Copia conforme all'originale
Prot. N. 5884 del 14/02/00
approvato con deliberazione
Consiglio Comunale N. 36
del 22/02/00

IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO
Ing. Alberto LOCATELLI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI SAVONA
Arch. VALTER CATTANEO
Codice Fiscale: CTT VTR 47E04 F351L
Partita I.V.A.: 00436630095
SAVONA N° 113

Comune di Sanremo (IM)

Titolo lavoro: S.U.A. di Pian di Poma

Committente: Comune di Sanremo

Oggetto: Repertorio normativo

Progettista: Arch CATTANEO Valter
via Garibaldi 17
12027 PIETRA LIGURE (SV)
Tel.019 626818/Fax 019 625320

Collaboratori: Arch PARENTI Andrea
Arch. COLOMBINI Cristina
Geom. BESAGGIO Gian Pietro

Allegato
F

Data
24-01-2000

COMUNE DI SANREMO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con D.P.G.R. n. 667 del 27.05.1980.

NORME DI ATTUAZIONE

Testo coordinato con le integrazioni e modifiche successivamente introdotte da:
- Variante "Bassa Valle Armea" approvata con D.P.G.R. n. 976 del 27.08.1984.
- Deliberazione Consiglio Regionale n. 48 del 25.03.1985 riguardante lo "Snellimento in materia Urbanistica ex art. 24 della Legge 47/85".
- Variante "Adeguamento al Rischio Sismico" approvata con D.P.G.R. n. 197 del 05.03.1987.
- Variante "Alberghi" approvata con D.P.G.R. n. 1276 del 03.12.1987.
- Variante "Zona A2 - Pigna" approvata con D.P.G.R. n. 197 del 29.03.1988.
- Variante "Zona A3 - Centro Marina" approvata con D.P.G.R. n. 256 del 30.03.1989.
- Variante relativa alla viabilità e servizi denominata "Variante '85" approvata con D.P.G.R. n. 512 del 14.07.1989.
- Variante "Zona con destinazione a servizi pubblici dell'ex Hotel Vittoria Roma" approvata con D.P.G.R. n. 307 del 09.03.1990.
- Variante per l'adeguamento delle attrezzature balneari delle spiagge pubbliche approvata con D.P.G.R. n. 904 del 09.07.1990.
- Variante zona F15-Ospedale adottata con deliberazione C.C. n. 12 del 09/02/98.
- Variante zona A1-S.Siro approvata con D.P.G.R. n. 202 del 14/05/98.
- Variante zona T2 adottata con deliberazione del C.C. n. 104 del 23/11/98.
- Variante zona B4-Baragallo A approvata con deliberazione del C.C. n. 8 del 17/02/99.
- Variante zona C5 – Coldirodi adottata con deliberazione del C.C. n. 24 del 22/03/99.
- Variante riguardante i criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti adottata con deliberazione del C.C. n. 76 del 20/05/99.
- Variante zona E1b adottata con deliberazione del C.C. n. 60 del 28/06/99.
- Variante per l'adeguamento al rischio di inondazione (in corso di adozione).
- Variante di salvaguardia al PRG per limitare gli insediamenti commerciali, adottata con deliberazione del C.C. n. 15 del 16/02/98.

AGGIORNAMENTO 15/09/1999

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PRG

La presente Variante Integrale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) si estende su tutto il territorio del Comune di Sanremo disciplinandone l'uso nei modi e secondo le prescrizioni della vigente legislazione nazionale e regionale.

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

In particolare, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

ART. 2 - DOCUMENTI COSTITUTIVI

La presente variante integrale al PRG è costituita dai seguenti documenti:

- Relazione illustrativa;
- Allegati relazione illustrativa;
- Norme di attuazione RL;
- Planimetrie di Piano.

Le Planimetrie di Piano consistono in:

TAVOLE DI INDAGINE:

TAV. 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

TAV. 2 - CARTE TEMATICHE

2a - altimetria	scala 1: 25.000
2b - acclività	scala 1: 25.000
2c - urbanizzazione e vie di comunicazione	scala 1: 25.000
2d - utilizzazione del territorio	scala 1: 25.000
2e - litologia schematica	scala 1: 25.000
2f - franosità reale	scala 1: 25.000
2g - colture terrazzate e in serra	scala 1: 25.000
2h - erosione	scala 1: 25.000

TAV. 3 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

3a - rete adduzione acqua	scala 1: 10.000
3b - rete distribuzione energia elettrica/gas	scala 1: 10.000
3c - rete fognizia	scala 1: 10.000
3d - rete telefonica	scala 1: 10.000
3e - rete viabilità principale e ferroviaria	scala 1: 10.000
3f - analisi traffico	scala 1: 10.000

TAV. 4 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

4a - servizi territoriali	scala 1: 10.000
4b - servizi scolastici	scala 1: 10.000

4c - attrezzature turistiche	scala 1: 10.000

TAV. 5 - VINCOLI-PROPRIETA'-USO DEL SUOLO

5a - vincoli	scala 1: 10.000
5b - pendenze del terreno	scala 1: 10.000
5c - carta geomorfologica	scala 1: 10.000
5d - proprietà pubbliche	scala 1: 10.000
5e - uso del suolo	scala 1: 10.000

