## [art24;block=begin]

### Art. 24 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE “A”

Nelle zone in oggetto, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree non edificate dovrà garantirne la conservazione, la riqualificazione e la dotazione dei principali impianti e servizi. A meno di specifiche indicazioni puntuali, sono vietate nuove edificazioni. Le zone edificate storiche sono destinati prevalentemente ad abitazione ed ai servizi relativi. Sono ammessi alberghi e pensioni, negozi, locali di svago, studi professionali e uffici in genere; i magazzini e i depositi; botteghe artigiane e commerciali che non richiedono fabbricati appositi né comunque autonomi da quelli residenziali. Tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestia per rumori o emissioni di alcun tipo.

[art24;block=end]

[art25;block=begin]

### Art. 25 - INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE “A”

Purché conformi agli indirizzi e alle disposizioni del presente piano, correttamente inseriti nel contesto paesistico-ambientale e conformi con la Normativa Ambientale del presente Piano, sono ammessi gli interventi sottoindicati:

* la realizzazione e l'adeguamento tecnologico degli impianti, delle canalizzazioni, delle linee elettriche e telefoniche. Nuove linee o canalizzazioni sono ammesse solo interrate o sottotraccia in murature intonacate o debitamente inserite in murature in pietra a facciavista;
* la realizzazione e sostituzione di cabine elettriche o armadi per impianti telefonici che deve garantire il contenimento delle dimensioni, la collocazione in posizioni non percepibili dai principali punti di vista o l'utilizzo di locali esistenti, ove possibile;
* la posa in opera di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati, che dovranno essere adeguate alle caratteristiche ambientali e dovranno essere approvate dalla commissione edilizia integrata;
* la posa in opera di manufatti ed attrezzature nonché la realizzazione di strutture ed impianti strettamente funzionali alle esigenze della Amministrazione Comunale;
* cambiamenti di destinazione d'uso di edifici per realizzare strutture ed attrezzature di uso pubblico e pubblici servizi;
* la realizzazione di parcheggi privati di pertinenza nel sottosuolo degli immobili ovvero nei locali siti al piano terra solo per gli immobili serviti dalle strade veicolari esistenti e non in contrasto con la normativa ambientale e/o con il carattere storico dell’edificio;
* la ricostruzione di muri di sostegno con materiali e tecniche tradizionali locali e opere murarie in cemento armato con contromuro in pietra, nonché interventi di ripristino e stabilizzazione dei versanti interessati da movimenti franosi e comportanti pericolo per gli insediamenti;
* il deposito temporaneo dei materiali connessi ad interventi autorizzati purché sia garantita a fine lavori un'idonea sistemazione dei terreni interessati;
* l'adeguamento degli edifici esistenti per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche e per la sicurezza antincendio nel rispetto delle vigenti normative nazionali e regionali, e nel rispetto dei caratteri ambientali del manufatto interessato e di quelli circostanti;
* l'installazione di tende e insegne secondo le caratteristiche specificate nella Normativa Ambientale;
* la realizzazione di pergolati e dehors solo se correttamente rapportati agli edifici e realizzati secondo le caratteristiche specificate nella Normativa Ambientale e Puntuale.

Come specificato all'art. 16 i manufatti architettonici compresi all'interno delle zone di tipo A sono dichiarati edifici di interesse storico ambientale. Gli interventi da effettuarsi su tali edifici dovranno prevedere l'utilizzo di caratteri costruttivi o morfologici presenti nella Normativa Ambientale (art. 21) riferiti a **edifici di interesse storico ambientale**.

In caso di difformità pregressa con i suddetti caratteri, sono ammessi quegli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici tendenti a raggiungere la conformità o comunque a ridurne la difformità.

Interventi di tipo a7, a9 sono assentibili a seguito di Piano di Recupero come definito da L.R. 24/1987 e s. m.e i.Se conformi con la Normativa Ambientale di zona del presente Piano, sono sempre ammessi interventi come definiti ai punti a0, a1, a2 a3, dell’Articolo 9 a seguito del rilascio rispettivamente di

autorizzazione o concessione edilizia che verrà subordinata al soddisfacimento della condizione di non aumento del Volume o Sp e assenza di modifiche esterne a meno di quelle tendenti al raggiungimento della conformità con la Normativa Ambientale.

Gli interventi con il modo a4 di cui all’Articolo 9 (interventi di ristrutturazione edilizia) sono sempre possibili quando gli interventi stessi non comportino:

a) la totale sostituzione dell’organismo edilizio preesistente;

b) contrasto con le indicazioni di zona di aumento del Volume o Sp;

c) compromissioni delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell’esterno dell’edificio nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell’organismo edilizio;

d) mutamento delle destinazioni d’uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c);

e) limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l’obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell’edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonché l’obbligo della dotazione dei pertinenti spazi per parcheggi nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, sempreché non sia dimostrata l’impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo ed in tal caso devono essere però pagati equivalenti oneri di urbanizzazione;

f) realizzazione di alloggi inferiori a mq. 50 di superficie netta, con l’eccezione dell’ex Albergo Italia per il quale, nel caso di interventi pubblici e/o convenzionati, possono essere realizzati alloggi di taglio minore;

g) contrasto con la Normativa Ambientale di zona.

Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere alla sistemazione sottotraccia, o comunque opportunamente inserite nel disegno delle facciate delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere.

## [art25;block=end]

## [art26;block=begin]

### Art. 26 - INTERVENTI AMMESSI IN ZONA A1

### (TESSUTO STORICO ORIGINARIO)

Oltre agli interventi come definiti dell’Articolo 25, sono altresì consentiti interventi di cui ai punti a5, a6 cui all’Articolo 9 con concessione convenzionata, onde poter riqualificare edifici e/o manufatti presenti privi di valore architettonico ed ambientale, e per poter soddisfare eventuali esigenze di ordine funzionale.

Tutti gli interventi suddetti sono assentibili a seguito del soddisfacimento delle seguenti condizioni da parte dell'intervento previsto:

a) non aumento del Volume o Sp;

b) assenza di varianti sostanziali esterne, a meno di quelle interessanti i fronti modificabili come rappresentati nella TAV. P2: "Normativa Edilizio-Ambientale Puntuale del C.S”. o se non finalizzate al raggiungimento della conformità con le prescrizioni contenute nelle Normativa Edilizio-Ambientale Puntuale.

In caso di modifiche sostanziali esterne, sono richiesti elaborati fotografici e grafici, rappresentanti le visioni prospettiche e planimetriche dell'intervento per un raggio sufficiente a illustrare il contesto nel quale si colloca l'intervento; tale raggio dovrà necessariamente comprendere l'unità di riferimento elementare in cui è collocato l'oggetto dell'intervento. Sui fronti dell’edificato lungo l’asse di attraversamento della zona (Via P. Schiaffino, Via della Repubblica, Via XX Settembre **e sulla Via Garibaldi**) è fatto divieto assoluto di realizzare posti auto e/o box ai piani terra degli edifici vista la notevole importanza di asse commerciale. Sono vietate alterazioni delle quote del terreno che comportino variazioni esterne di oltre cm **50**. Sono assentibili a seguito di concessione convenzionata sistemazioni esterne che comportino variazioni superiori se finalizzate anche ad una migliore fruizione pubblica di aree scoperte.

NORMATIVA AMBIENTALE

Al fine di una tutela del patrimonio storico ambientale interno alla zona omogenea, esso viene evidenziato nella tavola

**TAV. P2: “Normativa Edilizio-Ambientale Puntuale del C.S”**

(redatta su catastali in scala 1:1000)

Nella planimetria sono evidenziati:

DELIMITAZIONE UNITÀ ELEMENTARE DI RIFERIMENTO

Rappresenta l'isolato o la porzione di esso che, in caso di modificazioni dell'impianto distributivo o di variazioni esterne di un edificio, deve essere preso a riferimento per definire un'analisi del tessuto insediativo, dei tipi edilizi presenti nonché gli elementi di particolare interesse storico ambientale come definiti all'art. 17. Ciò al fine di garantire la correttezza e la congruità degli interventi che comunque devono essere conformi ai criteri di intervento ai sensi degli artt. 19, 20 delle presenti N. d. A. Nel caso di modifiche esterne, occorre definire gli effetti di queste sull'intera Unità elementare anche con elaborati grafici illustrativi in scala non inferiore a 1:200 inerenti i fabbricati presenti all'interno dell'unità elementare e eventualmente su quelli confinanti se contigui.

MANUFATTO ARCHITETTONICO

Sono definiti manufatti architettonici tutti gli edifici o costruzioni che presentino caratteristiche costruttive non precarie. In caso di intervento su un manufatto architettonico, si deve specificare il tipo edilizio cui esso è riconducibile ai sensi dell'art. 19. Come specificato all'art. 16 i manufatti architettonici compresi all'interno della zona di tipo A1, sono dichiarati edifici di interesse storico ambientale. In caso di difformità pregressa con i suddetti caratteri, gli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici devono tendere a raggiungere la conformità o comunque a ridurne la difformità.

MANUFATTI PRIVI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Sono così definiti quegli edifici di recente realizzazione o che comunque hanno subito tali interventi da compromettere l'unità formale e architettonica o tipologica originaria. Per essi è ammessa la trasformazione verso organismi edilizi maggiormente consoni con il contesto riguardo agli elementi formali e tipologici.

FRONTI MODIFICABILI

Sono così definiti quei fronti che delimitano parti di edifici che hanno subito manomissioni o interventi tali che hanno pregiudicato la congruità formale, architettonica o tipologica. La modificabilità di tali fronti può riguardare il diverso posizionamento delle bucature, l'eliminazione dei corpi aggiunti recentemente o la variazione planimetrica del fronte stesso per l’inserimento di collegamenti verticali (scale, ascensori, ...). La modificabilità è prevista solo al fine di recuperare una congruità formale e tipologica globale. Gli interventi di modificabilità devono essere riconducibili ad uno dei criteri di cui all'art. 20, mentre eventuali modificazioni delle bucature devono comunque tendere ad un ordine generale del fronte per cui sono da ricercarsi, per quanto possibile, allineamenti sia verticali che orizzontali delle bucature. Le modificazioni volumetriche, ove consentito, vanno realizzate nel rispetto delle distanze minime dai fabbricati e dai confini di proprietà stabiliti dal Codice Civile.

