e ricostruzione:

Nel caso di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione in zona BA si interviene mediante rilascio di apposita Concessione Convenzionata nei modi di seguito indicati:

A) Demolizione di edifici a destinazione abitativa già parzialmente demoliti o con documentati problemi di degrado strutturale e di quelli dichiarati inagibili e inabitabili dagli organi competenti nonché quelli estranei allo sviluppo insediativo dell'aggregato urbano ovvero realizzati in epoca recente, con possibilità di contestuale ricostruzione dell'identica quantità di volume demolito in ottemperanza delle prescrizioni che seguono:

- 1) nel caso di semplice ricostruzione contestuale contenuta nello stesso sedime dell'edificio originario, osservanza dei parametri di distanza dai confini e dalle altre costruzioni pari a quelli determinati all'art. 873 del Codice Civile, con altezza massima non superiore di oltre 0,75 rispetto a quella preesistente.
- 2)** nel caso di ricostruzione su sedime parzialmente o totalmente diverso da quello originario, purché contenuto all'interno della medesima proprietà fondiaria in zona BA, con osservanza dei limiti di altezza degli edifici e di distanza tra pareti finestrate stabiliti dal par. 1 degli art. 7,8 e 9 del D.M. 2.4.68

Gli interventi di cui al presente punto sono ammessi altresì ove l'intervento si renda necessario al fine di migliorare le condizioni di accessibilità pubblica al sistema edificato di riferimento.

In tale caso ove il sedime di ricostruzione coincida per oltre il 50% della superficie con quello originario debbono applicarsi i parametri edilizi di cui al presente punto 1), mentre negli altri casi dovranno applicarsi i parametri di cui al punto 2).

B) Recupero strutturale e compositivo di eventuali manufatti non abitativi incongrui legittimi o legittimati presenti condotti con tecniche e materiali propri della tradizione costruttiva locale.

In alternativa al recupero del manufatto esistente, ed ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da quello da quello principale sino a m. 15 è ammesso contestualmente alla demolizione del manufatto stesso l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita sino a 40 mc. ed al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabili di 60 mc. Da disporre integrazione

del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con le modalità disposte per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale.

Ai fini applicativi della presente disposizione il manufatto incongruo è costituito da una costruzione, di limitata dimensione, realizzata con materiali in tutto od in parte precari, costruttivamente anomala rispetto alle consuete tipologie costruttive proprie della buona tradizione locale, che per intrinseci caratteri presenta evidenti distonie con il contesto ambito.

Gli interventi di cui ai precedenti punti A e B sono assentiti con Concessione Edilizia Convenzionata subordinata al rilascio da parte del richiedente di atto di impegno nei confronti del Comune dell'attribuzione della servitù di uso pubblico o alla cessione delle superfici necessarie all'eliminazione delle condizioni di difficoltà dell'accessibilità pubblica poste a motivo di dell'intervento ovvero alla realizzazione di prestazioni volte alla riqualifica ambientali di spazi di strutture di pubblico uso nel medesimo contesto insediato, approvate dal Comune e comportanti un costo d'intervento sino al 200% della quota di tariffa urbanistica riferita alle opere di interesse generale calcolate con riferimento al fabbricato oggetto di ricostruzione.

Il progetto di intervento dovrà essere corredato da apposito studio paesistico di insieme, esteso al contesto d'ambito di riferimento (l'intera zona BA pertinente), attraverso il quale dovrà essere esplicitata la coerenza dell'intervento proposto con i caratteri costruttivi connotanti l'ambito, con particolare riguardo ai lavori d'immagine costruttive delle permanenze edificante e ove sia previsto il trasferimento di sedime, sia dimostrata la coerenza della nuova collocazione nei confronti delle modalità organizzative leggibili nel tessuto edificato e la possibilità complessiva dell'intervento ai fini della riqualificazione formale e funzionale dell'insediamento. Pertanto la ricostruzione deve condurre ad un fabbricato tipologicamente coerente con i fabbricati circostanti sui seguenti elementi:

- numero dei piani;
- conformazione dei prospetti, posizione e numero delle bucaure per ogni piano;
- conformazione delle coperture e dei relativi malti;
- caratteri di finitura e trattazione delle superfici esterne (intonaci e serramenti, porte, portoni...) nonché dei colori.

Sia con ristrutturazione edilizia che con ristrutturazione urbanistica non sono demolibili tutti gli edifici e loro pertinenze vincolati ai sensi della Legge 1089/39.