TAV. 6 - ALTRE ELABORAZIONI

6a - carta nautica	scala 1: 5.000
6b - unità statistiche e volumi	scala 1: 5.000

TAVOLE DI PROGETTO

TAV.le 7A/B - zonizzazione	scala 1: 5.000
TAV.le 8A/B - zone omogenee	scala 1: 5.000
TAV.le 9A/B - viabilità-servizi	scala 1: 5.000

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PRG

Il PRG viene attuato, ai sensi della legislazione urbanistica vigente, o mediante concessione di edificare diretta o mediante piani attuativi, costituiti da:
- Piani Particolareggiati (P.P.) convenzionati o meno ex art 13 L.R. 3.9.1976 n. 28;
- Piani di Lottizzazione (P. di L.) convenzionata;
- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare;
- Piani per Insediamenti Produttivi.

Nei casi in cui non è obbligatoria la preventiva approvazione di piani attuativi possono essere rilasciate concessioni edilizie nei limiti e secondo le prescrizioni di legge, nonchè delle indicazioni della presente normativa e relative tabelle.

ART. 4 - ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il PRG individua in cartografia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978 n. 457, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Nell'ambito di dette zone saranno successivamente individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

Fino a quando non si sarà provveduto alla individuazione di cui al comma precedente, e in ogni caso per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, in dette zone si applicano le disposizioni di cui al penultimo comma dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

ART. 5 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

L'attuazione del PRG dovrà avvenire, ai sensi dell'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) che delimitano le aree e le zone - incluse o meno in piani particolareggiati o in piani convenzionati di lottizzazione - nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni dello strumento urbanistico e le relative urbanizzazioni con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Nella formulazione dei programmi deve essere osservata la proporzione tra aree destinate all'edilizia economica e popolare e aree riservate all'attività edilizia privata, stabilita ai sensi dell'art. 3 della legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni.

Il contenuto ed il procedimento di formazione dei P.P.A. sono quelli determinati dalla Legge Regionale 8 marzo 1978 n. 16.

Nell'ambito dei programmi Pluriennali devono altresì essere considerati gli interventi di cui agli artt. 28 e 32 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

TITOLO II - PIANI ATTUATIVI

ART. 6 - PIANI PARTICOLAREGGIATI [1]

I Piani Particolareggiati di cui alla L. 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni (P.P.), e i Piani aventi valori di P.P. previsti da altre leggi, sono strumenti di attuazione del P.R.G. di iniziativa pubblica.

Il contenuto, l'estensione, l'approvazione e l'esecuzione di tali Piani sono disciplinati dalle Leggi che li istituiscono e dalle presenti norme.

Il Comune può procedere alla formazione dei comparti edificatori di cui all'art. 23 della legge 17.8.1942 n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, salva l'applicazione dell'art. 13 della Legge Regionale 3.9.1976 n. 28.

ART. 7 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE [2]

I Piani di Lottizzazione (P. di L.) sono piani attuativi consensuali del PRG emanati secondo la procedura prescritta dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

I P. di L. possono essere compilati di ufficio qualora i privati non ottemperino alla richiesta del Sindaco formulata in conformità al disposto del citato art. 28.

I P. di L. devono essere estesi ad aree di superficie non inferiore a quella minima prescritta dal PRG e di forma idonea a consentire l'inserimento nell'organizzazione delle singole zone ed il rispetto dei contenuti che debbono soddisfare.

L'autorizzazione comunale alla lottizzazione è inoltre subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura e spese dei lottizzanti, che preveda impegni ed oneri.

Nella presentazione dei P. di L. saranno osservate le disposizioni contenute nella Circolare Ministeriale n. 2495 del 7 luglio 1954 per la parte relativa agli "elementi di progetto" afferenti i piani particolareggiati.

I P. di L. devono:

a) riportare a determinare le indicazioni del PRG relative al territorio interessato;
b) riprodurre le caratteristiche di zona;
c) determinare la rete viaria aperta al pubblico transito con i relativi allineamenti;
d) fissare la distribuzione dell'edificabilità nei vari lotti senza superare in complesso la quantità totale di fabbricazione che, in virtù delle prescrizioni di zona, compete all'area oggetto del piano.
e) determinare le aree soggette a servitù destinate alla formazione degli spazi pubblici in conformità alle prescrizioni di zona ed alle indicazioni cartografiche del Piano ed in misura e forma adatta per ospitare i servizi in esse previsti.

(1) Le disposizioni contenute nel presente articolo sono da ritenersi modificate ed integrate ai sensi della Legge regionale 08.07.1987 n. 24.

---

[1] Le disposizioni contenute nel presente articolo sono da ritenersi modificate ed integrate ai sensi della Legge regionale 08.07.1987 n. 24.

[2] Le disposizioni contenute nel presente articolo sono da ritenersi modificate ed integrate ai sensi della Legge regionale 08.07.1987 n. 24.

