[ZPC;block=begin]

**Zona mista per la formazione del polo costiero (Z.P.C.)**

La "Z.P.C." comprende le aree ad immediato ponente della stazione ferroviaria.

Le previsioni di piano intendono favorite la realizzazione, in tale comparto, del "polo a mare" di Pieve, ovvero di un punto di aggregazione e di interesse capace di determinate una maggiore strutturazione in un insediamento diffuso e, come tale, privo di un centro significative.

La sistemazione dell'area assume le caratteristiche di un intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia e come tale, deve essere demandata alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intera zona.

Le funzioni ammesse sono:

* servizi pubblici;
* parcheggio;
* servizi ferroviari;
* uffici;
* verde attrezzato;
* commercio.

Tale S.U.A. nel rispetto della massima S.L.A. ammissibile di 6500 mq deve prevedere una ripartizione delle funzioni ammesse tale da riservare almeno il 40% alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Resta ferma la necessità di rispettare la normative vigente per quanto concerne le distanze delle infrastrutture interessate.

In particolare il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una ampia piazza pedonale, di un parcheggio in struttura**,**di un centro servizi F.F.S.S., il tutto connesso con la rivitalizzazione della struttura Commerciale esistente e, a mare, con la zona "[Z.F.C.](file:///C:\Users\Claudio\Desktop\pieveligure_normativa.html#ZFC)" debitamente attrezzata per l'uso pubblico.

La soluzione planovolumetrica e la incidenza in termini quantitative delle diverse funzioni saranno definite nell'ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo, fatto salvo quanto sopra disposto.

L'altezza massima degli interventi previsto non dovrà, in alcun caso, superare la quota di sistemazione attuale della S.S. Aurelia, resta fermo petto delle distanze di legge dalle infrastrutture interessate.

[ZPC;block=end]

[ZAC;block=begin]

**Zona ambientale costiera (Z.A.C.)**

La "Z.A.C." comprende i tratti litoranei a mare della S.S. Aurelia, caratterizzati da un particolare pregio ambientale determinato dalla sintesi, realizzatasi nel corso degli anni, tra valori vegetazionali e caratteristiche insediative di pregio.

Opere consentite.

Nell'ambito delle funzioni ammesse - residenza, servizi e attrezzature ad uso collettivo, attività ricettive, direzionali e commerciali - sono consentiti, con concessione edilizia diretta, oltre che il consolidamento e il restauro degli edifici esistenti, interventi di ristrutturazione che non comportino aumento della S.L.A. e modifica delle destinazioni d'uso.

In caso di interventi che comportino modifiche nella destinazione d'uso, incremento di S.L.A., o aumento del numero delle unità immobiliari rispetto alla consistenza risultante alla data di adozione della variante generale al P.R.G., la concessione edilizia viene subordinata alla stipula di una convenzione con la quale il soggetto attuatore si impegni a realizzare e a cedere al Comune o a gravare di uso pubblico, la quantità di spazi pubblici indotti dal nuovo insediamento.

L'incremento di S.L.A. non potrà, in alcun caso, superare il 10% di quella preesistente e potrà essere ricavato solo all'interno dei volumi preesistenti, mentre l'aumento consentito del numero delle unità immobiliari è di una per ciascun edificio con una dimensione minima della S.L.A., per ciascuna unità immobiliare, di 130 mq.

Sono inoltre consentite:

* modeste sistemazioni esterne che non incidano sulla vegetazione di alto fusto; in ogni caso non sono ammessi interventi sulla morfologia del terreno che comportino reinterri a valle maggiori di ml. 1,50 e scavi a monte maggiori di ml. 2,50;
* la realizzazione di verde attrezzato e di parcheggi all'aperto e interrati purché ciò non comporti l'abbattimento di alberi e nel rispetto dei limiti indicati nel comma precedente;
* collegamenti pedonali.

[ZAC;block=end]

[ZSA;block=begin]

**Zona storico ambientale (Z.S.A.)**

La "Z.S.A." comprende la parte di territorio corrispondente al nucleo storico di Pieve Alta.

Le previsioni di piano intendono favorire:

* il consolidarsi del ruolo culturale e di servizio del nucleo storico del Comune;
* il potenziamento delle strutture di servizio a livello comunale;
* la sistemazione di aree di parcheggio e di raccordi viari che consentano una migliore fruibilità pedonale del piazzale della Chiesa;
* la sistemazione degli edifici esistenti, favorendone nei casi opportuni il miglioramento delle caratteristiche architettoniche;
* una particolare attenzione progettuale nella realizzazione degli interventi previsti, riguardino questi strutture di servizio, viabilità di nuovo impianto od esistente, spazi non edificati, verde attrezzato e arredo urbano.