Nella ristrutturazione urbanistica è ammessa la demolizione di edifici o parti di queste riconosciute come ulteriori incrementi dei primi, privi di valore edilizio ed architettonico, da non rientrare tra quelli di cui ai casi precedenti, e solo nel caso in cui con lo S.U.A. si dimostri la necessità dell'intervento tesa alla ricomposizione delle unità abitative e del tessuto edilizio ed urbano.

La ricostruzione di più fabbricati che vengono aggiunti deve rispettare i limiti di densità, altezza e distanza di cui al D.M. 2.4.68 paragrafo 1 - artt. 7 e 8, nonché tutti i requisiti di cui al seguente articolo compresi di cui al punto g) e le specifiche riportate ai commi precedenti.

i - Ridistribuzione interna dei fabbricati:

Deve avvenire con il mantenimento delle unità immobiliari preesistenti solo nel caso in cui si riduca il numero di queste per conseguire il taglio minimo degli alloggi previsto al punto L).

Non è ammessa la ridistribuzione con unità immobiliari inferiori al taglio minimo salvo il caso in cui a seguito della ridistribuzione si determinano superfici di risulta tali da poter realizzare una sola unità immobiliare che in ogni caso non può essere inferiore del 30% di quella minima prevista.

La ridistribuzione interna deve avvenire con il mantenimento dei seguenti elementi:

- struttura muraria portante
- impianto distributivo che può essere modificato solo per le parti incongrue con la tipologia edilizia
- numero dei piani
- schema tipologico delle bucaure

- posizione dell'ingresso del fabbricato su spazi pubblici

Negli interventi di ridistribuzione interna devono essere inoltre rispettati i requisiti di cui ai punti a, b, c, d, e, f, l, h, o, q, r, del presente articolo.

l - Taglio minimo degli alloggi:

Non può essere inferiore a mq. 50 lordi ovvero comprensivi del 50% dei muri perimetrali esterni e di quelli di separazione interna o con i tramezzi interni.

m - Allineamenti

Sono consentiti solo nel caso di cui al punto g) sui fronti principali prospettanti su spazi pubblici significativi ed in generale nei casi di ristrutturazione urbanistica.

Sono altresì consentiti nel caso di ampliamento della superficie coperta di cui al punto h, 5° comma, secondo le modalità ivi previste.

In ogni caso gli allineamenti delle facciate devono rispettare i requisiti specifici di cui al punto g).

n - Modifica dei prospetti:

E' consentita in generale nei casi di ristrutturazione urbanistica secondo i criteri di cui alla lettera h) e g).

E' consentita per gli interventi di ristrutturazione edilizia solo nel caso di cui alla lettera i) con il mantenimento degli elementi di cui al 3° comma;

o - Adeguamenti igienico-sanitari:

Possono essere solo dei seguenti tipi:

1) Adeguamento volumetrico sanitario:

Nei casi in cui le altezze interne dei locali già destinati ad uso abitativo risultino inferiori a m. 2,40, al fine di adeguare la cubatura d'aria dei locali alle minime condizioni di benessere fisico degli utenti, sono consentiti quei limitati incrementi di altezza che si rendono necessari per ottenere la citata altezza minima di m. 2,40. Conseguentemente è ammesso l'incremento di altezza dell'edificio di una quantità pari alla sommatoria dei singoli incrementi delle quote elevate per ogni solaio traslato e comunque non superiore complessivamente m. 0.50.

2) Adeguamento igienico-sanitario:

In questi appartamenti non dotati di adeguati servizi igienici, di cui al D.M. 5.7.1975, sono consentiti quegli interventi necessari a dotare detti alloggi di un servizio igienico completo, purché non vengano modificate in modo incongruente la posizione e le dimensioni delle aperture sulle pareti esterne ovvero sia rispettata la configurazione tipologica dei prospetti e con un incremento massimo della superficie utile dell'alloggio pari a mq. 7

p - Maggiore utilizzazione dei fabbricati:

può avvenire utilizzando solo le soffitte e i sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo originario salvo il caso in cui l'intervento è abbinato a quello di cui alla lettera o) punto 1.

Nel caso in cui la copertura fosse stata alterata con manomissioni di vario genere (lettera a) e possibile ricomporre la copertura in base agli allineamenti delle coperture circostanti.

I volumi ricavati qualora rispondano in termini di altezze interne e di superficie ai parametri di cui alle lettere l) e r) e siano raggiungibili attraverso l'impianto distributivo verticale del fabbricato, possono essere destinati ad unità residenziale.

q - Traslazione dei solai:

Può avvenire solo per i casi di cui alle lettere b, f, g, h, i, m, n, o punto l, q e nel rispetto dei requisiti specifici di cui alle lettere c, d, e.

r - Altezze interne:

La minima altezza interna è di m. 2,40. Per i locali ad uso e interesse pubblico sono ammesse altezze superiori ed in ogni caso non inferiori a m. 2.70 fatte salve le preesistenze.