ART. 8 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE [3]

Ai sensi dell'art. 28 Legge 5 agosto 1978 n. 457, i Piani di Recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma dell'art. 27 legge 5 agosto 1978 n. 457, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I Piani di Recupero sono approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953 n. 62.

Per quanto non stabilito dal titolo IV "Norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente" - della Legge 5 agosto 1978 n. 457, si applicano ai Piani di Recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.

I Piani di Recupero sono attuati dal Comune nei casi di cui alle lett. a), b), c), del quinto comma dell'art. 28 Legge n. 457/1978, e secondo le modalità di cui ai successivi commi dello stesso articolo.

I Piani di Recupero possono altresì essere attuati ad iniziativa dei privati (proprietari singoli o riuniti in consorzio) secondo quanto previsto dall'art. 30, Legge n. 457/1978.

ART. 9 - STRUMENTI ATTUATIVI NON SOGGETTI ALL'APPROVAZIONE O AL NULLA OSTA REGIONALE

Non sono soggetti all'approvazione o al nulla osta regionale, semprechè non comportino variante al Piano Regolatore Generale, la totalità dei Piani Particolareggiati e dei Piani di Lottizzazione previsti come obbligatori dallo strumento urbanistico generale, ad eccezione di quelli compresi nelle seguenti zone: A1, A2, [1] A6, C1, C4, T2, L1, L2, F2 (mercato fiori), D2, D3, F/f (pian di Poma), f38 (spina a servizi) [2], nonchè quelli non previsti come obbligatori dal PRG.

I Piani Particolareggiati non soggetti all'approvazione o al nulla osta regionale, debbono fissare, a norma dell'art. 12 della Legge Regionale 3.9.1976 n. 28 così come modificato dall'art. 6 della Legge Regionale 31.1.1979 n. 6, i relativi termini di attuazione e seguono la procedura di approvazione e di notifica ivi stabilita.

Le convenzioni per l'attuazione dei Piani di Lottizzazione, previsti dal primo comma del presente articolo, debbono contenere, quanto prescritto dal quinto comma dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni, fermo restando il disposto di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 28.1.1977 n. 10.

[3] Il Comune deve comunicare alla Regione, per opportuna conoscenza, i Piani Particolareggiati ed i Piani di Lottizzazione non soggetti all'approvazione o al nulla osta regionale, cioè sopra divenuti esecutivi, indicando:

a) gli estremi di approvazione ed entrata in vigore;
b) le aree interessate sull'estratto delle tavole di P.R.G.;
c) le volumetrie ed i vani autorizzati, opportunamente diversificati per tipo di destinazione;
d) la popolazione insediabile;
e) la superficie asservita;
f) i servizi pubblici previsti.

TITOLO III - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI E DEGLI INTERVENTI EDILIZI SULLE VOLUMETRIE ESISTENTI

---

[3] Le disposizioni contenute nel presente articolo sono da ritenersi modificate ed integrate ai sensi della Legge regionale 08.07.1987 n. 24.

[1] Così come modificato dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 48 del 25.03.1985 in applicazione all'art. 24, primo comma, della Legge n. 47/85.

[2] Con D.P.G.R. n. 256 del 30.03.1989 è stato stralciato dagli ambiti di interesse regionale la zona "A3 - Centro Marina".

[3] Disposizione superata dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 48 del 25.03.1985.

ART. 10 - SUPERFICIE TERRITORIALE (st)

La superficie territoriale comprende la superficie fondiaria e le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con l'esclusione di quelle destinate dal PRG alla rete principale della viabilità.

ART. 11 - SUPERFICIE FONDIARIA (sf)

La superficie fondiaria è costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici; si calcola sottraendo alla superficie territoriale (ST) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria. Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi al servizio delle abitazioni.

ART. 12 - INDICE DI FABBRICABILITA'(If)

Rappresenta il volume massimo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

ART. 13 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)

Rappresenta il volume massimo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

ART. 14 - ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima delle fronti di un fabbricato è determinata dalla distanza tra due piani orizzontali passanti rispettivamente per il punto piu' basso di tutti i prospetti e per l'estradosso del solaio di copertura del piu' alto piano orizzontale che non presenti i soli volumi tecnici.

Nel caso di copertura a tetto, le cui falde non potranno in ogni caso avere un'inclinazione maggiore di 35 gradi sessagesimali, l'altezza sarà misurata all'estradosso dell'ultimo solaio totalmente piano, oppure alla linea di gronda qualora questa sia a quota superiore a detto estradosso. Nel caso in cui il fabbricato sorga su terreni in declivio è ammessa la misurazione dell'altezza per corpi di fabbrica, a condizione che l'altezza di ogni singolo corpo sia contenuta entro i limiti di altezza massima e che l'altezza complessiva del fabbricato non superi i 3/2 dell'altezza massima consentita (il fabbricato s'intende costituito dai diversi corpi di fabbrica). Unica compenetrazione ammessa tra i corpi di fabbrica, ai fini della misurazione delle loro altezze singole, è quella relativa allo spessore del muro comune.