Opere consentite.

Nella "Z.S.A." ogni intervento di trasformazione urbanistica è subordinato alla approvazione di uno o più S.U.A. le cui finalità sono il riassetto funzionale dell'area interessata in termini di spazi pubblici per servizi, parcheggi, viabilità pedonale e veicolare con particolare riferimento a eventuali nuovi tratti stradali non indicati espressamente nella cartografia, contemplando in particolare la previsione di collegamento stradale, tra via Roma e Piazzale Rollino, la realizzazione dei connessi parcheggi a raso, la realizzazione in interrato e seminterrato di parcheggi prevalente a prevalente uso pubblico - che utilizzino i suddetti parcheggi pubblici in copertura - la sistemazione di Piazza S. Michele con l'ampliamento previsto lato mare e la realizzazione della sottostante volumetria come incremento dell'attrezzatura collettiva, il collegamento a monte del Cimitero fra Piazzale Rollino, via Teriasca e via alla Chiesa.

Sono consentite, con concessione edilizia diretta, opere di manutenzione, di consolidamento e di restauro del patrimonio edilizio esistente, nonché ampliamenti, motivati da esigenze di carattere igienico e funzionale, per una volumetria non superiore al 20 per cento degli edifici residenziali di volume inferiore a 200 metri cubi, aumentabile del 10 per cento della volumetria residua per gli edifici di volume compreso tra i 200 e i 500 metri cubi, nel rispetto dei seguenti parametri:

* D c m. 5
* D conf. m. 2,5

In nessun caso è consentito l'aumento del numero dei piani riferito al corpo di fabbrica avente maggiore altezza.

Per il calcolo del volume di riferimento si deve considerare quello risultante alla data di adozione della variante generale al P.R.G..

Per attività diverse dalla residenza sono ammessi, con concessione edilizia diretta, oltre agli interventi di manutenzione e di restauro, interventi di ristrutturazione, motivati da esigenze di carattere tecnologico o funzionale, con un ampliamento del volume pari al 20 per cento di quello risultante alla data di adozione della presente normativa. Nello specifico caso in cui tali interventi di ristrutturazione riguardino il mutamento di destinazione di attrezzature ricettive è fatto obbligo di ricorrere alla concessione convenzionata ai fini di garantire una corretta dotazione delle urbanizzazioni.

Sempre con concessione edilizia diretta è consentita la realizzazione della viabilità espressamente indicata nella cartografia, nonché modeste sistemazioni delle aree al fine di attuare le previsioni di parcheggi pubblici all'aperto e di verde attrezzato. Non costituiscono varianti alla previsioni del P.R.G. contenute traslazioni, in fase di progettazione esecutiva, delle sedi viarie indicate nella cartografia di Piano.

[ZSA;block=end]

[ZDP;block=begin]

**Zone con destinazione pubblica o di interesse pubblico**

Nelle tavole di P.R.G. è indicata per ogni area a destinazione pubblica o di interesse pubblico, mediante apposita simbologia, la specifica utilizzazione.

Con riferimento a tali utilizzazioni valgono le seguenti norme.

* **Zone destinate a servizi scolastici**
  + Sono destinate a tale funzione le seguenti attrezzature pubbliche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.
  + Sulle strutture edilizie esistenti sono ammessi tutti gli interventi di, cui all'art.31 della legge 457/1978 a mezzo degli strumenti ammessi per ognuno.
  + Negli interventi di ristrutturazione è ammesso un incremento di volume e/o di S.L.A. fino al 30 per cento della preesistenza per conseguire miglioramenti di carattere funzionale e/o qualitativo del complesso.
  + Gli interventi per la realizzazione di nuove attrezzature edilizie devono rispettare i seguenti parametri:
    - indice fondiario 1,5 mc/mq
    - h max = ml. 10,5
    - Dc = 12

Nelle nuove costruzioni e nella trasformazione degli edifici esistenti si applicano le norme di legge in materia di edilizia scolastica.

* **Zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune.**

Sono destinate alle seguenti funzioni:

* + *Civili:* amministrative (edifici ed impianti delle diverse amministrazioni pubbliche); culturali (edifici per manifestazioni pubbliche, conferenze, mostre, spettacoli); sociali, sanitarie, assistenziali e di cura (case di soggiorno per anziani, cliniche ecc.); ricreative, associative ed altre ad esse assimilabili ; cimiteri. Rientrano nelle attrezzature di cui sopra: gli impianti tecnologici relativi alla fornitura di energia elettrica, gas, acqua, telefoni, depurazione e simili;
  + *Religiose:* chiese e luoghi di culto.