SPAZI APERTI QUALIFICATI

Sono così definiti quegli spazi che per funzione assolta e/o per le caratteristiche ambientali particolarmente rappresentative sono da tutelare e valorizzare attraverso il mantenimento dei caratteri costruttivi, d'arredo e delle funzioni affaccianti su di essi. A tale proposito è fatto divieto realizzare autorimesse nei piani terra degli edifici affaccianti su tali spazi.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T1, | T2, T6 |
| NOTE: | |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E1, E2, E3 | E4, E9 |
| NOTE: | |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Utilizzabili tutte le voci di cui all'art. 21 a eccezione di F3 |

## [art26;block=end]

## [art27;block=begin]

### Art. 27 - INTERVENTI AMMESSI IN ZONA A2 (ZONE DI NUCLEO O TESSUTO OTTOCENTESCO)

Oltre agli interventi come definiti dell’Articolo 25, sono altresì consentiti interventi di cui ai punti a5, a6 di cui All’Articolo 9 con concessione edilizia convenzionata, onde poter riqualificare edifici e/o manufatti presenti privi di valore architettonico ed ambientale. Tutti gli interventi suddetti sono assentibili a seguito del soddisfacimento delle seguenti condizioni da parte dell'intervento previsto:

a) non aumento del Volume o Sp;

b) assenza di varianti sostanziali esterne, a meno di quelle finalizzate al raggiungimento della conformità con le prescrizioni contenute nelle Normativa Edilizio-Ambientale Puntuale.

In caso di modifiche sostanziali esterne, sono richiesti elaborati fotografici e grafici, rappresentanti le visioni prospettiche e planimetriche dell'intervento per un raggio sufficiente a illustrare il contesto nel quale si colloca l'intervento; tale raggio dovrà necessariamente comprendere l'unità di riferimento elementare in cui è collocato l'oggetto dell'intervento. Sono vietate alterazioni delle quote del terreno che comportino variazioni esterne di oltre cm **50**. Sono assentibili a seguito di concessione convenzionata sistemazioni esterne che comportino variazioni superiori se finalizzate anche ad una migliore fruizione pubblica di aree scoperte.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T5, T6, | T1, T2, T4 |
| NOTE: | |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI> | PRESENTI |
| E3, E4 | E2 |
| NOTE: | |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Tutte le voci di cui all'art. 21 |

## [art27;block=end]

## [art28;block=begin]

### Art. 28 - INTERVENTI AMMESSI IN ZONA A3 (ZONA CON EDIFICAZIONE DI PREGIO AMBIENTALE SU PERCORSO)

Oltre agli interventi come definiti dell’Articolo 25, sono altresì consentiti interventi di cui all’Articolo 9 ai punti a5 e a6, a seguito di Concessione edilizia convenzionata, onde poter riqualificare edifici e/o manufatti presenti privi di valore architettonico ed ambientale, e per poter soddisfare eventuali esigenze di ordine funzionale. Gli interventi di cui ai modi a5 e a6 sono assentibili a seguito del soddisfacimento delle seguenti condizioni da parte dell'intervento previsto:

a) aumento del Volume contenuto entro le seguenti quantità:

|  |  |
| --- | --- |
| volume esistente | variazione volumetrica |
| fino a mc 500 | +10 % |
| superiore a mc 500 | 50 mc |

Interventi comportanti modifiche volumetriche devono essere riconducibili a uno dei criteri descritti all'art. 20.

b) assenza di varianti sostanziali esterne, a meno di quelle finalizzate al raggiungimento della conformità con le prescrizioni contenute nelle Normativa Edilizio-Ambientale Puntuale;

In caso di varianti sostanziali esterne, sono richiesti elaborati fotografici e grafici, rappresentanti le visioni prospettiche e planimetriche dell'intervento per un raggio sufficiente a illustrare il contesto nel quale si colloca l'intervento. E' ammessa, in sostituzione di volumi precari esistenti, la realizzazione di ricoveri attrezzi o automezzi se ricavati all'interno di terrazzamenti o comunque interrati con ricomposizione della morfologia del terreno con idoneo strato vegetale soprastante. Essi possono presentare un fronte esterno non esteso oltre i m.6,00 , Snr minore a mq 18,00 e h interna non superiore a m. 2,30. Gli interventi di recupero o modifica dei fabbricati facenti parte del tessuto storico possono altresì comportare quelle trasformazioni parziali della morfologia del terreno circostante ai fabbricati medesimi che siano preordinate a consentire un più razionale utilizzo dei relativi locali, nel rispetto delle connotazioni paesistico-ambientali del contesto d'ambito.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T4 |  |
| NOTE: | |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E5, E7, E8 | E2, E4 |
| NOTE: | |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Tutte le voci di cui all'art. 21. |

## [art28;block=end]

## [art29;block=begin]

### Art. 29 - INTERVENTI AMMESSI IN ZONA A4 (ZONA CON EDIFICAZIONE ISOLATA DI PREGIO AMBIENTALE)

All’interno della zona con edificazione isolata di pregio sono consentiti:

1) per l’edificio principale dell’area gli interventi di cui all’Articolo 25; 2) per gli altri manufatti o edifici secondari all’interno dell’area sono consentiti gli interventi di cui ai punti a5 e a6 dell’Articolo 9.

Gli interventi di cui al punto 1) sono assentiti all’interno della volumetria geometrica esistente dell’edificio. Può essere consentito un parziale aumento di superficie lorda di piano (Sp) nei limiti del 15% dell’esistente se non vengono compromesse le caratteristiche architettoniche. Gli interventi di cui al punto 2) sono consentiti anche con l’incremento volumetrico del 10% onde poter riqualificare edifici e/o manufatti presenti privi di valore architettonico ed ambientale, e per poter soddisfare eventuali esigenze di ordine funzionale. E' ammessa, in sostituzione di volumi precari esistenti, la realizzazione di ricoveri attrezzi o automezzi se ricavati all'interno di terrazzamenti o comunque interrati con ricomposizione della morfologia del terreno con idoneo strato vegetale soprastante. Essi possono presentare un fronte esterno non esteso oltre i m.6,00 , Snr minore a mq 18,00 e h interna non superiore a m. 2,30. Gli interventi di recupero o modifica dei fabbricati facenti parte del tessuto storico possono altresì comportare quelle trasformazioni parziali della morfologia del terreno circostante ai fabbricati medesimi che siano preordinate a consentire un più razionale utilizzo dei relativi locali, nel rispetto delle connotazioni paesistico-ambientali del contesto d'ambito.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T3, | T4 |
| NOTE: | |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E6 | E7, E8 |
| NOTE: | |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Utilizzabili tutte le voci di cui all'art. 21 a eccezione di F3 |

[art29;block=end]

[art30;block=begin]

### Art. 30 - INTERVENTI AMMESSI IN ZONA A5 (INSEDIAMENTI A TIPOLOGIA A VILLINI DI PREGIO AMBIENTALE)

Oltre agli interventi come definiti dell’Articolo 25, sono altresì consentiti gli interventi di cui al punto a5, a6 di cui all’Articolo 9 onde poter riqualificare edifici e/o manufatti presenti privi di valore architettonico ed ambientale e per poter soddisfare eventuali esigenze di ordine funzionale. Tutti gli interventi suddetti sono assentibili senza varianti sostanziali esterne a meno di quelle finalizzate al raggiungimento della conformità con le prescrizioni contenute nelle Normativa Edilizio-Ambientale Puntuale; nel qual caso può essere consentito un incremento volumetrico del 5% una tantum. E' ammessa, in sostituzione di volumi precari esistenti, la realizzazione di ricoveri attrezzi o automezzi se ricavati all'interno di terrazzamenti o comunque interrati con ricomposizione della morfologia del terreno con idoneo strato vegetale soprastante. Essi possono presentare un fronte esterno non esteso oltre i m.6,00 , Snr minore a mq 18,00 e h interna non superiore a m. 2,30. Gli interventi di recupero o modifica dei fabbricati facenti parte del tessuto storico possono altresì comportare quelle trasformazioni parziali della morfologia del terreno circostante ai fabbricati medesimi che siano preordinate a consentire un più razionale utilizzo dei relativi locali, nel rispetto delle connotazioni paesistico-ambientali del contesto d'ambito.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T7 | T6, T9 |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E6, E4 | E7 |
| NOTE: | |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Tutte le voci di cui all'art.21. |

[art30;block=end]

[art32;block=begin]

**Art. 32 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione ed ai servizi relativi. Sono ammessi alberghi e pensioni, i negozi, i locali di svago, gli studi professionali e commerciali e gli uffici in genere; le autorimesse, i magazzini e i depositi; sono altresì ammesse attività artigiane che non richiedono fabbricati appositi né comunque autonomi da quelli residenziali. Tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestia per rumori o emissioni di alcun tipo. Per le attività presenti ed in contrasto con le destinazioni ammesse, il **Comune**, su parere conforme della Commissione Edilizia e previa valutazione delle circostanze, caso per caso, può concedere opere di adeguamento dei manufatti, per le esigenze tecnologiche e funzionali delle attività in corso, purché non comportino aumento della superficie utile lorda né del volume.

[art32;block=end]

[art33;block=begin]

**Art. 33 - ZONA SATURA- AMBIENTALE - MANTENIMENTO (B)**

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T6,T9 | T10 |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E4 | E3,E6 |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Tutte le voci di cui all'art.22. |

[art33;block=end]

[art34;block=begin]

### Art. 34 - ZONA URBANA SOGGETTA A RIQUALIFICAZIONE (Br)

Sono le parti del territorio interne al tessuto urbano, per localizzazione, attuale utilizzo e struttura interna si configurano come aree dismesse, o sottoutilizzate o comunque con potenzialità inespresse che potrebbero accrescere la dotazione a servizi cittadini e migliorare la qualità urbana tali da contribuire con gli interventi di riqualificazione previsti a migliorare le condizioni di vivibilità cittadine. Le destinazioni d'uso e gli interventi sono descritti nei successivi sottoarticoli. Tali previsioni sono realizzabili a seguito di SUA e/o concessione edilizia convenzionata estesi a ogni singola zona. Nelle more di tali previsioni sono ammessi gli interventi come definiti dalla L.R. 25 /93 e s.m. e i.