Nelle zone BA site nel capoluogo tra l'ansa della Via Aurelia ed il mare, sono consentiti insediamenti commerciali, per pubblici servizi o di uso pubblico da ricavarsi all'interno di esistenti terrapieni, alle seguenti condizioni:

1) risultino completamente interrati sui lati non prospicienti la strada o la piazza.

2) abbiano giardino pensile su tutta la copertura formato con almeno cm. 50 (cinquanta) di terra vegetale da destinare a verde di uso pubblico

opportunamente accessibile dalle strade e spazi pubblici con apposti collegamenti pedonali.

3) abbiano una superficie coperta non superiore a mq. 100 (cento) per ciascuna unità dotata di propria autonomia funzionale e specifica destinazione d'uso nell'ambito di quelle sopra consentite;

4) gli insediamenti di cui al precedente comma sono in ogni caso da realizzarsi previa formazione di appositi S.U.A., estesi ciascuno a non meno di tre unità, come disciplinate al punto 3 del precedente comma, caratterizzate da una progettazione unitaria volta in particolare a garantire il corretto inserimento urbanistico-ambientale con particolare riguardo alla organizzazione degli spazi di uso pubblico per il verde.

ART. 27 - ZONE B DESCRIZIONE

Tali zone corrispondono ai settori per la maggior parte già urbanizzati. L'edificazione assume pertanto il carattere di completamento, di rinnovo e di risanamento edilizio del tessuto urbano esistente, che dovrà essere dotato dei servizi e delle strutture oggi carenti.

NORME REGOLAMENTARI

1) STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

E' obbligatorio per la ristrutturazione urbanistica e per interventi su edifici esistenti il cui indice di fabbricabilità fondiario sia superiore a 1,00 mc/mq. In detto S.U.A. i limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza dai fabbricati sono quelli stabiliti dai paragrafo 2 degli artt. 7, 8, 9 del D.M. 2.4.1968 con riferimento allo stato di fatto esistente alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale.

2) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

E' consentito per nuove costruzioni su sedimi liberi e per interventi su edifici esistenti il cui Indice di fabbricabilità fondiario sia inferiore a 1,00 mc/mq.

- Indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 1,00$ mc/mq.

- Altezza delle costruzioni e numero dei piani:

a) nei casi in cui il piano terreno è destinato in parte a porticati di uso pubblico di altezza netta non inferiore a m. 4 per la restante parte almeno la metà a sosta di autovetture ed il rimanente ad attività economiche o commerciali:

Altezza massima (H) = 13,00 m.

Numero massimo dei piani fuori terra (N) = 3 + piano terreno

b) nei casi in cui non siano previsti al piano terreno spazi destinati ad uso pubblico:

Altezza massima (h) = 10,00 m;

Numero massimo dei piani fuori terra (N) = 3

- Distanza minima dall'asse stradale: $D_a = 6,00$ m

- Distanza minima dai confini: $D_C = 5,00$ m

- Distanza minima dagli edifici: $D_e = 10,00$ m

ART. 28 - ZONE C - DESCRIZIONE

Le zone corrispondono alla parte del territorio Comunale destinate ad insediamenti residenziali.

NORME REGOLAMENTARI

Nelle zone C il rilascio delle concessioni è subordinato alla formazione obbligatoria ed alla preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo S.U.A. esteso alla totalità della zona omogenea o alla superficie indicata sulla zonizzazione del P.R.G. nei casi in cui lo S.U.A. non è unico.

Per le zone C1 $I_t = 1,40$ mc/mq

Numero massimo dei piani fuori terra N = 2 per la zona C1 di Piosello
N = 3 per gli altri

Nelle zone C1 lo Strumento Urbanistico Attuativo è unico ed esteso alla totalità di ciascuna zona omogenea così come perimetrata nella cartografia di zonizzazione; i parametri Da, Dc, De, sono definiti in sede di formazione di ciascun Strumento Urbanistico Attuativo.