Quando il terreno è in pendenza od a fasce, nell'altezza del fabbricato saranno computati anche, eventuali terrapieni previsti in progetto, aderenti o circostanti la costruzione quando si verifichi una delle seguenti condizioni:

1 - Il ciglio del muro di sostegno disti dal perimetro della costruzione meno di mt. 4.00,

2 - L'altezza del muro stesso superi i mt 3.00:

I parapetti ed ogni altro muro o manufatto eretti al di sopra della copertura non possono superare i mt 1.00 al di sopra della copertura stessa.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici, e cioè:

- extracorsa e locale macchine degli ascensori, extra vano scale, camini, serbatoi di acqua.

ART. 15 - VOLUME

Il volume di un fabbricato è dato dalla somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano per le relative altezze, compresi gli spessori dei solai intermedi, fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Si escludono dal volume i volumi tecnici (extra vano scale e ascensore, camini e serbatoi).

Sul volume così calcolato sono da dedursi i porticati e le logge.

Se un fabbricato è coperto a tetto, il volume geometrico del tetto, quando il sottotetto sia suscettibile di essere reso abitabile in base alle vigenti disposizioni, è sommato al volume del fabbricato limitatamente alla parte abitabile.

La parte interrata rispetto al profilo sistemato del terreno non va considerata agli effetti del calcolo del volume.

ART. 16 - DISTANZE MINIME

Le distanze dei fabbricati segnate per ciascuna zona devono intendersi come minime dai confini o dal ciglio delle strade pubbliche o da altri fabbricati e devono essere verificate in ogni parte della costruzione in spiccato rispetto al terreno sistemato.

ART. 17 - CIGLIO DELLA STRADA

E' la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi comprese le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazioni non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

ART. 18 - SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta da una costruzione si intende la proiezione del filo esterno dei muri di perimetro dell'edificio sul terreno, in essa comprese loggette, porticati, spazi interni racchiusi da pareti con esclusione di poggioli e cornici.

ART. 19 - SUPERFICIE ASSERVITA

L'area asservita alle nuove costruzioni è quella corrispondente all'indice di fabbricabilità stabilito dal PRG.

Per le costruzioni esistenti non comprese nell'ambito di strumenti attuativi la superficie asservita è quella stabilita all'atto della licenza o della concessione di edificare con un minimo di mt 5.00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà.

Si fa riferimento alla situazione catastale all'atto dell'approvazione del presente PRG. Per i nuovi interventi in aderenza alle volumetrie esistenti (quando sono consentiti dalle norme di zona) l'area ad essi asservita deve intendersi quella derivante dall'indice di fabbricabilità, aumentata della quantità corrispondente all'area precedentemente asservita alle costruzioni esistenti ed interessata dal nuovo intervento.

Per quanto concerne gli interventi di ristrutturazione edilizia l'area asservita continua ad essere quella relativa all'edificio originario. L' esatta superficie del lotto comprendente l'edificio e quella delle eventuali aree asservite, devono essere distintamente indicate nelle planimetrie di progetto e documentate con gli estratti di mappe e certificati catastali attuali (in originale).

Le aree in tal modo asservite dovranno essere riportate in apposite planimetrie da tenersi a cura del Comune e restano asservite al Comune mediante atto pubblico regolarmente trascritto.

ART. 20 - RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto tra la superficie coperta dalla costruzione e la superficie libera da asservimenti del lotto oggetto di intervento.

ART. 21 - INTERVENTI EDILIZI SULLE VOLUMETRIE ESISTENTI

MANUTENZIONE ORDINARIA: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: quelli rivolti a sostituire l' esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

TITOLO IV - ZONIZZAZIONE

ART. 22 - ZONE DEL P.R.G.

Il territorio comunale è diviso dal PRG in zone classificate a seconda dello stato di fatto e della sistemazione prevista e tenuto conto del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Zone per insediamenti residenziali o assimilabili:
- zone di conservazione A
- zone di ristrutturazione B
- zone di completamento Bc
- zona di completamento, viabilità e servizi BcS
- zone di espansione C

Zone di insediamenti produttivi o assimilabili.
- zone artigianali/industriali D
- zone turistiche T
- zone litoranee L

Zone ad uso agricolo:
- zone agricole consolidate a coltura intensiva E1
- zone agricole di espansione a coltura intensiva E2
- zone agricole tradizionali o miste E3
- zone a prevalenza olivicola E4
- zone E5

Aree a pubblici servizi:
di zona (f)
- istruzione f a
- attrezzature di interesse comune f b
- attrezzature per il gioco e lo sport f c
- parcheggi pubblici f p

generali (F)
- parco P.U.
- servizi generali ed impianti tecnologici F

La divisione del territorio in zone e la individuazione di aree le cui caratteristiche sono definite nelle presenti norme e sulle allegate tabelle è indicata nella cartografia di progetto del PRG mediante simbologia che trova riscontro nella anzidetta classificazione.

ART. 23 - ZONE A

A1 = S.SIRO
A2 = PIGNA
A2 = a levante della via San Francesco [1]
A3 = CENTRO
A4 = COLDIRODI
A5 = POGGIO
A6 = BUSSANA VECCHIA

- DESTINAZIONI AMMISSIBILI
Sono ammesse le seguenti destinazioni:
- abitazione;
- uffici;
- pubblici servizi;
- ospitalità turistica;
- attrezzature pubbliche.