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

Sono ammessi interventi di ampliamento del volume o della S.L.A. fino al 50 per cento della preesistenza.

Nel caso di nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

* + indice fondiario 0,50 mc/mq
  + h max = m 9
  + Dc = m 12
  + D conf = m 6
* **Zone a verde attrezzato**

Sono destinate a parchi e ad aree attrezzate per il gioco e per il tempo libero. Possono essere realizzate unicamente piccole costruzioni a carattere non permanente per la migliore utilizzazione dell'area.

* **Zone a verde sportivo**

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti.

In tali zone:

* + gli impianti sportivi coperti e scoperti dovranno occupare una superficie non superiore al 70% dell'intera area ad essi asservita;
  + le aree di parcheggio dovranno essere commisurate in ragione di 8 mq. per utente dell'impianto secondo quanto stabilito dal progetto;
  + le restanti aree saranno attrezzate a verde.

Nel caso in cui la previsione di zone a verde sportivo ricada su aree occupazione da estesi impianti di serre, sono consentite su detti impianti fino all'attuazione della previsione di Piano, tutte le opere necessarie a garantire la piena efficienza dell'attività produttiva.

* **Zone a verde comprensoriale.**

In queste aree è consentita la realizzazione di modeste sistemazioni del terreno finalizzate alla accessibilità pedonale e alla protezione da incendi nonché piccole costruzioni di servizio.

* **Zone per il parcheggio pubblico.**

Sono le aree riservate alla sosta temporanea degli autoveicoli al di fuori delle sedi viarie.

L'attrezzatura a parcheggio delle aree previste nella cartografia di Piano dovrà essere realizzata salvaguardando l'alberatura esistente.

[ZDP;block=end]

[SUA;block=begin]

**Zona soggetta a S.U.A.**

[SUA;block=end]

[ZNE;block=begin]

**Zona non edificabile**

[ZNE;block=end]

[ZCR;block=begin]

**Zone di espansione residenziale (Z.C.R.)**

Le "Z.C.R." comprendono le parti del territorio che per livello di urbanizzazione in atto sono suscettibili di interventi di espansione residenziale.

Le iniziative assentibili devono consentire il soddisfacimento dei bisogni abitativi pregressi e dimensionabili per il periodo di validità dello strumento urbanistico, attraverso iniziative prevalentemente nell'ambito della edilizia residenziale pubblica e diffuse in tre localizzazioni, ciascuna di modeste dimensioni insediative.

Gli interventi edilizi sono soggetti alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo per ciascuna delle localizzazioni.

* "Z.C.R." 1
  + S.L.A. realizzabile = mq.600
  + altezza massima = ml. 7,5
  + distanza minima dai limiti del lotto = ml. 6
  + distanza minima da altri edifici = ml. 12
* "Z.C.R." 2
  + S.L.A. realizzabile = mq. 900
  + altezza massima = ml. 7,2
  + distanza minima dai limiti del lotto = ml. 6
  + distanza minima da altri edifici = ml. 12
* "Z.C.R." 3
  + S.L.A, realizzabile = mq. 900
  + altezza massima = ml. 7,5
  + distanza minima dai limiti di lotto = ml. 6
  + distanza minima da altri edifici = ml. 12

E' consentito realizzare posteggi in interrato, sotto gli edifici, sotto gli edifici o nei distacchi secondo le apposite prescrizioni normative.

Gli S.U.A. suddetti devono garantire la subordinazione dell'attuazione delle opere all'acquisita fattibilità della accessibilità prevista sotto il profilo tecnico-funzionale e dell'uso pubblico carrabile nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti norme.

La progettazione della zona Z.C.R.1 deve essere impostata con localizzazione della volumetria nella parte bassa, evitando una eccessiva continuità dei fronti estranei alle caratteristiche tipologiche del contesto.

La progettazione della zona Z.C.R. 2 deve perseguire nello schema di aggregazione degli edifici e nel rapporto con le caratteristiche orografiche una congruità con l'insediamento sparso del contesto ed una localizzazione della volumetria alle quote basse.

[ZCR;block=end]

[ZEB;block=begin]

**Zona agricolo-boschiva (Z.E.B.)**

La "Z.E.B." comprende le zone del territorio comunale caratterizzate dalla prevalenza di terreno gerbido e di boschi.

Le previsioni di piano intendono favorire:

* la tutela del patrimonio boschivo e vegetazionale;
* il recupero dei manufatti che caratterizzano gli antichi percorsi e quanto altro costituisca testimonianza di uso storico di questa parte del territorio comunale;
* equilibrio idrogeologico dei versanti.