Per le zone C2 It = 0,40 mc/mq

- Altezza massima (H) = 6.50 m.
- Numero massimo dei piani fuori terra (N) = 2
- Distanza minima dall'asse stradale = Da = 6,00 m
- Distanza minima dai confini = DC = 5,00 m
- Distanza minima dagli edifici = De = 10,00 m

In relazione all'estensione degli S.U.A. si applicano le seguenti specifiche disposizioni:

- Zona C2 di Pozzetto: S.U.A. unico esteso alla totalità della zona;
- Zona C2 di Scoglio: S.U.A. unico esteso alla totalità della zona;
- Zona C2 di Canevelli: S.U.A. esteso ad una superficie non inferiore a 5.000 mq. continui; L'ultimo S.U.A. con cui si perviene alla saturazione della zona può essere esteso ad una superficie inferiore a quella qui indicata;
- Zona C2 di Monteprato: S.U.A. unico esteso alla totalità della zona e predisposto nel rispetto della fascia inedificabile di salvaguardia e valorizzazione della vegetazione indicata nella zonizzazione del P.R.G.; all'interno di dette fasce sono ammessi solo interventi per la viabilità e per la localizzazione di aree verdi di servizio.

ART. 29 - ZONE D - DESCRIZIONE

Nelle zone D sono ammessi solo edifici destinati alle attività industriali, limitate e non inquinanti, artigianali o assilliate, per magazzinaggio e rimessaggio; sono esclusi gli impianti petrolchimici e ogni altro impianto che generi fumi e gas nocivi e possa provocare scarichi inquinanti le acque superficiali e di falda e comunque incompatibili con le leggi e regolamenti in materia di inquinamento

NORME REGOLAMENTARI

Nelle zone D si interviene per mezzo di diretta concessione ad edificare.

- RC = Rapporto di copertura = $\frac{\text{superficie coperta}}{\text{superficie totale del lotto asservibile}}$ non superiore a 1/3
- Superficie destinata alla sosta ed ai parcheggi
Sp = non superiore a 1/3 della superficie totale del lotto asservibile
- L'area residua che deve essere comunque non inferiore a 1/3 deve essere sistemata a verde.
- Altezza massima delle costruzioni h = 8,50 m.
Fanno eccezione al limite massimo di altezza e non costituiscono deroga le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto.
- Distanza minima dal ciglio stradale Ds = 6,00 m.
- Distanza minima dai confini Dc = 6,00 m.
- Distanza minima da edifici appartamenti
ad altri complessi Dc = 12,00 m.

E' consentita la costruzione di alloggi per guardiani o per abitazione dell'operatore o conduttore entro il limite di 1 o 2 alloggi di complessivi mq. 100 netti se la superficie coperta dell'insediamento è maggiore di mq. 500.

art. 30 - ZONE E - DESCRIZIONE

Nelle zone E deve essere mantenuto, valorizzato o ripristinato l'attuale stato arboreo ed ambientale in quanto trattasi di settori territoriali fortemente caratterizzanti l'ambiente naturale del Comune.

Dette zone sono suddivise in zona EA, di presidio del territorio, ed in zone EB, agricole boschive.

DESTINZIONI D'USO

Alle zone EA, caratterizzate dal territorio dotato delle migliori condizioni per l'utilizzo agricolo nelle forme tipiche locali, è attribuita una valenza insediativa esclusivamente residenziale per abitazioni, in grado di assicurare il presidio ed il controllo dei suoli specie sotto il profilo vegetazionale, idrogeologico e della stabilità dei versanti.

La valenza insediativa residenziale per abitazioni esclude peraltro tassativamente le ulteriori destinazioni d'uso di cui al precedente art. 23 delle presenti Norme ivi comprese le strutture turistico-ricettive, fatte salve le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del P.R.G. non in contrasto con il predetto art. 23.

Le zone Eb sono destinate alla conservazione del patrimonio vegetazionale ed è pertanto attribuita una valenza insediativa limitata alla costruzione di fabbricati di deposito a supporto delle attività forestali con esclusione dell'uso residenziale in senso generale.

MODALITA' PER LA TRASFORMAZIONE DEI SUOLI A SCOPO EDIFICATORIO

Gli interventi per la trasformazione dei suoli a scopo edificatorio nelle zone EA ed EB, secondo le destinazioni d'uso come sopra ammesse, devono prevedere la conservazione, integrazione e bonifica idrogeologica, morfologica e vegetazionale di tutti i terreni che, anche sotto forma di asservimento alla volumetria da edificare, concorrono alla determinazione dell'intervento edilizio.