[art34;block=end]

[art34\_1;block=begin]

### Art. 34.1 - AREA PISONI (Br1)

E’ ammessa la destinazione residenziale laddove presente; **sono altresì ammesse le destinazioni d’uso di cui all’art. 32**. Per l’area esterna, è prevista la sistemazione funzionale atta ad accogliere un parcheggio veicolare con quote riservate a parcheggio pubblico e privato **con prevalenza di quelli pubblici**. Sono ammessi gli interventi di cui all’art. 9 nei modi a0, a1, a2, a3, a4, a5. Gli interventi ammessi e la realizzazione di parcheggi sono consentiti con le prescrizioni seguenti:

* + non aumento del volume attuale;
  + cessione di superficie a parcheggi pubblici da definirsi con apposita convenzione;

Modo di intervento: concessione edilizia convenzionata.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T2 |  |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E9 | E4 |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Tutte le voci di cui all'art.22. |

[art34\_1;block=end]

[art34\_2;block=begin]

### Art. 34.2 - AREA MERCATO COPERTO (Br2)

L’intervento visti i particolari valori ambientali dell’area in cui si colloca, dovrà tendere alla valorizzazione degli spazi definiti dall'attuale Piazza Amendola e di quelli attualmente occupati dal mercato coperto definendo un'organizzazione spaziale unitaria tra il porto sottostante e l'attuale piazza suddetta.

L'intervento è così definito:

* + demolizione **o ristrutturazione** dell’attuale struttura in cemento armato;
  + realizzazione di nuova volumetria, **da realizzarsi nelle dimensioni massime pari al + 20% della volumetria esistente**, la cui copertura piana dovrà essere collocata a quota intermedia tra il Porto e Piazza Amendola. e dovrà migliorare la visibilità del porticciolo dalla soprastante piazza Amendola
  + destinazione previste: interesse comune, commercio, locali ad uso attività portuali;
  + mantenimento collegamento veicolare e pedonale tra Piazza Amendola e l’area portuale sottostante.
  + La progettazione dovrà farsi carico di valorizzare le visuali da e per il porto e riqualificare anche l’area adiacente di Piazza Amendola. Modo di intervento: Strumento Urbanistico Attuativo. In alternativa a quanto sopra descritto, sono ammessi gli interventi nei modi a0, a1, a2, a3, a5, di cui all’Articolo 9. Interventi di tipo a5 dovranno prevedere la demolizione intera o parziale della struttura aggettante sul filo verticale dell’edificio per migliorare la visibilità dall’alto verso il porticciolo.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T2 |  |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E9 |  |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Tutte le voci di cui all'art.22. |

[art34\_2;block=end]

[art34\_3;block=begin]

### Art. 34.3 - AREA PIAZZA MATTEOTTI (Br3)

### E' destinata alla:

* creazione di strutture multipiano interrate per parcheggio pubblico e privato di automezzi con possibilità di estensione al sottosuolo degli spazi contigui della zona V all'interno dell'area Br3;
* creazione di nuovi volumi per attrezzature di interesse comune (biblioteca civica, Museo del mare etc)**,** per strutture sportive e commerciali, direzionali residenziali;
* sistemazione delle aree esterne ad uso misto: area verde, parcheggio pubblico, piazza pubblica.
* Gli interventi previsti potranno essere realizzati con idonei soggetti attuatori in base ad apposita/e convenzione/i che stabilirà/anno la quota privata di parcheggio nonché le destinazioni d’uso consentite e relative percentuali nel rispetto dei seguenti limiti complessivi:

|  |  |
| --- | --- |
| Interesse Comune /sport | 80% - 100% |
| Commercio | 0% - 20% (Sp max 600 mq) |
| Direzionale / residenziale | 0% - 20% (Sp max 600 mq) |

Nella parte di via N. Cuneo e nell'area contigua al suo sbocco inferiore, comprese nella zona Br3, potranno realizzarsi esclusivamente strutture interrate a parcheggio ed accessi al parcheggio stesso.

Prescrizioni particolari da rispettare:

* + i nuovi volumi esterni rispetto all'attuale piano di campagna dovranno essere collocati prevalentemente sul lato ferrovia dell'area e dovranno tendere a definire la prosecuzione della palazzata lato monte di via XX settembre nonché un opportuno rapporto con il Teatro Sociale e gli altri volumi esistenti;
  + previsione di opportuni collegamenti pedonali con la stazione, con via XX settembre, con la sottostante via N. Cuneo indipendenti dai percorsi veicolari di accesso e uscita dal parcheggio;
  + mantenimento delle alberature di alto fusto presenti sull'area; qualora ciò non sia possibile per necessità tecniche proprie degli interventi da realizzare, esse dovranno essere sostituite con alberature equivalenti;
  + adeguata sistemazione dell’area in ordine alla visibilità dell'area dalle alture circostanti.
  + Modo di Intervento: uno o più Strumenti Urbanistici Attuativi. Gli eventuali SUA parziali dovranno dimostrare, con idonei elaborati, la possibilità di realizzare gli interventi previsti al primo comma nelle altre parti dell'area Br3.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T2 |  |
| NOTE: mantenimento della linearità del tessuto insediativo lungo la ferrovia (prosecuzione della palazzata lato monte via XX settembre) | |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E9 |  |
| NOTE: I nuovi edifici dovranno stabilire rapporti altimetrici e planimetrici opportuni con il teatro e l'organizzazione della piazza antistante. In particolare non sono ammessi volumi con altezza maggiore del teatro. | |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Utilizzabili tutte le voci di cui all'art. 22 |

[art34\_3;block=end]

[art34\_4;block=begin]

### Art. 34.4 - AREA EX RETIFICIO (Br4)

Sono ammesse tutte le destinazioni d’uso di cui all’art. 32, 54, 55 ad eccezione delle destinazioni residenziale e turistico ricettiva. Non sono ammessi aumenti volumetrici. E' prevista la sistemazione a parcheggio veicolare e verde pubblico delle coperture piane poste a livello della via G. Bettolo. La superficie a parcheggio dovrà essere ceduta in uso pubblico per una quota da definirsi con apposita convenzione. Sono consentiti i modi di intervento a0, a1, a2, a3, a4, a5, di cui dall’Articolo 9. Modo di intervento: Concessione edilizia convenzionata.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T2,T6 |  |
| NOTE: | |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E3,E4,E6 | E6 |
| NOTE: | |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Utilizzabili tutte le voci di cui all'art. 22 |

[art34\_4;block=end]

[art34\_5;block=begin]

### Art. 34.5 - AREA “VILLA DELLE GINESTRE” (Br5)

Sono ammesse tutte le destinazioni d’uso di cui all’art. 32. Non sono ammessi aumenti volumetrici. Sono consentiti i modi di intervento a0, a1, a2, a3 di cui all’art.9. Interventi di tipo a4, a5, a6 di cui all’art.9 sono assentibili a seguito di concessione convenzionata con la quale vengano definite le opere (anche esterne alla zona omogenea) da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e/o la loro monetizzazione . Tali opere, a carico del soggetto attuatore, dovranno corrispondere al valore massimo previsto dalla L.R. n° 25/1995 e s.m. e i. In aggiunta a quanto stabilito dalla suddetta convenzione gli interventi di tipo a4, a5 e comunque il cambio di destinazione d’uso dovranno prevedere la sistemazione ambientale della strada di accesso con particolare riguardo alla realizzazione di contromuri in pietra a faccia vista che ricoprano le opere di contenimento presenti e la loro successiva schermatura con vegetazione congrua con il contesto. L’intervento dovrà essere definito mediante un accurato progetto in dettaglio delle opere da realizzarsi. Modo di intervento: Concessione edilizia convenzionata. In caso di potenziamento dell’attuale attività della Clinica già in regime di convenzionamento con la A.S.L., l’edificio esistente può utilizzare un aumento “una tantum” del 20% del volume, da convenzionare con un atto d’impegno a mantenere per la destinazione d’uso in essere **per l’intera durata del PRG**.

[art34\_5;block=end]

[art34\_6;block=begin]

### Art. 34.6 - AREA “EX GIANELLINE” ( Br6)

Sulle volumetrie esistenti, con esclusione dell'edificio dell'ex Cappella, sono consentiti gli interventi nei modi a0, a1, a2, a3, a4, a5, a6 di cui all'art. 9. L'edificio ex Cappella, per il mantenimento del valore storico dell'organismo architettonico preesistente, dovrà essere destinato solo per attività di interesse comune di cui all'art. 54 delle presenti norme. Per esso sono consentiti solo gli interventi nei modi a0, a1, a2, a3 di cui all'art. 9. Gli interventi edilizi sono ammessi solo con concessione convenzionata e dovranno essere recuperati all'esterno dell'area o all'interno, idonei spazi di parcheggio pubblico.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T2,T6 |  |
| NOTE: | |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E3,E4,E9 | E6 |
| NOTE: | |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Utilizzabili tutte le voci di cui all'art. 22 |

[art34\_6;block=end]

[art34\_7;block=begin]

### Art. 34.7 - AREA “EX GASOMETRO” (Br7)

E' destinata al completamento del tessuto edilizio che subisce in quest'area una discontinuità non qualificante. E' prevista la possibilità di realizzare nuovi volumi a destinazione turistico-ricettiva con sottostante parcheggio con armonico inserimento ambientale, da raccordare con la testata di via Cuneo e da rapportarsi con il Teatro Sociale nel rispetto dei seguenti parametri:

V max = MC 7.000 H = m. 15,00 Dc = m. 5,00 Ds = m. 6,00 o al ciglio De = m. 10,00 Modo di intervento: Concessione edilizia convenzionata.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T2,T9 |  |
| NOTE:I volumi principali della struttura dovranno essere realizzati sulla porzione a est della via | |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E4,E5,E9 |  |
| NOTE: | |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Utilizzabili tutte le voci di cui all'art. 22 |

[art34\_7;block=end]

[art34\_8;block=begin]

### Art. 34.8 - AREA "EX OSPEDALE" PER STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA (Br8)

L’edificio “Vecchio ospedale” contrassegnato con asterisco (\*), è destinato a struttura ricettiva. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all’articolo 9 modo a0, a1, a2, a3, a4, a5. Modo d’intervento: Concessione Edilizia Convenzionata.