Opere consentite:

* Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, senza cambiamento di destinazione d'uso, degli edifici esistenti.
* Nuove costruzioni funzionalmente connesse ad esigenze di salvaguardia dei suoli con indice fondiario pari a mc/mq. 0,01 e altezza massima di ml.3.

[ZEB;block=end]

[ZES;block=begin]

**Zona agricola speciale (Z.E.S.)**

La "Z.E.S." comprende le parti del territorio destinate a colture agricole in serra ed alle attrezzature di servizio connesse.

Le azioni prescritte dal Piano perseguono gli obiettivi di una piena utilizzazione produttiva di queste parti del territorio e di una attenuazione dell'incidenza ambientale e paesistica degli impianti.

Opere consentite:

* serre con le seguenti caratteristiche:
  + rapporto fra superficie coperta globale (serre ed edifici) e superficie del lotto 1:2;
  + altezza massima delle serre: ml. 2,10 all'imposta della copertura, ml. 3,50 al colmo della stessa a partire dalla più bassa quota di sistemazione esterna;
  + sviluppo massimo delle fronti maggiori che devono avere andamento parallelo alle linee di livello: ml. 40;
  + profondità massima misurata normalmente alla fronte maggiore: ml 12
  + distacco minimo fra elementi di sella ml. 2,50 tra i fronti minori e ml. 5 tra i fronti maggiori;
  + distanza minima di ogni elemento di serra dai confini del lotto ml. 2,50, da edifici interni al lotto ml. 5 e da edifici esterni ml. 8;
  + i manufatti adibiti a serra devono essere costruiti con struttura metallica o equivalente, con tamponature di vetro o di altro materiale idoneo, appoggiati a terra a mezzo di fondazione adeguata;
  + le acque piovane e le defluenze interne devono essere incanalate fino al più vicino impluvio naturale; il letto di quest'ultimo deve essere sistemato in relazione al volume delle defluenze raccolte.
* per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti valgono le norme della zona "[Z.B.S.](file:///C:\Users\Claudio\Desktop\pieveligure_normativa.html#ZBS)";

E' consentito inoltre il recupero ai fini residenziali degli immobili esistenti costituiti da magazzini, laboratori, e depositi (eccettuate le cisterne e le serre) che non risultino interrati, purché accorpati con la residenza previa demolizione dei volumi abbandonati; e nel rispetto del limite massimo di apporto supplementare rispetto alla capacità della zona di 50 mq. di S.L.A..

* nuove costruzioni esclusivamente connesse con l'uso agricolo dei fondi possono essere assentite con intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri:
  + indice fondiario: 0,03 mc/mq
  + h max: ml. 6,2
  + Dc: ml. 12
  + Dconf: ml. 8

la richiesta di concessione dovrà essere corredata da una planimetria che indichi, nell'ambito delle aree asservite, le sistemazioni che i titolari si impegnano a realizzare per attenuare l'impatto ambientale degli impianti esistenti e di quelli di nuova previsione.

Il rilascio di concessione ad edificare per la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale nonché per il recupero, a tali fini, di volumi esistenti non destinati a tale uso deve essere accompagnato dalla sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno con cui il concessionario si impegni ad assicurare la coltivazione del fondo annesso all'abitazione.

[ZES;block=end]

[ZFC;block=begin]

**Zona destinata alla fruibilità costiera (Z.F.C.)**

La "Z.F.C." comprende i tratti della fascia costiera suscettibili di un miglioramento e potenziamento della fruibilità pubblica.

Le iniziative assentibili devono pertanto favorire:

* il miglioramento dell'accessibilità esistente e la realizzazione di nuovi collegamenti pedonali;
* una migliore qualificazione dell'arredo urbano e delle caratteristiche dei manufatti e delle sistemazioni per le strutture esistenti;
* una maggiore dotazione di attrezzature per il tempo libero e la balneazione;
* il potenziamento di infrastrutture per il varo ed il rimessaggio di piccole imbarcazioni;
* la realizzazione di opere di protezione dei tratti costieri, di consolidamento di quelle esistenti e, laddove possibile ed opportuno, di ridefinizione di quegli interventi, realizzati in passato a protezione di sedi ferroviarie o stradali, che pregiudichino, sotto il profilo ambientale o della fruibilità, tratti di costa.