In particolare il progetto edilizio, attraverso l'individuazione di tutti i terreni asserviti alle costruzioni in base all'indice di fabbricabilità totale delle zone EA ed EB, deve indicare con precisione lo stato di conservazione dei percorsi pedonali e carrabili, dei manufatti per il contenimento dei suoli, degli impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo scarico fognario se esistenti, dei manufatti per la regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, della vegetazione in senso generale, evidenziando per ciascuno dei predetti elementi, gli interventi che devono essere compiuti in sede di trasformazione a scopo edificatorio per il ripristino, l'integrazione, il rifacimento e la bonifica degli stessi elementi, al fine di garantire l'effettivo presidio del territorio agricolo.

La realizzazione di quanto sopra indicato costituisce parte integrante ed essenziale del progetto di edificazione e deve pertanto rientrare nell'oggetto e nei contenuti specifici da citare, valutare e prescrivere in sede di rilascio del necessario titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento.

Per quanto concerne l'edificazione a scopo residenziale abitativo nelle zone agricole EA, in base al rispettivo indice fondiario per l'uso residenziale, si stabiliscono i seguenti livelli di intervento:

1° Livello

- volumetria ammissibile da un minimo di 150 mc sino ad un massimo di 210 mc.;
- lotto minimo di edificazione 5000 mq. contigui;
- asservimento consentito alla sola zona agricola EA in cui è compreso il lotto di edificazione ed entro il raggio di 50 mt. dai limiti del predetto lotto, per lotti di terreno comunque intersecati dal raggio indicato.

- la volumetria ammissibile deve essere concentrata in un solo edificio di forma compatta con copertura a falde, murature intonacate, bucatore di dimensioni contenute, e con assenza di balconi, poggioli, logge porticati, elementi strutturali comunque aggettanti, non sono altresì ammessi edifici con volumetria a gradoni o sfalsati longitudinalmente.

2° Livello

- volumetria ammissibile da un minimo di 240 mc. sino ad un massimo di 300 mc.;

- lotto minimo di edificazione 5000 mq contigui;

- asservimento consentito come per il 1° livello, ma entro un raggio di 100 mt. dai limiti del lotto di edificazione.

- le caratteristiche tipologico costruttive dei fabbricati sono le stesse di cui al 1° livello, con ulteriore esclusione delle tipologie edilizie a "schiera" con alloggi di tipo "duplex".

3° Livello

- volumetria ammissibile da un minimo di 360 mc. sino ad un massimo di 510 mc.;

- lotto minimo di edificazione 3000 mq. contigui;

- asservimento consentito come per il 2° livello;

- le caratteristiche tipologiche costruttive dei fabbricati sono le stesse di cui al 2° livello.

4° Livello

- volumetria ammissibile da un minimo di 540 MC. sino ad un massimo di 810 mc.;

- lotto minimo di edificazione 3000 mq. contigui;

- asservimento senza limiti di distanza dal lotto di edificazione purchè entro la zona agricola in cui è compreso il lotto di edificazione e con possibilità di asservire senza limiti di distanza i lotti ricadenti nelle zone omogenee H del Piano Regolatore Generale con un indice di fabbricabilità fondiaria, utilizzabile solo per gli interventi di cui al presente livello, per uso esclusivamente residenziale, abitativo pari a 0.02 mc/mq;

- le caratteristiche tipologico costruttive dei fabbricati sono le stesse di cui al 2° livello.

Nell'ambito delle zone EA, con riferimento ai livelli sopra indicati, non sono ammessi interventi che prevedano l'edificazione ad uso residenziale abitativo per volumetrie non comprese nelle fasce indicate nei medesimi livelli di intervento.

Per gli interventi sugli edifici esistenti nella zona EA, non in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse, ad eccezione di quelli definiti all'art. 11, punto 2 lettere A, B sub a) b) c), e C, delle presenti norme, si applica la disciplina di cui al precedente 3° livello limitatamente alla volumetria massima ammissibile, con possibilità di asservimento di lotti contigui, compresi nella zona EA in cui ricade l'edificio, entro un raggio di 500 mt. dal lotto di intervento.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Nelle zone E/A è ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici inabitabili o inagibili previa documentata e asseverata indagine storico - architettonica del fabbricato, ancorché in stato di rudere, che accerti l'assenza di elementi meritevoli di conservazione, nonché la ricostruzione di edifici parzialmente o totalmente diruti, allorché sia possibile, sulla base di documentazione fotografica e di oggettivi elementi di riscontro, determinare la originaria consistenza volumetrica e funzionale, fermo restando quanto previsto dal presente articolo sub "modalità per la trasformazione dei suoli a scopo edificatorio".