Potranno essere ammessi inoltre, qualora non siano in contrasto con il carattere residenziale dei singoli lotti, fabbricati per:
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport;
- assistenza sanitaria;
- attività commerciali;
- laboratori e magazzini complementari delle vendite al minuto purchè non rumorosi, molesti o nocivi;
- artigianato purchè non in contrasto con le norme dei regolamenti di igiene e di polizia urbana e con le vigenti leggi;
- autorimesse.

Sono comunque tassativamente esclusi l'edilizia per l'industria, i laboratori artigianali rumorosi e comunque inquinanti, i depositi di materiale infiammabile, odorosi, polverosi, gli allevamenti di animali ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone e sia incompatibile con tale destinazione o in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.

OSPITALITA' TURISTICA: Corrisponde alle 4 distinte destinazioni d'uso, che contraddistinguono le strutture ricettivo-alberghiere.

STRUTTURE RICETTIVO-ALBERGHIERE: sono costituite dagli esercizi pubblici a gestione unitaria che offrono ospitalità di tipo turistica.

---

[1] Modifica introdotta con variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 197 del 29.03.1988.

Comprendono gli alberghi, le pensioni e le locande intesi ai sensi del R.D.L. 18-1-1937 n. 975 e successive modificazioni ed integrazioni, nonchè gli alberghi residenziali intesi nei termini di seguito specificati:

ALBERGHI RESIDENZIALI: sono le aziende che forniscono alloggio ai clienti in unità abitative costituite da uno o più locali con cucina o posto cottura e bagno, aventi le caratteristiche ed i requisiti di seguito specificati:
1) prestazioni di servizi, dimensionati sui posti letto del complesso alberghiero residenziale.
1a) ricevimento, portineria, centralino telefonico;
1b) ricambio della biancheria da camera;
1c) pulizia unità abitative e servizi comuni;
1e) amministrazione.
2)attrezzature, dimensionate sui posti letto del complesso alberghiero residenziale:
2a) ristorante e/o tavola calda, bar;
2b) sale comuni;
2c) aree per lo sport;
2d) spazi di parcheggio pubblico.
3) caratteristiche delle unità abitative (U.A.)
3a) superficie minima mq 21;
3b) superficie massima mq 28 per 2 posti letto;
3c) superficie massima mq 38 per 4 posti letto;
3d) dotazione minima dell'unità abitativa.
- un posto macchina ogni 2 posti letto in aggiunta ai posti pubblici.

-AREE A SPAZIO PUBBLICO SOGGETTE A SPECIALI SERVITU' (vedi anche tabelle di zona).

L'insieme delle aree da riservare alla formazione degli spazi pubblici e da assoggettare a speciali servitù caratterizza le singole zone.

I fabbisogni teorici, per abitante, di aree per ciascun servizio e le quantità effettive di aree riservate in ogni singola zona, sono precisate nelle tabelle allegate alle presenti norme e indicate mediante apposita simbologia nella cartografia del piano.

Le aree per i servizi pubblici sono dimensionate facendo convenzionalmente corrispondere ad ogni abitante un volume edificato di cento metri cubi (comprensivo di tutte le costruzioni, anche se non adibite ad abitazione).

Negli insediamenti di carattere commerciale o direzionale a cento metri quadri di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di ottanta metri quadri di area a spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà sistemata a parcheggio.

Nei lotti di pertinenza delle costruzioni debbono inoltre essere asservite aree a verde ed a parcheggio private in misura non inferiore a quella minima prescritta nelle tabelle di zona.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI ZONA (vedi anche tabelle di zona) [1]

A REGIME

Le zone A debbono essere sottoposte a strumento attuativo unico finalizzato essenzialmente:
per le zone A1 ed A2 - alla conservazione edilizia dei volumi esistenti, mentre per le zone A3, A4, A5, ed A6 alla conservazione urbanistico-ambientale del contesto urbano considerato.

Tali zone costituiscono zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 legge 5 agosto 1978 n. 457.

I limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra fabbricati sono quelli stabiliti dal paragrafo 1) degli artt. 7,8,9 del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2-4-1968.

All'interno della perimetrazione della zona A1-S.Siro, è creata una sottozona denominata A1-Bis. In tale sottozona è consentita la realizzazione di un parcheggio interrato multipiano posto al di sotto del profilo naturale del terreno, nonché la demolizione e ricostruzione del corpo di fabbrica frontistante C.so degli Inglesi; la restante parte della copertura sarà realizzata con giardino pensile. Ai fini della ricomposizione volumetrica della zona, sono

[1] Per le zone A2 ed A3 le prescrizioni particolari sono state modificate ed integrate con le varianti al P.R.G. approvate con D.P.G.R. n. 197 del 29.03.1988.

ammessi ulteriori s.u.a. estesi ad aree finalizzate alla realizzazione di interventi similari per caratteristiche e destinazioni. [3]

IN VIA TRANSITORIA

In tali zone, in assenza di piano attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono invece subordinati in ogni caso all'approvazione del piano attuativo interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonchè ricostruzioni o nuove edificazioni.