[art34\_8;block=end]

[art35;block=begin]

**Art. 35 - ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (C)**

Sono parti del territorio con edificazione discontinua o comunque a bassa densità, che all'interno di una situazione globalmente consolidata, presentano la possibilità di accogliere limitati completamenti prevalentemente residenziali a carattere estensivo nel rispetto dei caratteri peculiari di zona. Date le caratteristiche fisico-morfologiche delle aree e la necessità di migliorare le opere di urbanizzazione, gli eventuali interventi di nuova edificazione e quelli previsti all'art. 9 nei modi a6, a7, a8 sono soggetti a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo ovvero assentibile con la concessione edilizia accompagnata da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo con i quali il privato operatore si impegni alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti all'intervento. La convenzione che accompagna la concessione deve contenere dettagliatamente la definizione dei servizi pubblici e delle infrastrutture la cui realizzazione debba essere contestuale all'intervento o comunque i loro tempi di attuazione, determinati in maniera da ottenere in via preliminare la piena funzionalità dell'area e la completa infrastrutturazione a seguito della realizzazione di tutti gli interventi previsti. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui all'art. 32. Sugli edifici esistenti che presentano caratteristiche architettoniche o ambientali come definite all'art. 16, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a0, a1, a2, a3, di cui al precedente art. 9; su tutti gli altri anche i modi a4, a5 e a9 dell’articolo 9.Nell'ambito di interventi di tipo a5, sono ammessi aumenti "una tantum” di volume contenuti entro le seguenti quantità:

|  |  |
| --- | --- |
| volume esistente | variazione volumetrica |
| fino a mc 500 | +10 % |
| superiore a mc 500 | mc. 50 |

Interventi comportanti modifiche volumetriche devono essere riconducibili a uno dei criteri descritti all'art. 20. Le progettazioni dovranno garantire un corretto inserimento delle tipologie edilizie nel contesto ambientale ed una eventuale localizzazione dei servizi tale da qualificare i nuovi insediamenti residenziali, ponendo gli stessi in uno stretto rapporto di integrazione con i nuclei esistenti. La concessione edilizia convenzionata dovrà farsi carico di definire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente necessarie per un corretto assetto del territorio. La dotazione di servizi pubblici di cui al D.M.2.4.68 n° 1444 potrà essere reperita, oltre che internamente alle zone omogenee, anche in aree adiacenti alle zone omogenee stesse; tale reperimento verrà effettuato secondo i criteri stabiliti dalla L. R 24/1987 e L. R. 17/1989 e s.m. e.i.. La redazione di progetti di Conc. conv. dovrà tenere conto delle eventuali Conc. conv. già rilasciate sia in ordine al raccordo funzionale con le relative previsioni sia a quello di inserimento ambientale. Il rilievo dello stato attuale contenuto negli elaborati grafici necessari, esteso a tutto l'ambito, dovrà essere redatto con particolare riferimento all'assetto idrogeologico e vegetazionale e dovranno essere previsti il ripristino e la manutenzione di manufatti quali canalizzazioni, muri a secco, strade pedonali, fasce coltivate, etc.. Le integrazioni volumetriche di fabbricati esistenti realizzabili sulla base dell’incremento “una tantum” della zona in cui l'intervento ricade, possono anche comportare, se necessario, un lieve aumento dell'altezza massima dei fabbricati stabilita dalle presenti norme per le nuove volumetrie realizzabili nelle zone C di espansione residenziale, purché‚ le stesse integrazioni siano progettate con il dovuto rispetto dei connotati formali più significativi delle preesistenze e la nuova entità volumetrica sia compatibile architettonicamente e sia correttamente inserita nel contesto ambientale d'ambito.

[art35;block=end]

[art35\_1;block=begin]

**Art. 35.1 - ZONE DI COMPLETAMENTO LUNGO PERCORSO (C1)**

Sono le aree limitrofe alla sella di Ruta, attestate sulle direttrici che ne rappresentano i percorsi matrice. Nel rispetto dei caratteri insediativi dominanti, sono ammessi completamenti del tessuto edilizio conseguenti all'applicazione dei seguenti parametri:

Sm = 2500 mq If = 0,2 Mc/mq. H = m. 6,5 (fermi restando i limiti di cui al punto 2, art. 8 del D.M. 2.4.1968) Dc = m. 6,00 Ds = m. 6,00 De = m. 12,00

Modalità di intervento: Concessione edilizia convenzionata per le nuove costruzioni. Per lazona C1 – Case Boschetto - valgono i seguenti parametri: If = 0.1 Mc/mq Tetto massimo volumetrico 2.400 mc n. 4 corpi di fabbrica **Per la zona C1 – Bana è fissato un tetto volumetrico di 2000 metri cubi**.

REGOLA INSEDIATIVA per le Zone C1 Le zone C1, caratterizzate da un particolare andamento orografico (case Boschetto, Alega), dovranno sottostare ad una specifica regola insediativa che definisce :

- le tipologie ammissibili; - gli allineamenti - i rapporti con l’andamento orografico territoriale.

tipologie ammissibili

Per la nuova edificazione, ove essa sia possibile, sono le seguenti:

* edificio isolato;
* aggregazioni di edifici da realizzarsi a schiera ed in linea, con particolare attenzione ad evitare il taglio delle isoipse e porre in essere tutti gli accorgimenti progettuali finalizzati ad adattare alla morfologia del terreno il manufatto.

allineamenti

Dovranno essere rispettati gli allineamenti rispetto ai seguenti parametri:

* viabilità esistente, cioè gli edifici devono presentare una fronte rivolta verso la strada o parallela all'asse stradale medesimo;
* fronti di altri edifici circostanti preesistenti;
* Andamento delle isoipse.

I sedimi dei nuovi edifici, dovranno conformarsi alla struttura planoltimetrica del territorio, e dovranno seguire i naturali allineamenti determinati secondo il geometrico andamento delle curve di livello.

rapporti con l'andamento orografico territoriale

Si tratta di un indirizzo di relazione al mutuo rapporto tra nuove costruzioni e andamento orografico del terreno. I nuovi volumi dovranno avere in ogni caso il lato minore ortogonale alle isoipse ed il lato maggiore parallelo alle medesime. Per tutte le opere di contenimento terra necessarie alle realizzazioni di nuove edificazioni, oltre ai limiti dimensionali enunciati dalle norme relative, viene fatto obbligo al rivestimento delle medesime mediante rivestimento in pietra locale e posta in opera su tutte le superfici visibili delle opere in calcestruzzo.

altezze degli edifici

In ogni caso, al fine di un armonico e coerente inserimento paesistico-ambientale, e fatti salvi i parametri urbanistico-edilizi che disciplinano le singole zone omogenee, l’altezza massima degli edifici posti a valle non deve compromettere ne alterare significativamente le attuali linee di visuale da monte verso valle. L’altezza massima degli edifici posti a monte non deve compromettere ne alterare significativamente le attuali linee di visuale da valle verso monte, con particolare riguardo alla linea di crinale.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T10 |  |
| NOTE: | |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E2,E3,E5 | E6,E7,E8 |
| NOTE: | |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Utilizzabili tutte le voci di cui all'art. 22 |

[art35\_1;block=end]

[art35\_3;block=begin]

**Art. 35.3 - ZONA DI ESPANSIONE SOGGETTA A SUA VIGENTE (PEEP)**

E' disciplinata dal PEEP attualmente in vigore. **Ad avvenuta attuazione** dello SUA l’area oggetto del PEEP verrà riclassificata come zona B.

[art35\_3;block=end]

[art36;block=begin]

### Art. 36 - NORME GENERALI PER LE ZONE PRODUTTIVE

Sono destinate esclusivamente ad edifici ed attrezzature per attività industriali, artigianali, commerciali con tassativa esclusione delle attività e delle industrie nocive. Sono specificatamente escluse tutte le attività a rischio di incidente rilevante come da Dlgs 334/1999. In ogni caso gli scarichi fognari e di eventuali acque di lavorazione dovranno essere trattati secondo le disposizioni delle Leggi e dei regolamenti vigenti. E' inoltre consentita la realizzazione di magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici ed edifici destinati al soggiorno solo diurno di persone addette ad attività comunque connesse con la produzione industriale, abitazioni nei limiti prescritti dalle norme particolari. Gli edifici industriali e/o commerciali devono essere dotati di adeguati spazi per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto, secondo le indicazioni del precedente art. 12. Ogni nuovo insediamento industriale e/o commerciale deve inoltre riservare per ogni 100 mq di Sp almeno 80 mq di spazio a servizi pubblici di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici. L'area di cui sopra non può essere scomputata dalla quantità prevista dall'art. 12. Gli impianti industriali e artigianali esistenti ricadenti in zone diverse delle zone D previste dal PRG sono considerati ad esaurimento; per essi il **Comune** su parere conforme della Commissione Edilizia e previa valutazione delle circostanze, caso per caso, può concedere opere di adeguamento dei manufatti, per le esigenze tecnologiche e funzionali delle attività in corso, nonché interventi di ristrutturazione interna senza aumento del volume esistente.

[art36;block=end]

[art37;block=begin]

### Art. 37 - ZONE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI - ARTIGIANALI - COMMERCIALI (D)

Sono destinate all'insediamento di piccole industrie e di attività artigianali. E' ammessa anche la funzione commerciale e di deposito. Per la nuova edificazione è ammesso l'intervento per concessione edilizia convenzionata. Sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 9 compresa la traslazione dei volumi esistenti. Per gli interventi di nuova edificazione è prescritta preliminarmente la redazione di Studio Organico d'Insieme come definito dall’art. 32 bis delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria e s.m.e i.. E' consentito insediare nuove attività produttive nel rispetto dei seguenti indici:

Rc = 1/4 Iuf = 1/2 H = 10,50 m. con esclusione delle strutture tecniche Ds = 10.00 m. De = 16 m. Dc = 10,00 m.