In sede di ristrutturazione e/o ricostruzione è ammesso l'incremento volumetrico fino al 20% laddove le dimensioni planoaltimetriche originarie del fabbricato, come sopra desunte, non consentano un'adeguata funzionalità degli spazi interni

ed una sufficiente dotazione di servizi, semprechè il volume complessivo del nuovo fabbricato non superi la misura di 510 mc..

Gli interventi di cui alle presenti disposizioni devono inoltre rispettare le seguenti condizioni:

1. essere inquadrati nelle tipologie esistenti al contorno e non compromettere le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, nè alterare o rimuovere gli elementi di valore storico e architettonico eventualmente presenti, con particolare riguardo alle parti esterne;
2. prevedere l'impiego di materiali tradizionali;
3. conservare la sagoma d'ingombro del fabbricato ovvero, nel caso si effettuino ampliamenti, riprenderne il profilo;
4. salvaguardare la disposizione delle bucatore, il rapporto fra superfici murate e superfici finestrate, la forma della copertura, la posizione degli accessi (se significativa);
5. non prevedere la realizzazione di nuove scale esterne né nuove balconate aggettanti rispetto al perimetro dell'edificio.

Laddove gli interventi di cui al presente paragrafo ricadano in zone assoggettate dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico al regime normativo di Mantenimento dell'Area non Insediata (ANI-MA), la ristrutturazione o la sostituzione a fini residenziali potrà essere ammessa solo per gli edifici originariamente adibiti a tale funzione, nonché per i manufatti agricoli da ristrutturare che possano essere considerati pertinenze di altri edifici abitativi posti nelle loro immediate vicinanze, né può essere consentita la realizzazione di nuove strade di urbanizzazione.

NORME REGOLAMENTARI

Nelle zone E si interviene per mezzo di diretta concessione di edificare o di autorizzazione edilizia ai sensi della vigente legislazione in materia.

Indice di fabbricabilità fondiario

Per le Zone EA

0,05 di cui.....IF = 0,03 mc/mq per uso residenziale
0,02 mc/mq per locali non abitabili
ad esclusivo servizio delle attività
agricole da ubicare nel lotto di edi-
ficazione in modo separato dal volume
destinato all'uso residenziale.

Per le Zone EB

IF = 0,01 mc/mq

- Altezza massima delle costruzioni Zone EA H = 8,00 m
EB H = 5,00 m

- Numero massimo dei piani fuori terra Zone EA N = 2
EB N = 1

Oltre ad eventuale sottostante piano seminterrato che non può emergere più di m. 1,50 rispetto alla giacitura sul terreno naturale, nel punto più basso della costruzione.

- Distanza minima dal ciglio delle strade vicinali o private non contemplate nel D.M. 1.4.1968 DS = 5,00 m
- Distanza minima dai confini DC = 6,00 m
- Distanza minima dagli edifici DE = 12,00 m

Con esclusione dei locali non abitabili ad esclusivo servizio delle attività agricole sopra indicati;

Sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 11, punto 2 nel caso nel caso di ampliamento e/o sopraelevazione di edificio esistente che si trova

ad una distanza dal ciglio stradale minore di quella regolamentare, l'ampliamento e la sopraelevazione sono consentiti purché detta distanza non venga diminuita.

ART. 31 - ZONA F -

In queste zone possono essere consentiti, in base alla normativa urbanistico-edilizia in appresso specificata, esclusivamente gli edifici e le attrezzature attinenti alla destinazione specifica di zona.

Le attrezzature previste nelle singole aree sono individuate mediante apposita simbologia.

E' ammessa la residenza per il personale di custodia dell'attrezzatura stessa.

Le zone in oggetto sono classificate come segue:

- I - ISTRUZIONE

Asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, scuole secondarie e superiori.

(*) I - T.PIAGGIO: La disciplina urbanistica ed i parametri edilizi della zona relativa al fabbricato della scuola T.Piaggio coincidono con il fabbricato esistente come modificato per effetto del progetto approvato in Conferenza dei Servizi, seduta deliberante del 20.06.2003.

(*) comma inserito con variante al PRG approvata in Conferenza dei Servizi deliberante del 20.06.2003.

- I.C. - Interesse Comune

Centri ricreativi e culturali, Chiese e attrezzature parrocchiali, servizi collettivi, attrezzature ospedaliere e sanitarie, cimiteri, impianti sportivi, stazione ferroviaria.

Nelle predette aree I e I.C. relative ai servizi, alle attrezzature e dagli impianti menzionati, il volume complessivo delle costruzioni realizzabili non deve superare quello consentito dall'indice di fabbricabilità fondiario di 3,00 mc/mq e l'altezza massima di m 11,00, mentre le distanze minime non devono essere inferiori rispettivamente a m. 5,00 dai confini, a m 10,00 dagli edifici ed a m. 10,00 dagli assi stradali.