ZONA A2 PIGNA [2]

Relativamente alla zona A2-Pigna che interessa la zona della Pigna, vale la seguente normativa fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di verifica di fattibilità geotecnica contenuta nel Decreto Ministeriale 21.01.1981 lettera H.3 nonchè di quelle in materia sismica nella Legge Regionale 29/1983:

a) Salvo il disposto di cui all'art. 24 della Legge 08.07.1987 n. 24 sono condizionati alla redazione di un unico Strumento Urbanistico Attuativo gli interventi di:
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia comportante aumento di unità abitative;
- completamento eccedente il 5% del volume esistente ovvero realizzato per fini diversi dall'adeguamento igienico e tecnologico;
- creazione di viabilità veicolare o di parcheggi rotativi nonchè di parcheggi in struttura;
- ristrutturazione edilizia comportanti mutamenti di destinazione d'uso che riguardino i servizi e le attività ricettive esistenti;

b) Nelle more della formazione dello strumento urbanistico attuativo sono consentiti gli interventi di:
- demolizione solo degli edifici fortemente degradati condizionatamente alla redazione di un rilievo dello stati di fatto, alla realizzazione di una documentazione fotografica ed alla presentazione di una relazione che descriva le caratteristiche tipologiche costruttive e strutturali dell'edificio nonchè i tipi dei materiali impiegati;

- manutenzione ordinaria e straordinaria semprechè realizzata relazionando gli interventi alle caratteristiche tipiche dell'esistente;

- restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, strutturali e dei materiali esistenti;

- opere interne di cui all'articolo 26 della Legge 28.02.1985 n. 47;

- ristrutturazione di più unità immobiliari nell'ambito dello stesso edificio con aumento del 5% del volume per adeguamenti igienici e tecnologici, purchè non siano mutati il numero dei piani non venga aumentato il numero di unità abitative, non venga mutato il carattere dei prospetti e sia dettata dalla finalità di migliorare le condizioni di abitabilità.
La posizione delle scale deve essere mantenuta entro la parte di edificio che riveste all'interno della tipologia ricorrente la funzione distributiva ai diversi piani; la superficie e la forma delle finestre e delle porte sui prospetti devono mantenere gli stessi rapporti dimensionali riscontrabili in quelle esistenti e, nel caso fosse necessario aprirne di nuove, queste dovranno essere localizzate nelle facciate analogamente a quelle della tipologia ricorrente.
I materiali utilizzati nelle facciate e in copertura dovranno essere quelli tradizionali dell'edilizia del Centro Storico;

- ricostruzione degli edifici demoliti, solo se la demolizione sia avvenuta in epoca recente e comunque successiva all'approvazione del Piano Regolatore Generale; siano stati eseguiti i rilievi e sia stata acquisita la necessaria documentazione fotografica e descrittiva relativa all'edificio demolito, talchè la ricostruzione possa avvenire:

---

[3] Comma aggiunto con Variante al P.R.G. approvata con DPGR n. 202 del 14/05/98.
[2] Comma aggiunto con Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 197 del 29.03.1988.

recuperando l'identica volumetria preesistente, rifacendosi alla tipologia, alla posizione delle bucature in facciate (porte e finestre) ed alla loro forma; mantenendo lo stesso numero dei piani e con incremento del numero delle unità abitative in misura non superiore ad un alloggio per ogni organismo edilizio; realizzando le stesse caratteristiche delle facciate quanto ad uso dei materiali, colori, infissi, ecc.

c) In ogni caso all'interno della zona A2 del Centro Storico della Pigna, per qualsiasi intervento che riguardi l'esterno degli edifici e le strade dovranno essere impiegati gli stessi materiali tipici del Centro Storico e caratteristici delle preesistenze, che dovranno altresì essere utilizzati nel modo caratteristico della tradizione edilizia dello stesso Centro Storico".

ZONA A3 CENTRO MARINA [1]

La zona A3 è suddivisa nelle seguenti quattro sottozone: zona di particolare pregio, zona di sostituzione edilizia, zona di conservazione e zona destinata a servizi pubblici.

Le zone destinate a sostituzione edilizia e servizi pubblici sono obbligatoriamente assoggettate all'obbligo di strumento urbanistico attuativo esteso alle singole distinte sottozone, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di estendere tali zone ad ambiti ed edifici limitrofi qualora risultasse necessario per ragioni di funzionalità ed organicità degli interventi.

Nell'intera zona A3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ai sensi della Legge Regionale 11/1982 e successive modificazioni (con esclusione di quelle all'aria aperta), artigianale non inquinante, servizi pubblici, viabilità.

Sono escluse le attività industriali e le artigianali che comportino rumore e inquinamento e stoccaggio di merci che possano risultare infiammabili, odorose o polverose:

Sono consentiti sugli edifici esistenti, gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo.

Il restauro delle parti esterne dei fabbricati è volto a restituire all'organismo edilizio il suo aspetto originario più decoroso: le pareti devono essere intonacate e tinteggiate con colori in accordo a quelli preesistenti e a quelli delle costruzioni vicine. Devono essere utilizzati materiali (tinte ed intonaci) di tipo tradizionale o a base minerale onde uniformarsi alle caratteristiche storiche e architettoniche della zona.