Opere consentite:

* apertura di nuovi collegamenti pedonali di modesta sezione; massima sezione consentita ml. 2,50;
* sistemazione delle aree di risulta con idonee piantumazioni;
* installazione di attrezzature balneari destinate a spogliatoio e locali di ritrovo che non abbiano carattere fisso e che possano essere smontate dopo ogni impiego stagionale;
* realizzazione di servizi igienici e docce a impianto fisso;
* costruzione di piattaforme e scivoli per piccole imbarcazioni;
* realizzazione, preferibilmente con strutture metalliche leggere, di rimessaggi per la nautica minore e di piccoli depositi per motori e attrezzature (altezza massime ml 2,00);
* interventi di protezione, di consolidamento e di ridefinizione strutturale di opere di protezione già eseguite, con esclusione della possibilità di introdurre nuovi elementi di sostanziale modificazione dell'attuale uso della fascia litoranea, quali la costruzione di piccoli approdi, moli artificiali e comunque di tutti quegli interventi i quali, ancorché costituenti difesa costiera possano condurre a qualsiasi trasformazione della tipologia d'uso di ciascun tratto costiero.

[ZFC;block=end]

[ZBS;block=begin]

**Zona edificata satura (Z.B.S.)**

La "Z.B.S." comprende la parte del territorio comunale a maggiore densità insediativa e priva nel suo complesso di una specifica connotazione storica in quanto prevale in esse una edificazione recente.

Le iniziative assentibili devono pertanto consentire di migliorare le prestazioni residenziali della zona sia in termini di infrastrutturazione, sia, laddove se ne riscontri l'esigenza, in termini di funzionalità edilizia.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi, attività turistico-ricettive, commercio al dettaglio, agricoltura.

Opere consentite:

* oltre agli interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia senza modifiche della destinazione d'uso, è consentito, con concessione edilizia diretta l'incremento della S.L.A. finalizzato all'adeguamento igienico e tecnologico, per quelle unità immobiliari che, alla data di adozione della variante generale al P.R.G., avevano una consistenza della Superficie Lorda Abitabile non superiore a 150 mq.;

|  |  |
| --- | --- |
| **consistenza della unità immobiliare alla data di adozione del P.R.G.** | **incrementi di S.L.A.** |
| meno di 75 mq. | 15% |
| da 76 mq. a 90 mq. | 10% |
| da 91 mq. a 150 mq. | 5% |

in nessun caso è consentito l'aumento del numero dei piani;

* parcheggi pubblici secondo le specifiche indicazioni cartografiche;
* nelle aree a monte delle strade rotabili o comunque nelle aree di pertinenza degli edifici, purché adeguatamente disimpegnate rispetto alla viabilità principale, è possibile ricavare fasce aperte a disposizione del parcheggio privato della larghezza non superiore a ml. 2,50 e con sviluppo non superiore a ml. 12; nel caso di realizzazione di box la copertura deve essere sistemata a giardino pensile o terrazzo; inoltre deve essere ricomposta la morfologia del terreno con particolare cura nella conservazione della continuità della linea lungo cui la campagna si affaccia sulla balza; le parti di muratura in vista devono risultare finite con pietrame a faccia vista e con finitura accurate;
* nelle aree a valle delle strade rotabili possono essere ricavati:
  1. porticati coperti ad uso parcheggio in fregio al ciglio stradale, a condizione che:
  2. il porticato sia costruito al di sotto della quota stradale;
  3. la altezza misurata all'estradosso del solaio di copertura non superi i ml. 2,70 rispetto al terreno sistemato;
  4. la larghezza non superi i ml. 3,60;
  5. la superficie coperta sia inferiore ad 1/30 della superficie dei distacchi;
  6. a valle del porticato ed alla quota media di sistemazione venga realizzata una fascia di larghezza non inferiore a ml.2,50 sistemata a verde;
  7. il lastricato solare sia vincolato a pubblico godimento e che sia predisposto a parcheggio pubblico e/o arredo urbano, secondo le indicazioni del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia;
  8. piazzole aperte a disposizione del parcheggio privato di larghezza non superiore a ml. 3,5 con sviluppo non superiore a ml. 15, nel rispetto di quanto previsto all'art.31 e senza modifiche dell'alberatura esistente, salvo diverse disposizioni della Commissione Edilizia purché non riduttive del numero e della quantità delle essenze arboree; i muri di contenimento e i parapetti a valle, dovranno essere sistemati con muratura faccia a vista e con finiture accurate; ogni intervento dovrà essere inoltre corredato da un atto nel quale il richiedente si impegna a rendere pubblica una quota, pari almeno al 50%, dei posteggi ricavati;
* adeguamenti della viabilità esistente sia pubblica che privata;
* serre con le seguenti caratteristiche:

|  |  |
| --- | --- |
| rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto (esclusi altri edifici) | 1:6 |
| altezza al colmo | ml. 2,50 |
| sviluppo massimo delle fronti | ml. 12,00 |
| distanza minima dai confini del lotto | ml. 3,00 |
| distanza minima da edifici | ml. 8,00. |

Le previsioni di piano intendono favorire:

* il consolidarsi del ruolo culturale e di servizio del nucleo storico del Comune;
* il potenziamento delle strutture di servizio a livello comunale;
* la sistemazione di aree di parcheggio e di raccordi viari che consentano una migliore fruibilità pedonale del piazzale della Chiesa;
* la sistemazione degli edifici esistenti, favorendone nei casi opportuni il miglioramento delle caratteristiche architettoniche;
* una particolare attenzione progettuale nella realizzazione degli interventi previsti, riguardino questi strutture di servizio, viabilità di nuovo impianto od esistente, spazi non edificati, verde attrezzato e arredo urbano.