(*) - I.C. - Depuratore

L'area I.C. - Depuratore è destinata alla realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui fognari.

All'interno della zona i parametri edilizi e urbanistici sono quelli individuati dal progetto definitivo per la formazione del depuratore e delle relative aree pertinenziali e di manovra approvato in Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997.

Al fine dell'acquisizione da parte del Comune delle superfici per l'attuazione della previsione della fruizione del servizio, il Comune stesso potrà riconoscere al soggetto privato cedente la superficie medesima la facoltà di riedificare pari entità di volume rispetto a quello presente nell'area da cedere, all'interno della residua sua proprietà contigua, con l'osservanza dei parametri edilizi disposti per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelli esistenti all'interno della Zona Urbanistica D.

L'esercizio di tale facoltà è condizionato alla stipula di una opportuna convenzione con le modalità previste all'Art. 32 commi 7 e 8 della L.R. 36/97 e s.m.i.

(*) comma inserito con variante al PRG approvata in Conferenza dei Servizi deliberante del 30.06.2003.

- V - Verde Pubblico e Attrezzature Sportive e Ricreative

Giardini, attrezzature sportive e ricreative.

In detta zona il volume complessivo delle costruzioni realizzabili non deve superare quello consentito dall'indice di fabbricabilità fondiario di 0,05 mc/mq e l'altezza massima di m 4,50, mentre le distanze minime non devono essere inferiori rispettivamente a m. 6,00 dai confini a m. 12,00 dagli edifici ed a m. 10,00 dagli assi stradali.

- P - Parcheggi

Sono ammessi in superficie ed in sottosuolo; In questo secondo caso la quantificazione avviene in sede di progettazione delle opere. Sono vietati i parcheggi in struttura fuori suolo.

- SM - Servizi Misti

La quantificazione dei servizi verrà determinata in sede di attuazione degli interventi.

L'attuazione degli interventi deve avvenire previa formazione di appositi Strumenti Urbanistici Attuativi estesi ad unità funzionali caratterizzate da una propria identità sotto il profilo della destinazione d'uso che deve essere tale da giustificare la classificazione della zona omogenea mista.

ART. 32 - ZONE G - DESCRIZIONE

Queste zone individuano la fascia costiera, caratterizzata da alto valore paesaggistico, da riservare alle attività balneari e sportive, con esclusione di qualsiasi nuovo insediamento residenziale, commerciale o turistico.

In dette zone, ove previsto l'art. 55 del Codice di Navigazione, gli interventi devono ottenere il Nulla Osta delle competenti Autorità Demaniali.

NORME REGOLAMENTARI

In dette zone costiere G il rilascio delle concessioni è subordinato alla formazione obbligatoria ed alla sua preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Attrattivo S.U.A., esteso all'intera porzione di zona indicata nelle tavole di zonizzazione.

Detti S.U.A. devono prevedere una ristrutturazione organica delle zone stesse e l'insediamento di attrezzature destinate allo sport, al tempo libero ed alle attività balneari, tali però che le loro emergenze volumetriche non costituiscono diaframmi rispetto alle prospettive ed ai profili godibili dalla costa e dal mare. L'indice di fabbricabilità territoriale è $IT = 0,05$ mc/mq e altezza massima consentita è di m 6,00.

In assenza del S.U.A. sono consentite esclusivamente, oltre alle opere edilizie minori di cui all'art. 11, punto 1 lettere A e B, le opere di consolidamento e conservazione dei manufatti per la protezione della costa dall'azione del mare che non comportino la costruzione di nuovi o diversi punti di attracco per le imbarcazioni, piccole attrezzature puntuali per lo sport, la balneazione ed il rimessaggio delle barche aventi carattere di amovibilità rispetto al suolo, nonché limitati interventi per assicurare l'accessibilità al mare non carrabili.

ART. 33 - ZONE H DESCRIZIONE

Queste zone individuano Le parti del territorio aventi alti valori ambientali e paesaggistici, frutto dell'armonico equilibrio tra gli elementi naturali e gli interventi antropici che sono di massima da conservare. E' vietato qualsiasi nuovo insediamento residenziale, commerciale, produttivo, turistico e per attrezzature di servizio pubblico o di uso pubblico.