E' consentita una abitazione ad uso del custode per ogni impianto industriale o artigianale esteso su una superficie non inferiore a mq 2000, a condizione che l'alloggio non superi i mq. 100 di Sp. I corpi di fabbrica dovranno avere le pareti verso le strade prospicienti il lotto con caratteri omogenei dal punto di vista dei materiali e dal punto di vista formale. In particolare saranno da evitare zone di deposito all'aperto visibili dalla suddetta strada che determinino degrado sia lato monte che lato valle. Per mitigare l’impatto possono essere prescritte idonee alberature.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T9 |  |
| NOTE: | |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E9 | E6 |
| NOTE: | |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| voci di cui al punto F dell'art. 22 |

[art37;block=end]

[art38;block=begin]

### Art. 38 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE

Sono considerate zone agricole E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

Le zone E si dividono in:

- Zone agricolo-residenziale (E1); - Zone agricolo-ambientale (E2); - Zone boscate o costiere (E3);

In esse è consentito l'asservimento di lotti non contigui e l'accorpamento tecnico delle volumetrie ad essi relative a condizione che gli appezzamenti ricadano nelle zone di cui al presente articolo e che la distanza tra i perimetri dei diversi lotti non sia maggiore di m. 500 Il fondo agricolo principale su cui realizzare l'intervento deve essere comunque costituito da un unico lotto costituente almeno il 30% dell'area totale asservita. Per le costruzioni esistenti alla data di adozione, coerenti con le destinazioni d'uso ammesse del PRG è consentito, in alternativa all'utilizzo dell'indice di fabbricabilità l'incremento del volume una sola volta in accordo con quanto disposto al successivo art. 40 con criteri di rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali del fabbricato esistente. Sono vietate le nuove edificazioni in tutte le aree in cui il terreno presenti una pendenza superiore al 100% ovvero quando la linea l'andamento del terreno naturale formi un angolo rispetto alla linea orizzontale superiore a 45° (ovvero 100%). L' ammissibilità degli interventi previsti dalle presenti Norme è subordinata alla compatibilità con la Normativa di Livello locale del PTCP della Regione Liguria.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T8 | T3 |
| NOTE: | |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E7,E8 | E5,E6,E9 |
| NOTE: | |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| tutte le voci di cui all'art. 22 |

[art38;block=end]

[art39;block=begin]

### Art. 39 - DISPOSIZIONI SUGLI EDIFICI ESISTENTI E PER IL RECUPERO DEGLI ANTICHI CASOLARI RURALI

Compatibilmente con i regimi di livello locale di PTCP, nelle zone di tipo "E" sono ammessi gli interventi di cui all'art. 9 nei modi a0, a1, a2, a3, a4 limitatamente ai manufatti esistenti con volumetria non inferiore a 300 mc, a5, a6, a8, a9 ed è consentita la ricostruzione di edifici diruti allorché sia possibile, sulla base di documentazione fotografica e di oggettivi elementi di riscontro, determinarne la originaria consistenza volumetrica e funzionale. Nella ricostruzione dovranno essere mantenute la sagoma d'ingombro, la disposizione delle bucature, la forma delle coperture e la posizione degli accessi (se significativa); non dovranno essere realizzate nuove scale esterne ne nuove balconate aggettanti rispetto al perimetro dell'edificio. Nelle costruzioni esistenti è consentito realizzare ampliamenti purché giustificati da esigenze igieniche, funzionali e strutturali, anche mediante la sopraelevazione fino ad un massimo di m. 1,00. Gli incrementi volumetrici sono ammessi in misura non superiore al 10% del volume esistente, fino ad un massimo di MC 50. E' ammessa la demolizione e ricostruzione nel modo a6 (art. 9) di edifici esistenti solo ove sia comprovata la impossibilità del loro recupero con il mantenimento dell'impianto strutturale esistente e purché non si consegua l'incremento delle unità abitative originarie. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere impiegati materiali tradizionali e rispettate le connotazioni architettoniche e tipologiche salienti dell'edificio. Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti devono rispettare le preesistenze morfologiche e infrastrutturali quali terrazzamenti coltivati, i sentieri e le strade poderali storiche e devono essere conformati a schemi tipologici e formali propri della tradizione rurale della zona alla quale ci si deve riferire anche per la scelta dei materiali.

[art39;block=end]

[art40;block=begin]

### Art. 40 - ZONA AGRICOLA - RESIDENZIALE (E1)

In esse è ammessa la costruzione di fabbricati rurali ad uso esclusivo della conduzione del fondo. Il rilascio della concessione ad edificare, è condizionato all'impegno del richiedente, mediante apposito atto unilaterale, a mantenere attiva la conduzione del fondo, posto che diversamente verrebbe a determinarsi un uso residenziale improprio in tali zone. La costruzione di serre è ammessa esclusivamente in aree non interessate dalla presenza di piante ad alto fusto con le modalità indicate nel successivo art. 43. E’ ammessa la costruzione di impianti sportivi e/o ricreativi all’aperto con idonei e limitati volumi pertinenziali (spogliatoi, depositi, wc) completamente interrati. E’ consentita la realizzazione di box interrati con soprastante ripristino di adeguata morfologia del terreno, possibilmente con strato vegetale di idoneo spessore. I nuovi volumi non possono comportare indici di fabbricabilità fondiaria superiori a 0.03 Mc/mq. per edifici a destinazione residenziale di tipo rurale. Il rilascio delle concessioni sarà subordinato alla sottoscrizione di una sottoscrizione di un atto unilaterale d’obbligo che garantisce il legame tra l’edificio e la conduzione del fondo. Solo per gli imprenditori agricoli a titolo principale (attestato dal servizio agro-ambientale della Regione Liguria) e purché‚ venga dimostrata la necessità in rapporto a oggettive esigenze aziendali., è ammessa la realizzabilità, in aggiunta a quanto sopra, di edifici per magazzini o altre funzioni inerenti la conduzione del fondo agricolo che non comportino un indice di fabbricabilità superiore a 0,02 Mc/mq.

Tutte le nuove costruzioni e devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

H = 7,50 m. Ds = 12,00 m. fermi restando i limiti di cui al DPR 495 del 16/12/92 e s.m. e i. Dc = 12,00 m. br De = 20,00 m.

Nella zona E1 di Alega, in relazione al regime ANI-CE del PTCP non è consentito costruire nuovi edifici e aprire nuove strade. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione e consolidamento degli edifici esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l’inserimento nel contesto paesistico ambientale.

[art40;block=end]

[art41;block=begin]

### Art. 41 - ZONA AGRICOLA - AMBIENTALE (E2)

Comprendono le aree adiacenti alle emergenze ambientali e storiche per le quali è necessario il massimo livello di attenzione verso la salvaguardia della peculiarità delle emergenze stesse. In tali zone sono ammesse, oltre all'attività olivicola ed agricola, esclusivamente tutte le opere idrauliche e gli interventi di salvaguardia e miglioramento dell'ambiente quali: piantumazione di alberi, sistemazione di percorsi pedonali, costruzione di briglie e altri manufatti per la regolazione delle acque e la sistemazione delle pendici e la ricostruzione del manto vegetale. E’ ammessa la costruzione di impianti sportivi e/o ricreativi all’aperto con idonei e limitati volumi pertinenziali (spogliatoi, depositi, wc) completamente interrati. Per gli impianti sportivi si prescrive che l’area pertinenziale deve essere dieci volte più grande della superficie destinata all’area sportiva che deve essere realizzata senza alterazioni della morfologia del terreno (si consente solo un +/- cm 80 di alterazione delle quote preesistenti). E’ consentita la realizzazione di box interrati con ripristino della morfologia del terreno e con soprastante strato vegetale di idoneo spessore. Per detti box interrati si prescrive che l’area pertinenziale sia cinque volte maggiore della superficie di sedime delle autorimesse medesime. Nella costruzione di autorimesse non è possibile prevedere, indipendentemente dal loro numero, più di due serrande in batteria. Sono ammesse nuove costruzioni fuori terra se destinate per gli usi agricoli (depositi, rimessaggi....) con indice fondiario pari a 0,01 mc/mq. Per ogni intervento che comporti la realizzazione di nuove volumetrie (esclusi gli incrementi), e la realizzazione di strade con carreggiata di larghezza superiore a m.2.00 è richiesta l'elaborazione di Studio Organico d'Insieme come definito dall’art. 32 bis delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria e s.m. e i..

[art41;block=end]

[art42;block=begin]

### Art. 42 - ZONA BOSCATA O COSTIERA (E3)

Comprendono le aree boscate, le radure intercluse o adiacenti, le zone costiere a connotazione naturale. Sono destinate alla forestazione e alla valorizzazione del patrimonio floristico e naturale dei siti. E' vietato il taglio raso dei boschi d'alto fusto. E' vietato l'uso agricolo se risulti incompatibile con il mantenimento delle alberature d'alto fusto ed il loro habitat circostante. Sono ammesse nuove costruzioni ad uso esclusivo di servizio per il bosco e per le attività silvicolturali con i seguenti parametri:

If = 0,01 Mc/mq. Dc = 12,00 m. De = 20,00 m. Ds = 20,00 m fermi restando i limiti di cui al DPR 495 del 16/12/92 e s.m.e i. H = 4,50 m ad eccezione degli impianti tecnologici e delle strutture per l'avvistamento antincendio.

**Sugli edifici esistenti alla data di adozione del PRG sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo (modo a3), come disciplinati all’art. 9.** L'apertura di strade forestali e tagliafuoco è consentita esclusivamente ad opera di enti pubblici autorizzati.