Opere consentite.

Nella "Z.S.A." ogni intervento di trasformazione urbanistica è subordinato alla approvazione di uno o più S.U.A. le cui finalità sono il riassetto funzionale dell'area interessata in termini di spazi pubblici per servizi, parcheggi, viabilità pedonale e veicolare con particolare riferimento a eventuali nuovi tratti stradali non indicati espressamente nella cartografia, contemplando in particolare la previsione di collegamento stradale, tra via Roma e Piazzale Rollino, la realizzazione dei connessi parcheggi a raso, la realizzazione in interrato e seminterrato di parcheggi prevalente a prevalente uso pubblico - che utilizzino i suddetti parcheggi pubblici in copertura - la sistemazione di Piazza S. Michele con l'ampliamento previsto lato mare e la realizzazione della sottostante volumetria come incremento dell'attrezzatura collettiva, il collegamento a monte del Cimitero fra Piazzale Rollino, via Teriasca e via alla Chiesa.

Sono consentite, con concessione edilizia diretta, opere di manutenzione, di consolidamento e di restauro del patrimonio edilizio esistente, nonché ampliamenti, motivati da esigenze di carattere igienico e funzionale, per una volumetria non superiore al 20 per cento degli edifici residenziali di volume inferiore a 200 metri cubi, aumentabile del 10 per cento della volumetria residua per gli edifici di volume compreso tra i 200 e i 500 metri cubi, nel rispetto dei seguenti parametri:

* D c = m. 5
* D conf. = m. 2,5

In nessun caso è consentito l'aumento del numero dei piani riferito al corpo di fabbrica avente maggiore altezza.

Per il calcolo del volume di riferimento si deve considerare quello risultante alla data di adozione della variante generale al P.R.G..

Per attività diverse dalla residenza sono ammessi, con concessione edilizia diretta, oltre agli interventi di manutenzione e di restauro, interventi di ristrutturazione, motivati da esigenze di carattere tecnologico o funzionale, con un ampliamento del volume pari al 20 per cento di quello risultante alla data di adozione della presente normativa. Nello specifico caso in cui tali interventi di ristrutturazione riguardino il mutamento di destinazione di attrezzature ricettive è fatto obbligo di ricorrere alla concessione convenzionata ai fini di garantire una corretta dotazione dell urbanizzazioni.

Sempre con concessione edilizia diretta è consentita la realizzazione della viabilità espressamente indicata nella cartografia, nonché modeste sistemazioni delle aree al fine di attuare le previsioni di parcheggi pubblici all'aperto e di verde attrezzato. Non costituiscono varianti alla previsioni del P.R.G. contenute traslazioni, in fase di progettazione esecutiva, delle sedi viarie indicate nella cartografia di Piano.

[ZBS;block=end]

[ZEC;block=begin]

**Zona agricola collinare (Z.E.C.)**

La "Z.E.C." comprende le parti del territorio caratterizzate dalla presenza prevalente dell'oliveto e da un insediamento di tipo diffuso.

Le iniziative assentibili devono pertanto favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione del patrimonio ambientale costituito dalla tradizionale coltura dell'ulivo.

Opere consentite:

1. **Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Oltre agli interventi manutentivi al restauro, al consolidamento ed alla ristrutturazione, sono consentiti con intervento edilizio diretto, ampliamenti per una volumetria non superiore al 20 percento degli edifici di volume inferiore a 200 metri cubi aumentabile del 10 per cento della volumetria residua per gli edifici di volume compreso tra i 200 ed i 500 metri cubi

In nessun caso è consentito l'aumento del numero dei piani riferito al corpo di fabbrica avente maggiore altezza.

Per il calcolo del volume di riferimento si devono considerate le volumetrie destinate a funzione residenziale e quelle desinate a servizi purché accorpate alla parte residenziale e organiche alla tipologia originaria deg edificio, cosi come risultanti alla data di adozione della variante generate al P.R.G..