E' tollerato l'uso della pietra a vista, marmo, travertino, metallo specie al piano strada, quando se ne dimostri la necessità ed avvenga nel rispetto dei caratteri dell'edificio.

I volumi tecnici degli ascensori, scale ed impianti tecnici sono ammessi purche non superino di oltre un metro l'estradosso della copertura.

Sulle costruzioni esistenti con copertura piana è ammessa la castrazione di tetti con le seguenti limitazioni:

a) pendenza massima: 25 gradi sessagesimali;

b) quota del colmo: non superiore a quella del più alto colmo latistante, esistente al momento di entrata in vigore del piano;

c) utilizzazione a fini non residenziali;

d) copertura in cotto, preferibilmente con tegole marsigliesi o portoghesi.

In occasione del restauro delle coperture esistenti è ammessa la rettifica della quota di colmo e/o della gronda quando ciò sia giustificato da motivi funzionali o estetici, nel limite di un aumento di quota di un metro.

Le aree da adibire a parcheggio o autorimessa sono gravate da servitù perpetua di uso da registrare e trascrivere.

Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso delle autorimesse e dei parcheggi esistenti.

E' ammesso l'ampliamento per motivi igienici di abitazioni esistenti utilizzando e ristrutturando locali esistenti, inabitabili o di sgombero, alla condizione che non venga mutato il numero degli alloggi e venga rispettato il carattere dell'edificio ed il suo aspetto formale.

---

[1] Comma aggiunto con Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 256 del 30.03.1989.

Sottozone 1 "Servizi pubblici e di interesse pubblico"

Le sottozone 1 a servizi pubblici e di interesse pubblico sono indicate nella planimetria 1P con quadrettatura.

In esse sono compresi gli edifici pubblici e di interesse pubblico.

Nelle zone 1 sono ammesse le destinazioni della zona A3 con l'esclusione della residenza, fatte salve le abitazioni di custodi e dipendenti.

Sono ammessi i seguenti interventi:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo degli edifici esistenti;

b) demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti esclusivamente a mezzo di strumento urbanistico attuativo unico esteso alle singole distinte sottozone con le seguenti limitazioni: volume: aumento massimo del venti per cento dell'esistente. Altezza massima mt. 19,60 nella parte a levante di via Mombello e 21,80 nella parte a ponente.

Sottozone 2 "Particolare Pregio"

Le sottozone 2 di particolare pregio ambientale sono indicate nella planimetria 1P con puntinatura. In tali zone è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria nonchè il restauro conservativo.

Sottozone 3 "Sostituzione edilizia"

Le sottozone 3, di sostituzione edilizia, obbligatoriamente soggette all'obbligo di strumento urbanistico attuativo esteso alle intere singole sottozone, sono indicate in planimetria, tavola 1P, con tratteggio verticale.

In tali zone sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione e restauro l'ampliamento e la sostituzione edilizia esclusivamente se realizzate mediante allo strumento urbanistico attuativo sopra indicato e con le seguenti modalità:

a) volume non maggiore di quello dei fabbricati esistenti che vengono sostituiti, salvo l'aumento di volume del 20% del volume preesistente ovvero il sopralzo di un piano per gli edifici di interesse generale, quali alberghi - come definiti dall'art. 3, 2 comma della Legge Regionale 11/1982 e successive modifiche e integrazioni - dotati di almeno 20 posti letto, banche, autorimesse teatri e cinematografi e simili con l'esclusione assoluta delle destinazioni residenziali e nel rispetto dell'altezza massima prevista per l'ambito in cui ricadono;

b) destinazioni ammesse: quelle della zona A3;

c) per i piani interrati al disotto del piano stradale non è prevista alcuna limitazione di volume, distanze, superficie. Deve essere assicurata l'effettiva disponibilità di parcheggio di almeno un'auto per ogni stanza d'albergo, alloggio di superficie minore di mq 60 e di due auto per alloggi di superficie maggiore di mq 60; la reale disponibiltà di parcheggio sarà dimostrata con adeguati elaborati grafici; per gli insediamenti di carattere commerciale o direzionale si prevederanno almeno 40 metri quadri di parcheggio per ogni 100 metri quadri di superficie lorda di pavimento; per i bar, ristoranti, pizzerie e luoghi di intrattenimento e spettacolo, almeno 80 metri quadri di parcheggio ogni cento metri di pavimento. In casi di insediamenti particolari, compresi i grandi magazzini, dovrà essere dimostrata la capacità ricettiva di automezzi tale da consentire il soddisfacimento delle necessità di sosta senza occupazione di spazi pubblici.

Sottozone 4 "Conservazione"

Le sottozone 4, di conservazione, sono indicate nella planimetria 1P con colore grigio.

Nelle sottozone di conservazione sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento della capacità insediativa.

Le facciate da conservere sono indicate nella planimetria 1P con linea punteggiata.

Le facciate da conservare non possono essere modificate rispetto al loro aspetto originario; le altre possono essere modificate anche con la costruzione di balconi e logge aperte a condizione che l'intervento sia in accordo con le caratteristiche architettoniche della zona.