[art42;block=end]

[art43;block=begin]

### Art. 43 - SERRE

L'impianto di serre per colture ortofrutticole e floreali, disciplinato dalla L.R. 17/1976, è consentito nelle zone E1 ed E2 se non comporta alcun abbattimento di alberature di alto fusto **soltanto nell’area gravitante nel bacino del torrente Boate**. Si considera serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente e dotato di copertura o chiusure laterali abitualmente infisse. La realizzazione di serre è ammessa nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 4 L.R. 17/76 con il limite massimo del 40% per il rapporto di copertura. Il progetto relativo all'intervento diretto di edificazione di serre deve prevedere la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e lo smaltimento delle acque meteoriche, nonché per lo smaltimento e la depurazione di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto. Anche nelle altre zone di PRG può essere consentita la realizzazione di serre nei limiti massimi di mq. 15 e nel rispetto dei parametri di cui sopra.

[art43;block=end]

[art44;block=begin]

### Art. 44 - NORME GENERALI PER LE ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Sono considerate tali, quelle parti del territorio comunale destinate ad accogliere attrezzature di servizio a livello comunale e sovracomunale. Indipendentemente dalla proprietà e dal tipo di gestione, in esse deve essere svolto un servizio di pubblica utilità o comunque le attività in esse ospitate devono mirare ad innalzare la qualità della vita nel Comune e nel territorio circostante. Per le zone ove non viene indicata Normativa Puntuale specifica, si deve far riferimento alla Normativa di livello Locale del vigente PTCP con specifica interpretazione dei caratteri propri dell'area di intervento.

[art44;block=end]

[art48;block=begin]

### Art. 48 - ZONA PER ATTREZZATURE FERROVIARIE (F4)

Sono destinate alle infrastrutture ferroviarie e a quelle ad esse direttamente collegate. Sono ammesse costruzioni e/o realizzazioni di varia natura se indispensabili al servizio pubblico ferroviario. Nelle aree di rispetto ferroviario sono da applicare le Norme del DPR n° 753 del 11/07/1980.

[art48;block=end]

[art50;block=begin]

### Art. 50 - ZONA A PARCO URBANO (F6)

E' destinata alla valorizzazione delle peculiarità naturalistiche e agricole presenti nonché al miglioramento del livello di fruibilità pubblica della zona e al miglioramento del livello di accessibilità del parco del monte di Portofino dall'abitato di Camogli. In essa sono ammessi gli interventi tendenti a valorizzare o migliorare la qualità del verde presente, sono ammessi, altresì interventi tendenti a realizzare impianti sportivi di fruizione pubblica o privata se compatibili con il mantenimento delle alberature di alto fusto presenti. Sono ammessi parcheggi interrati e gli interventi di cui all'art. 9 sugli edifici presenti nei modi a0, a1, a2, a3, a4. Non sono ammesse nuove costruzioni a meno di quelle strettamente necessarie al funzionamento di eventuali impianti sportivi di uso pubblico o altre attività ludico - ricreative di uso pubblico. In ogni caso le costruzioni ammesse devono rispettare i seguenti parametri:

V max = Mc 300 H = m. 6,50 Dc = m. 5,00 Ds = m. 10,00 per strade carrabili, m. 6,00 per strade pedonali De = m. 10,00

[art50;block=end]

[art52;block=begin]

Art. 52 - NORME GENERALI PER LE ZONE PUBBLICHE (SERVIZI URBANI)

Le aree e le attrezzature di cui al presente articolo, come individuate sulle planimetrie di PRG, di proprietà e/o gestione non pubblica sono soggette ad obbligo di mantenimento della destinazione d'uso. La proprietà e la gestione di tali aree ed attrezzature possono essere non pubbliche; nel caso di cessazione d'uso di esse il Comune ha facoltà di intervenire con esproprio per assicurare la continuazione del servizio di interesse pubblico. Le aree e le attrezzature di cui al presente articolo di proprietà e/o gestione pubblica sono soggette al mantenimento della proprietà pubblica o all'esproprio da parte del Comune. Nelle aree e/o edifici di cui al presente Capo, comprese all'interno di zone omogenee di tipo "A", gli interventi ammessi devono essere conformi con la Normativa Ambientale delle suddette zone. La volumetria dei fabbricati e delle attrezzature deriva, per ogni singola destinazione d'uso, dalle esigenze proprie del servizio considerato poste in rapporto con le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante.

NORMATIVA AMBIENTALE PER LE AREE DESTINATE AD ATTIVITA’ DI INTERESSE GENERALE E PER LE ZONE PER SERVIZI URBANI

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T2 |  |
| NOTE: In virtù della particolare funzione pubblica, sarà da ricercarsi di volta in volta, il modello insediativo consono con il contesto e con l'importanza della funzione svolta | |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E9 |  |
| NOTE: In virtù della particolare funzione pubblica, sarà da ricercarsi di volta in volta, il tipo edilizio consono con il contesto e con l'importanza della funzione svolta | |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Tutte le voci di cui all'art. 21 se gli interventi sono collocati in aree confinanti con zone di tipo "A". Negli altri casi valgono tutte le voci di cui all'art. 22. |

[art52;block=end]

[art53;block=begin]

### Art. 53 - ZONA PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE (I)

Sono destinate agli edifici per la scuola materna e quella dell'obbligo, ed a quelle attrezzature sportive e ricreative connesse con l'attività scolastica. In questa zona è ammessa l'edificazione con diretta concessione ad edificare nel rispetto dei seguenti parametri:

H = armonico inserimento ambientale Dc = m. 5,00 Ds = m. 5,00 De = m. 10,00

[art53;block=end]

[art54;block=begin]

### Art. 54 - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (Ic)

Sono destinate alle attività amministrative, partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, alle attrezzature per il culto ed alle funzioni connesse. Le attrezzature relative a tali funzioni hanno carattere essenzialmente pubblico. Sono da intendersi servizi pubblici anche quelle attrezzature a proprietà e gestione privata riconosciute idonee, purché tramite apposita convenzione stipulata tra privati e Comune, venga ufficialmente sancita una adeguata fruibilità pubblica delle medesime. In queste zone è ammessa l'edificazione con intervento diretto pubblico nel rispetto dei seguenti parametri:

H = funzionale ad un congruo inserimento ambientale Dc = m. 5,00 Ds = m. 5,00 De = m. 10,00 parcheggi = in numero adeguato alle esigenze d’uso, mai in quantità minore di quanto previsto per la destinazione residenziale. Detti parcheggi possono essere recuperati anche in aree limitrofe.

[art54;block=end]

[art55;block=begin]

### Art. 55 - ZONE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (V)

Sono destinate a parchi e giardini pubblici, ad attività ricreative, sportive e ludiche in genere. In tali zone le aree sono destinate ad essere pubbliche o di uso pubblico, le attrezzature realizzate su di esse possono avere gestione privata, ma sono comunque assoggettate al controllo pubblico e ad accordi che ne consentano, pur limitatamente, l'uso comunale. In queste zone è ammessa l'edificazione per intervento diretto con i seguenti parametri:

Dc = m. 5,00 Ds = m. 5,00 De = m. 10,00 H = m. 10,00

[art55;block=end]

[art57;block=begin]

### Art. 57 - ZONA PER PARCHEGGIO PUBBLICO (P)

In tali zone sono ammessi, mediante diretta concessione ad edificare: - la sistemazione e l'attrezzatura delle aree scoperte di uso esclusivamente pubblico; - la piantumazione di piante ad alto fusto; - l'edificazione di autorimesse in strutture interrate di cui la parte scoperta dovrà essere di uso pubblico mentre la parte interrata potrà essere destinata a parcheggio privato; il rilascio della concessione sarà subordinato alla stipula di una convenzione con l'A.C. nella quale sarà indicato:

* il rapporto tra la superficie effettivamente utilizzabile a parcheggio pubblico e quella ad uso privato;
* modalità d'intervento;
* modalità di gestione;
* proprietà dei manufatti e delle aree scoperte.

[art57;block=end]

[art58;block=end]

### Art. 58 - ZONA PER PARCHEGGIO MISTO (Pm)

Tali zone sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici e privati, a seguito di concessione convenzionata tra Comune e soggetti attuatori privati. E’ ammessa la realizzazione di strutture private pluripiano sottostanti la quota della viabilità principale. La copertura dovrà preferibilmente essere di uso pubblico con idonea sistemazione anche ad aree a verde ed i piani sottostanti potranno ospitare parcheggi pertinenziali privati.

[art58;block=end]

[art60;block=begin]

### Art. 60 - PARCO NATURALE REGIONALE DI PORTOFINO

**Le zone comprese all'interno dell'area parco di Portofino, sono soggette alla normativa del Parco che ne definisce l'assetto e ne disciplina l'uso.**

[art60;block=end]

[art62;block=begin]

### Art. 62 - VERDE PRIVATO

Le zone destinate a verde privato devono mantenere le sistemazioni a verde attualmente presenti che, anche se di fruizione privata, costituiscono un valore collettivo dal punto di vista paesaggistico. Non sono ammesse nuove costruzioni **ad eccezione dei manufatti ad uso agricolo per ricovero attrezzi se ricavati all’interno di terrazzamenti o comunque interrati con la ricomposizione della morfologia del terreno con idoneo strato di terreno vegetale soprastante non minore di cm. 60, essi possono presentare un fronte esterno non esteso oltre m. 6 s.n.r., minore a mq. 18 e h interna non superiore a m. 2,30**. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi nei modi a0, a1, a2, a3, a4, a5, a8, a9. Sono ammessi incrementi volumetrici del 10% fino ad un massimo di MC 30.