Le maggiorazioni di cui sopra sono ammesse una volta sola, correttamente inquadrate nella tipologia esistente.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non dovranno determinate la realizzazione di alloggi residenziali con superficie inferiore a 70 mq con possibilità di frazionamenti nei limiti di una uniti immobiliare in più rispetto a quelli esistenti e con l'obbligo di dotare il nuovo alloggio del relativo parcheggio pertinenziale, sia pure in area diversa da quella di intervento, laddove la stessa non sia disponibile o non accessibile.

1. **Nuove costruzioni**

E' consentita la realizzazione, con intervento edilizio diretto, di nuove costruzioni sia per residenza sia per fabbricati di servizio alla conduzione dei fondi con indice fondiario complessivo pari a 0,03 mc/mq e con i seguenti parametri:

* + h. max m.6,2e due piani fuori terra per le costruzioni residenziali
  + h. max. m.3per i fabbricati di servizio
  + Dc m 12
  + D conf m 6

Il rilascio di concessione ad edificare per la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale nonché per il recupero, a tali fini di volumi esistenti non destinati a tale uso deve essere accompagnato dalla sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno con cui il concessionario si impegni ad assicurare la coltivazione del fondo annesso all'abitazione.

Tranne gli interventi previsti da specifiche indicazioni cartografiche e da quanto indicato al successivo art. 46, nell'ambito della "Z.E.C." non sono consentite trasformazioni delle caratteristiche originarie dei collegamenti pedonali esistenti.

A partire dalle strade carrabili è consentita la realizzazione di tratti di viabilità privata di accesso alla residenza di sviluppo non superiore ai 20 metri Tali allacciamenti carrabili dovranno essere realizzati con i parametri e le modalità di cui all'art. 46 punto c) e senza modificazioni dell'alberatura esistente.

Nelle aree poste a monte della viabilità carrabile, in contiguità con questa e senza modificazioni dell'alberatura esistente, è possibile ricavare box di profondità non superiore a ml. 5, arretrati dal ciglio di non più di un metro e con sviluppo, lungo la strada, non superiore a ml. 9. Dovrà essere inoltre prevista una soluzione di continuità tra gli interventi di almeno ml. 50.

La copertura dei box deve essere sistemata a giardino pensile e le parti in muratura devono risultare finite con materiale coerente con il contesto ambientale e con rifiniture accurate.

**Annessi per l'esercizio dell'agricoltura**

* + La realizzazione di annessi agricoli per la conduzione degli orti e degli oliveti è consentita senza l'applicazione dell'indice fondiario, di cui al presente articolo, a condizione che la superficie coltivata sia superiore a mq. 300 e i fondi destinati all'esercizio dell'agricoltura derivino da frazionamenti precedenti alla data di adozione della presente variante.
  + La dimensione degli annessi è commisurata all'estensione di area agricola Z.E.C. pertinenziale di cui alla seguente tabella:

|  |  |
| --- | --- |
| ESTENSIONE DEL FONDO ASSERVITO | S.L.A. (sup. lorda agibile) |
| da 300 a 2.500 mq | 9 mq |
| Oltre 2.500 mq | 16 mq. |

* + Per superfici inferiori a mq. 300 non si può realizzare alcun manufatto.
  + Gli annessi debbono essere realizzati con struttura in pali di legno semplicemente appoggiata al suolo ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine
    - Copertura: a una falda o a capanna, tamponatura in assoni di legno grezzo o sciaveri.
    - Pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia.
    - Infissi: porta a una o due ante in legno e una sola finestra di piccole dimensioni.
    - L'installazione degli annessi non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o che versano in cattive condizioni o realizzati con materiali plastici e/o metallici, eventualmente presenti sul fondo.
    - Gli annessi su orti confinanti vanno costruiti in aderenza.
    - Posizione nel lotto: possibilmente con un lato appoggiato al muro in pietra del terrazzamento
  + Nel fondo agricolo non devono essere già presenti costruzioni e/o interrati utilizzabili allo stesso scopo.

L'installazione dell'annesso è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione regolarmente autorizzata di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite al comma 2: in tal caso dalla superficie utile lorda (S.L.A.) dell'annesso in progetto deve essere detratta la S.L.A della costruzione già presente.

* + In caso di cessazione dell'attività agricola amatoriale o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli annessi, gli stessi debbono essere rimossi. Il richiedente si impegna alla rimozione dell'annesso attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.
  + La realizzazione di nuovi annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:
    - aree boscate e assimilate a bosco
    - fasce di rispetto stradale;
    - aree ricadenti in classe G.4 di pericolosità geomorfologica (pericolosità molto elevata);
    - aree comprese entro il limite di ml. 10,00 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua principali.
  + Non sono ammessi annessi agricoli interrati.