NORME REGOLAMENTARI

Nelle zone H si interviene per mezzo di diretta concessione ad edificare o di autorizzazione edilizia ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sono ammessi tutti gli interventi di bonifica e di sistemazione necessari alla conservazione dei suoli e delle opere ad essi pertinenti e manufatti ad esclusivo servizio delle attività agricole a carattere produttivo, con esclusione delle serre di dimensione superiore a 10 mq; e non localizzate entro lotti già edificati.

E' ammessa la costruzione, nel numero massimo di una per ogni proprietà immobiliare maggiore di 5000 mq., di una superfetazione accorpata ad edificio esistente o di un locale addossato a muro di sostegno o di fascia, alle seguenti condizioni:

- 1) la sua superficie netta non sia superiore a mq. 10
- 2) la sua altezza netta non sia superiore a m. 2,30
- 3) il suo aspetto architettonico, per la soluzione proposta e per la scelta dei materiali, si inserisca armonicamente nell'ambiente.

Sono ammesse le opere edilizie minori di cui all'art. 11, punto 2 lettere A,B, e C, relativamente al patrimonio edilizio esistente.

ART.34 - ZONE T - DESCRIZIONE

Tali zone sono destinate alla costruzione di impianti e attrezzature di interesse turistico e alberghiero e di supporto al sistema alberghiero comprensoriale.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone sono quelle connesse alle funzioni turistico-alberghiere ed ai servizi a tali funzioni strettamente collegati quali:

- pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie e similari)
- locali di pubblico spettacolo (sale da ballo, night, discoteche)
- alberghi, ai sensi della vigente legislazione in materia con le strutture ad essi collegati (lavanderie, negozi)
- residenza di servizio e custodia
- parcheggi pubblici e privati
- verde pubblico e privato attrezzato
- attrezzature sportive (piscine, tennis, gioco bocce ed altri sport) e per le zone T confinanti con il mare:
 - attrezzature collegate e spazi per la balneazione
 - attracchi mobili per le barche.

NORME REGOLAMENTARI GENERALI

ZONE T1 - In quanto sature non hanno indice di fabbricabilità e in esse non è ammessa alcuna nuova costruzione ad eccezione delle opere edilizie minori di cui all'art. 11 punto 2 posto che nella zona si interviene, per le opere ammissibili, mediante il rilascio della diretta concessione di edificare od autorizzazione edilizia ai sensi della vigente legislazione in materia; In caso di intervento di ristrutturazione edilizia che comporti il cambiamento della destinazione d'uso, nell'ambito di quelle come sopra ammesse, è obbligatorio il ricorso allo Strumento Urbanistico Attuativo esteso alla totalità della zona omogenea.

ZONE T2 - il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo S.U.A. esteso alla totalità della zona omogenea. In assenza del S.U.A. sono consentite esclusivamente le opere edilizie minori di cui all'art. 11.1 Le distanze minime saranno regolamentate in sede di S.U.A. Le nuove costruzioni dovranno attenersi nell'uso dei materiali e nelle caratteristiche architettoniche all'ambiente circostante onde valorizzare ulteriormente gli aspetti paesaggistici della zona.

Tale concetto va rispettato per la sistemazione dei percorsi pubblici e privati, delle eventuali attrezzature sportive e del verde.

Sono consentiti altresì tecnologie avanzate quali funicolari e tensostrutture purché finalizzate ad una migliore utilizzazione e funzionalità dell'area sia pubblica che privata.

INDICI E PARAMETRI

Le zone T2 sono disciplinate anche dai seguenti parametri oltre a quelli di cui all'art. 8:

RC = Rapporto di copertura = $\frac{\text{Superficie coperta massima}}{\text{Superficie territoriale}}$

I.U.I. = Indice di utilizzazione insediativa = $\frac{\text{Superficie lorda abitabile massima}}{\text{Superficie territoriale}}$

Devono essere realizzate aree di parcheggio sotterraneo nella misura di almeno un mq ogni mq di S.L.A.

ZONA T2 = Area Turistico alberghiera di espansione.

E' ubicata sotto la collina di S.Panatelo ed è idonea all'espansione del settore turistico-alberghiero mediante nuovi insediamenti.

INDICI E PARAMETRI

I.T. = 0,70 mc/mq

RC = 0,066 mq/mq

I.U.I. = 0,200 mq/mq

Il numero massimo dei piani consentito è n. 3 (tre).

L'ubicazione e l'altezza degli edifici deve essere tale per cui nessun ingombro volumetrico superi la quota stradale della Via Aurelia all'imbocco Est della galleria del Castellaro.

All'interno della zona devono essere individuate, attrezzature e cedute al Comune aree ad uso pubblico (verde e parcheggi) per una quota pari almeno al 40% dell'intera zona.