[art62;block=end]

[art63;block=begin]

### Art. 63 - VIABILITÀ

Comprende le vie di comunicazione esistenti e le aree destinate all'ampliamento ed alla rettifica dei tracciati esistenti od alla costruzione dei tracciati futuri. I tracciati viari riportati sulle tavole di PRG sono indicativi potendo essere variati, in sede esecutiva entro fasce di 10 m. dal limite esterno dei tracciati stessi. Nel caso di tracciati che segnino il confine tra diverse zone omogenee, alle loro eventuali variazioni planimetriche dovute ad aggiustamenti in sede esecutiva, seguirà la conseguente variazione delle suddette zone omogenee che seguiranno l'andamento dei nuovi tracciati senza che ciò costituisca variante di Piano. Nelle zone destinate alla viabilità è vietata ogni costruzione, anche in sottosuolo **ad eccezione dei soli manufatti destinati a stazione di servizio carburanti**. Laddove non esiste apposita previsione di nuova viabilità, è comunque consentita la realizzazione di strade di tipo 1, 2, 3, 4, compatibilmente con i regimi normativi di PTCP. Le strade di tipo 4 **di nuovo impianto** non possono avere sviluppo maggiore di ml. 150 e potranno essere assentite, così come quelle della viabilità pubblica, solo a seguito di verifica di compatibilità ambientale effettuata mediante S.O.I. come descritto dall’art. 80 delle N.d.A. del PTCP vigente. Le strade di tipo 4 da realizzarsi mediante interventi su una viabilità esistente e comportanti modesti allargamenti dello stato di fatto, non possono avere sviluppo Per la definizione delle caratteristiche delle singole strade si deve fare riferimento ai seguenti termini:

**CARREGGIATA:** Parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine. **SEDE STRADALE:** Superficie compresa entro i confini stradali. Comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza **FASCIA DI PERTINENZA:** striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. E' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada. **CONFINE 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 della scarpata se la strada è in trincea **RAMPA CARRABILE:** non è considerata viabilità la rampa carrabile, avente sviluppo inferiore ai 50 ml, atta a collegare la viabilità veicolare con aree di sosta.

Tutte le strade dovranno essere dotate di cunette per lo smaltimento delle acque fino allo scarico naturale più vicino e se a fondo cieco dovranno terminare con apposito slargo da consentire la manovra di inversione del senso di marcia.

**Non è consentita, di norma, la trasformazione delle antiche gradonate e delle crose pedonali tipiche in strade carrabili.**

Le caratteristiche tecniche delle nuove strade sono così stabilite:

1. ***STRADE DI TIPO 1***

strade pedonali pubbliche d’importanza comunale in ambito rurale

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| larghezza sede stradale | = | m.1,50 - 2,50 |
| pavimentazione | = | terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato, mattonata |
| protezioni laterali | = | (quando necessarie):parapetti in muratura, in pietra a spacco a vista, legno |

2. ***STRADE DI TIPO 2***

strade pedonali pubbliche d'importanza comunale in ambito urbano

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| larghezza min. sede stradale | = | m.2,00 |
| pavimentazione | = | lastricato in materiali lapidei con eventuali corsi di laterizi, acciottolato, mattonata |
| protezioni laterali | = | (quando necessarie): parapetti in muratura in pietra a spacco a vista, muratura intonacata con scossalina lapidea superiore, ringhiere metalliche di fogge tradizionali |
| zone per la sosta | = | prescritte con opportuna frequenza |

3. ***STRADE DI TIPO 3***

strade agricole e forestali

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| larghezza max carreggiata | = | m.2,50 | |
| larghezza max. sede stradale | = | m.3,00 | |
| pavimentazione | = | terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato | |
| protezioni laterali | = | (quando necessarie):: in muratura in pietra a spacco a vista, legno | |
| zone per la sosta | = | prescritte con opportuna frequenza | |
| tratto minimo pianeggiante (o con pendenza non superiore a 8%) in prossimità di incrocio con strada di importanza maggiore | | = | m. 5,00 |

4. ***STRADE DI TIPO 4***

strade private.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| larghezza max carreggiata | = | m.2,50 | |
| larghezza max. sede stradale | = | m.3,00 | |
| pendenza max | = | 20 % | |
| pendenza max in curva | = | 15 % | |
| pavimentazione | = | terra battuta, lastricato in materiali lapidei, mattonata, autobloccanti in cls. e affini, acciottolato, asfaltatura, cemento | |
| protezioni laterali | = | (quando necessarie):in muratura in pietra a spacco a vista o muratura intonacata, ringhiere metalliche, legno | |
| tratto minimo pianeggiante (o con pendenza non superiore a 8%) in prossimità di incrocio con strada di importanza maggiore | | = | m. 5,00 |

5. ***STRADE DI TIPO 5***

strade pubbliche veicolari d’importanza locale.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| larghezza min carreggiata | = | m.4,50 | |
| larghezza min. sede stradale | = | m.5,00 | |
| pendenza max | = | 15 % | |
| pendenza max in curva | = | 12 % | |
| raggio minimo della curvatura dal bordo interno | = | m. 6,00 | |
| pavimentazione | = | asfaltatura | |
| protezioni laterali | = | (quando necessarie):in muratura in pietra a spacco a vista o muratura intonacata, ringhiere metalliche | |
| tratto minimo pianeggiante (o con pendenza non superiore a 8%) in prossimità di incrocio con strada di importanza maggiore | | = | m. 6,00 |

6. ***STRADE DI TIPO 6***

strade pubbliche veicolari d’importanza intercomunale.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| larghezza min carreggiata | = | m.5,00 | |
| larghezza min. sede stradale | = | m.6,00 | |
| pendenza max | = | 13 % | |
| pendenza max in curva | = | 10 % | |
| raggio minimo della curvatura dal bordo interno | = | m. 6,00 | |
| pavimentazione | = | asfaltatura | |
| protezioni laterali | = | (quando necessarie):in muratura in pietra a spacco a vista o muratura intonacata, ringhiere metalliche | |
| tratto minimo pianeggiante (o con pendenza non superiore a 8%) in prossimità di incrocio con strada di importanza maggiore | | = | m. 6,00 |

7. ***STRADE DI TIPO 7***

strade pubbliche veicolari d’importanza territoriale (Strada Statale).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| larghezza min carreggiata | = | esistente |
| larghezza min. sede stradale | = | esistente |
| pavimentazione | = | asfaltatura |
| protezioni laterali | = | (quando necessarie):in muratura in pietra a spacco a vista o muratura intonacata, ringhiere metalliche |

[art63;block=end]

[art64;block=begin]

### Art. 64 - AUTORIMESSE INTERRATE

In tutte le aree del territorio, accessibili veicolarmente, in assenza di piantumazioni di pregio, compatibilmente con i regimi Normativi di PTCP e se non in contrasto con **la disciplina delle singole zone urbanistiche** possono essere realizzati nell’interrato della morfologia del terreno esistente, costruzioni ad uso box. Particolare cura dovrà essere posta al ripristino del terreno soprastante mediante uno spessore di almeno cm **50** ed adeguate piantumazioni di essenze locali.

[art64;block=end]

[art65;block=begin]

### Art. 65 - VINCOLI DI VISUALE

In tutte le aree del territorio comunale comprese in una fascia larga m.50 sottostante la Strada Statale n° 1 e via F. Molfino sono vietati tutti quegli interventi che possano danneggiare o alterare in maniera significativa le visuali panoramiche dalle strade stesse. La costruzione di nuove volumetrie, recinzioni, messa a dimora di siepi con alberature di alto fusto, sistemazioni di antenne o quanto altro, sono assentibili se conformi con la Normativa di Zona e non in contrasto con il mantenimento delle visuali attuali. A tal fine dovranno essere prodotte opportune documentazioni atte a dimostrare quanto sopra.

[art65;block=end]

[art66;block=begin]

### Art. 66 - DEROGHE

Per le deroghe occorre fare riferimento alla L.R. 36/97.

[art66;block=end]

[art67;block=begin]

### Art. 67 - PISCINE

Su tutto il territorio del Comune, compatibilmente con i regimi Normativi di PTCP e se non in contrasto con le previsioni di PRG possono essere realizzate piscine private nel rispetto delle seguenti condizioni:

* + dimensioni max mq 80 in presenza di un area parco e/o area di pertinenza di almeno mq 1.500
  + dimensione max mq 40 negli altri casi e comunque dovrà essere sempre rispettato il rapporto 1/10 con il lotto di pertinenza
  + la realizzazione della piscina non deve comportare il taglio di alberi di alto fusto
  + altezza massima non superiore a m. 2,00
  + la costruzione deve risultare contenuta all'interno della morfologia del terreno senza opere di modellazione esterne rispetto allo stato attuale
  + creazione di opportuna schermatura vegetale se soggetta a visuali da luoghi pubblici
  + stipulazione di atto di impegno della proprietà che mette in uso pubblico l'acqua contenuta, nel caso di impellente necessità dovuta ad incendi nelle vicinanze.

[art67;block=end]

[art68;block=begin]

### Art. 68 - IMPIANTI SPORTIVI

E' ammessa la costruzione di impianti sportivi e ricreativi all'aperto (quali tennis, bocce etc.) nelle zone. A3, A4, A5, B, C1, C2, E1, E2, F5, F6, F7 e in quelle destinate a servizi urbani pubblici. Sono consentiti all’interno della morfologia del terreno quei limitati volumi pertinenziali ad uso esclusivo dell'impianto (spogliatoi, depositi etc.) **non superiori a 100 mc.**.

[art68;block=end]

[art69;block=begin]

### Art. 69 - LOCALI TECNOLOGICI

Su tutto il territorio del Comune, compatibilmente con i regimi Normativi di PTCP, per necessità di adeguamenti normativi, è consentita la realizzazione ai piani terra o in sottosuolo di modesti locali ad uso tecnologico.

[art69;block=end]

[art70;block=begin]

### Art. 70 - TRASLAZIONE VOLUMI ESISTENTI

E’ ammessa su tutto il territorio comunale la traslazione dei volumi esistenti quando lo spostamento consente e determina evidenti miglioramenti nell’interesse pubblico, e quando l’edificio da traslare non risulta essere significativo sotto il profilo monumentale, archeologico o ambientale. Devono essere comunque rispettati i relativi parametri edilizi-urbanistici della zona di intervento.

[art70;block=end]

[art35\_p;block=begin]

### Art. 35 - Aree Urbane: strutture urbane qualificate (SU)

*Le strutture urbane qualificate* sono assoggettate al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.

L'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale.

Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.

[art35\_p;block=end]

[art37\_p;block=begin]

### Art. 37 - Aree Urbane: valori d'immagine (IU)

complessi definiti come *valori d'immagine* sono assoggettati al regime normativo del MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani che, indipendentemente dalla presenza di specifici valori storico artistici o monumentali, appartengono all'immagine più conosciuta e tipica dei paesaggio ligure, connotandone in particolare la vocazione turistica.