[ZEC;block=end]

[ZPE;block=begin]

**Zona produttiva esistente (Z.P.E.)**

La "Z.P.E." comprende l'area occupata dall'unico insediamento produttivo esistente.

Sono ammesse, con intervento edilizio diretto, modificazioni interne dell'edificio, nonché i modesti ampliamenti che si rendessero necessari per l'adeguamento igienico funzionale, purché l'aumento della S.L.A. non superi il 20% della S.L.A. destinata alle attività produttive, sia ricavato all'interno del perimetro dell'edificio e non vi siano modifiche della destinazione d'uso.

In caso di modifiche della destinazione d'uso anche con demolizione e ricostruzione della volumetria esistente ferme restando le esistenti altezze massime e gli attuali allineamenti le destinazioni ammesse sono: residenza, servizi di interesse comune e parcheggi. In tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione con cui il soggetto attuatore si impegna a cedere alla Civica Amministrazione una quota pari al 40% della nuova S.L.A. residenziale da destinarsi a interesse comune o parcheggio e da realizzarsi alle quote inferiori dell'edificio fermo restando che ai fini del calcolo di tale quota di S.L.A. da destinare a funzioni pubbliche non deve essere computata la quota risultante a catasto a funzione residenziale al momento dell'adozione del P.R.G..

[ZPE;block=end]

[ART48;block=begin]

**Edifici di valore storico (art. 48)**

Gli edifici di valore storico, individuati nella cartografia da apposita simbologia, nonché definiti dalla disciplina paesistica possono essere interessati esclusivamente da interventi manutentivi, di restauro e di consolidamento edilizio.

In ogni caso non sono consentiti:

* + aumenti della S.L.A. e del volume;
  + modifica delle destinazioni d'uso;
  + alterazione degli spazi d'ambito utilizzati a verde.

[ART48;block=end]

[ZAP;block=begin]

**Zona ambientale paesistica (Z.A.P.)**

La "Z.A.P." comprende le parti del territorio comunale che per significativi valori paesistico-ambientali si caratterizzano come aree da assoggettare a particolare tutela:

La zona "Z.A.P.", in funzione della morfologia insediativa ed in relazione a particolari situazioni idrogeologiche, si articola in tre sottozone ciascuna caratterizzata da uno specifico regime normativo:

* + la zona "Z.A.P." propriamente detta;
  + la sottozona "Z.A.P.- T.1";
  + la sottozona "Z.A.P.- T.2".

"Z.A.P."

Le iniziative assentibili nel "Z.A.P." devono favorire:

* + la conservazione della vegetazione esistente e dei valori più significativi della morfologia naturale o sistemata dei terreni;
  + la sistemazione dei collegamenti pedonali attrezzati con aree di sosta panoramiche.

Opere consentite:

* + sistemazione dei collegamenti pedonali esistenti e realizzazione, previa approvazione di un S.O.I., di aree attrezzate per il tempo libero e la fruizione panoramica;
  + interventi manutentivi di consolidamento e di restauro del patrimonio edilizio esistente con aumento della S.L.A. per adeguamento igienico funzionale, secondo i seguenti parametri:

|  |  |
| --- | --- |
| **consistenza della unità immobiliare alla data di adozione del P.R.G.** | **incrementi di S.L.A.** |
| meno di 75 mq. | 15% |
| da 76 mq. a 90 mq. | 10% |
| da 91 mq. a 150 mq. | 5% |

in nessun caso è ammesso l'aumento del numero massimo dei piani esistente.

"Z.A.P.-T.1."

Nella sottozona "Z.A.P.-T.1." oltre agli interventi ammessi nella "Z.A.P." per quanto riferito alla sistemazione dei collegamenti pedonali ed agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono consentite, previa approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo esteso ad un lotto di almeno mq. 10.000, nuove costruzioni a destinazione residenziale con indice fondiario 0,03 mc/mq e con i seguenti parametri:

* + h max m.6 e due piani fuori terra
  + Dc = m. 6
  + D conf = m. 5

Lo Strumento Urbanistico Attuativo di cui al primo comma deve prevedere, contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi oltre a quanto previsto dalla legislazione urbanistica, gli interventi eventualmente necessari al risanamento idrogeologico dell'intero ambito.

"Z.A.P.-T.2."

La sottozona "Z.A.P.-T.2." è assoggettata alla approvazione di un progetto che definisca, previa analisi geologica specifica, gli interventi necessari al risanamento idrogeologico dell'area. In assenza di tale progetto sono consentite le opere di manutenzione degli immobili e dei collegamenti esistenti.

[ZAP;block=end]