L'obiettivo della norma è quello di perpetuare i valori d'immagine che caratterizzano il paesaggio urbano della Liguria nelle sue località maggiormente significative.

Non sono pertanto consentiti interventi che introducano elementi innovativi rispetto a tale immagine salvo che un apposito Studio Organico d'insieme non dimostri che detti interventi siano di forza e qualità tali da poter divenire essi stessi fattori di rafforzamento dei valori d'immagine.

[art37\_p;block=end]

[art39\_p;block=begin]

### Art. 39 - Nuclei Isolati - Regime normativo di CONSERVAZIONE (NI-CE)

### Tale regime si applica nei casi in cui, sia in considerazione degli elevati valori di qualità e di tipicità dei complesso architettonico urbanistico e dei singoli elementi che lo costituiscono, sia per essere la struttura urbanistica dell'insediamento chiusa e definita anche nei rapporti con l'intorno immediato, si rende necessario subordinare ogni intervento, indipendentemente dalla sua motivazione, al rispetto dei valori predetti.

L'obiettivo della disciplina è quello di conservare i caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento e dei suoi rapporti con l'intorno - quali l'impianto urbano, il tessuto edilizio, le emergenze monumentali, i profili salienti, le forme di utilizzazione delle aree adiacenti e di quelle comunque in diretta connessione visiva con il nucleo in quanto agli stessi si riconosce un elevato valore paesistico, storico, ambientale e di tipicità.

Sono pertanto vietati tutti gli interventi, tanto sugli edifici esistenti quanto di nuova edificazione, che alterino i caratteri sopra indicati.

Per far fronte ad eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo, che siano tali da pregiudicare la qualità stessa dell'ambiente e le condizioni di vita degli abitanti, possono essere consentiti gli interventi necessari al miglioramento della situazione esistente, purché definiti nell'ambito di uno strumento urbanistico attuattivo i cui elaborati tecnico-progettuali consentano di affrontare e risolvere organicamente le carenze individuate, nel rispetto di quanto prescritto nei precedenti commi.

Agli effetti del comma precedente gli strumenti urbanistici attuativi ivi previsti sono soggetti, ai sensi dell'art. 24, primo comma, della Legge 28.2.1985 n° 47, ad approvazione regionale ancorché assunti sotto forma di Piani di Recupero, in ragione della ristrutturazione urbanistica che i relativi interventi comportano.

[art39\_p;block=end]

[art44\_p;block=begin]

### Art. 44 - Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

### Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.

L'obiettivo della disciplinaria è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

[art44\_p;block=end]

[art46\_p;block=begin]

### Art. 46 - Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MODIFICABILITA

### di tipo A (ID-MO-A)

### Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.

L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.

Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma dei suo carattere diffuso.

[art46\_p;block=end]

[art48\_p;block=begin]

### Art. 48 - Insediamenti Sparsi - Regime normativa di CONSERVAZIONE (IS-CE)

### Tale regime si applica nei casi in cui, in relazione ai valori di qualità e tipicità che si riconoscono all'insediamento esistente, si rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di non alterare equilibrio raggiunto tra l'insediamento e l'ambiente naturale e/o agricolo.

L'obiettivo della disciplina è pertanto quello di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale per quanto riguarda i rapporti quantitativi e qualitativi tra l'insediamento ed il contesto ambientale.

La normativa è altresì volta a rendere possibili, in quanto compatibili con l'obiettivo enunciato al comma precedente, quegli interventi episodici che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di puntuali carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità e parcheggi.

Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona.

È inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno e di ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio, ad eccezione degli interventi preordinati al superamento delle carenze funzionali sopra indicate.

[art48\_p;block=end]

[art49\_p;block=begin]

### Art. 49 - Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

### Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.

Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

[art49\_p;block=end]

[art51\_p;block=begin]

### Art. 51 - Aree non insediate - Regime normativo di CONSERVAZIONE (ANI-CE)

### Tale regime si applica nelle parti dei territorio di elevato valore naturalistico-ambientale e non interessate, o interessate in forme del tutto marginali e sporadiche, dalla presenza di insediamenti stabili, nelle quali qualunque pur modesta alterazione dell'assetto attuale può compromettere la funzione paesistica e la peculiare qualità dei luoghi.

L'obiettivo della disciplina è quello di conservare inalterata la situazione attuale per quanto riguarda gli aspetti insediativi. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi.

Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale.

[art51\_p;block=end]

[art52\_p;block=begin]

### Art. 52 - Aree non Insediate - Regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto del territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterate quelle caratteriche che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva del territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.

3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, né costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.

3.bis Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei confronti delle parti di territorio da includersi, mediante apposite leggi regionali, nei sistemi di aree di interesse naturalistico-ambientale, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 2 delle NORME DI ATTUAZIONE APPLICABILI NELLE AREE PROTETTE costituenti l'allegato B alla L.r. 9 aprile 1985 n. 16.

[art52\_p;block=end]

[art55\_p;block=begin]

### Art. 55 - Attrezzature e Impianti - Regime normativo di MANTENIMENTO (AI-MA)

### Tale regime si applica nei casi in cui l'impianto esistente abbia raggiunto una configurazione sufficientemente definita e un corretto inserimento ambientale.

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterata la configurazione attuale dell'impianto per quanto concerne gli aspetti che hanno implicazioni di ordine paesistico-ambientale.

Sono pertanto consentiti esclusivamente quegli interventi di integrazione delle attrezzature e di sostituzione delle strutture che non incidendo significativamente sulla configurazione complessiva dell'impianto ne determinano il miglioramento sotto il profilo funzionale e della qualità ambientale.

[art55\_p;block=end]

[art57\_p;block=begin]

### Art. 57 - Regime normativo di CONSERVAZIONE (CE)

### Tale regime disciplina gli interventi nelle aree che, configurandosi come contesto immediato di un manufatto di riconosciuto interesse storico e/o paesistico, ne costituiscono l'essenziale ambito di rispetto.

L'obiettivo della disciplina è quello di conservare ovvero di ripristinare le condizioni per l'identificazione del manufatto e per una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto, tanto sotto il profilo percettivo quanto sotto quello storico-documentale.

Negli ambiti individuati nella cartografia di Piano con riferimento ogni singolo manufatto non sono consentiti interventi di nuova edificazione nonché ogni altra incisiva alterazione dello stato dei luoghi se non previa elaborazione di uno Studio Organico d'Insieme che ne documenti la compatibilità con gli obiettivi sopra indicati.

Qualora nella cartografia di Piano la presenza dei manufatto emergente sia segnalata mediante l'apposito simbolo grafico, è da intendersi come area di rispetto l'ambito le cui alterazioni sono suscettibili di incidere sugli obiettivi enunciati al secondo comma.

Nel caso di manufatti identificati nella cartografia di Piano come sistema, le indicazioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alla riconoscibilità delle relazioni intercorrenti tra i singoli componenti del sistema stesso ai fini del loro rispetto.

[art57\_p;block=end]

[art54\_bis;block=begin]

### Art. 54 bis - ZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (Ic\*)

Zona destinata alle attività culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, alle attrezzature per il culto ed alle funzioni connesse. La proprietà e la gestione di tale area e relative attrezzature sono private. È prescritto l'obbligo di una adeguata fruibilità pubblica delle medesime che deve essere garantita tramite apposita convenzione da stipularsi tra il privato ed il Comune di Camogli. È consentita la ristrutturazione edilizia. Nella zona in deroga al punto F4 dell'art.22, è consentito che il muro di contenimento dell'area sistemata a parcheggio possa avere altezza superiore a quella prescritta dalla norma di Piano, pari a m.2,70. Per quanto concerne i parcheggi pertinenziali, questi sono determinati nella quantità necessaria alle destinazioni d'uso previste, così come rappresentato nel progetto, che costituisce di per sé Norma di Variante al vigente Piano Regolatore Generale

[art54\_bis;block=end]

[art58\_bis;block=begin]

### Art. 58 bis - ZONA PER PARCHEGGIO MISTO (Pm\*)

In tale zona è ammessa la realizzazione dell'autorimessa interrata privata e del parcheggio pubblico antistante come da progetto approvato in Conferenza dei Servizi, seduta deliberante del 17/11/2004, i cui parametri urbanistici ed edilizi costituiscono norma di piano. Tale progetto, prima della formalizzazione del Provvedimento conclusivo del procedimento di Conferenza di Servizi, deve essere modificato in modo che sia limitata la visibilità delle "feritoie di ventilazione" alle intercapedini ed ai boxes dalla strada e dai territori contermini (in particolare dalle vie di principale percorrenza e visibilità - Aurelia), mediante la realizzazione, in posizione opportunamente distaccata dai muri frontali dell'autorimessa laddove si aprono tali bucature, di setti murari di altezza tale da coprire completamente le predette aperture e da rivestirsi in pietra sul fronte a vista, così da ricostruire un'immagine non alterata dai ridetti elementi tecnico-funzionali. Non costituiscono, invece, variante avente rilevanza agli effetti urbanistici e territoriali, tale da richiedere l'applicazione delle necessarie procedure a carattere concertativo, l'esecuzione, anche durante il corso dei lavori, delle seguenti opere: - modifiche alle aperture di ventilazione dei box determinate da prescrizioni in materia di normativa antincendio; - modifiche alle uscite di sicurezza ai box determinate da prescrizioni in materia di normativa antincendio; - eventuali modifiche alla distribuzione e suddivisione interna all'autorimessa privata; - miglioramenti ed incrementi della dotazione superficiale del verde, mediante l'utilizzo delle alberature e delle essenze vegetazionali previste a progetto. Trattandosi di disciplina urbanistica che coincide con il progetto edilizio per il quale viene rilasciato il corrispondente permesso di costruire, le eventuali modificazioni ai parametri urbanistici sottesi dal medesimo progetto, fatta eccezione per le opere sopra indicate, non consentono l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 22, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, di talché le correlative violazioni non possono essere oggetto delle sanzioni di cui al collegato art. 37 dello stesso T.U.E.

[art58\_bis;block=end]