In tutte le aree soggette a sostituzione edilizia e a servizi pubblici e di interesse pubblico, è possibile realizzare parcheggi la cui quantificazione e localizzazione all'interno dei lotti è demandata agli strumenti urbanistici attuativi previsti per tali zone.

Gli standards da reperirsi a seguito della realizzazione degli strumenti urbanistici attuativi su indicati potranno in parte essere reperiti oltrechè al livello del suolo all'interno delle volumetrie esistenti e di progetto.

ART. 24 - ZONE B
B1 = C.SO INGLESI
B2 = POLO NORD
B3 = BORGO
B4 = BARAGALLO A
B5 = BARAGALLO B
B6 = CENTRO
B7 = BUSSANA NUOVA
B8 = COLDIRODI
B9 = POGGIO

- DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Sono ammissibili le stesse destinazioni specificate per le zone A.

- AREE A SPAZIO PUBBLICO O SOGGETTE A SPECIALI SERVITU' (vedi anche tabelle di zona)

Valgono per le aree e gli spazi in oggetto le stesse disposizioni previste al riguardo per le zone A.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI ZONA (vedi anche tabelle di zona)
A REGIME (ZONE B1 - B2 - B3 - B4 - B5 - B6 - B7)

Ciascuna zona B è sottoposta a strumento attuativo esteso a non meno della totalità delle aree in essa comprese.

Tale strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) deve essere essenzialmente finalizzato alla:
- individuazione di un sistema della viabilità secondaria, teso da un lato al soddisfacimento delle necessità locali e dall'altro all'approntamento di adeguate connessioni con la viabilità principale, già ipotizzata dal PRG.
- predisposizione di un sistema di servizi rapportato alle necessità delle zone B oltre a quelle residue delle contigue zone A. Tale sistema da dimensionare in conformità ai minimi stabiliti dal DM 2.4.1968, deve essere costituito da un complesso di aree preferibilmente ricomprese in zona B o eventualmente nelle parti limitrofe delle zone E, onde garantire a dette aree di servizio adeguati raggi di utenza.
- alla predisposizione di una approfondita analisi delle destinazioni in atto, in rapporto alle reciproche compatibilità, tendente ad evidenziare gli eventuali particolari aspetti di incompatibilità, ad improntare le opportune misure riorganizzative ed a predisporre, sulla base anche di eventuali specifici indirizzi regionali, un razionale riassetto delle zone considerate, non solo in termini strutturali e di servizio (con particolare riguardo alle carenze delle contigue zone A), ma anche in termini funzionali, in modo da tendere ad una equilibrata riorganizzazione, sia dei pesi relativi alle singole destinazioni ammissibili, sia delle corrispondenti aree di servizio.

IN VIA TRANSITORIA (B2,B3,B4,B5,B6,B7)
a) ZONE B2 - B3 - B4 - B5

Prima dell'approvazione degli specifici strumenti attuativi unici di ogni zona B, sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonchè interventi di restauro e di risanamento conservativo. In quest'ultimo

caso può essere assentito il cambio di destinazione d'uso esclusivamente da "abitazione" ad altra destinazione ammissibile e non viceversa e comunque in misura non superiore al 25% della superficie lorda dell'edificio.

Sono altresì assentibili, mediante diretta concessione di edificare, locali interrati ad uso non residenziale.

Zona B4-Bis – Laboratorio Farmaceutico – E' ammesso l'intervento di ampliamento volumetrico nella misura non superiore al 20% delle volumetrie esistenti fuori terra. La nuova volumetria dovrà essere sviluppata su un numero massimo di due piani per un'altezza massima di 9 metri e comunque rispettare i restanti parametri della tabella della zona B4.

Ai fini della ricomposizione urbanistica della zona, sono ammessi, all'interno della zona B4 – Baragallo A, ulteriori S.U.A., non estesi all'intera zona finalizzati a dare concreta attuazione alle prescrizioni particolari di zona indicate dal PRG, o comunque con esse compatibili.[3]

b) ZONE B1 - B6 - B7

Oltre agli interventi assentibili nelle zone B2 - B3 - B4 - B5, sono consentiti quelli di ristrutturazione edilizia, ferma restando la percentuale del 25% per i mutamenti di destinazione d'uso, consentiti solo da "abitazione" ad altra destinazione ammissibile e non viceversa.

E' altresì ammesso l'ampliamento del piano terreno delle volumetrie alberghiere, sino ad un massimo di 1/5 della superficie di calpestio del piano terreno, purchè sia destinato esclusivamente a sale comuni e servizi tali da confermare o migliorare la classificazione prevista dalla Legge Regionale n. 11 del 04.03.1982 e successive modificazioni.[1]

ZONE B8 - B9

a) INTERVENTI SULLE VOLUMETRIE ESISTENTI

Sono consentiti con diretta concessione di edificare opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonchè di ristrutturazione edilizia, nel rispetto degli standards di zona (vedi tabelle di zona).

Nei casi di ricostruzione per demolizione anche parziale di volumetrie preesistenti devono essere integralmente rispettate le prescrizioni di zona relative alle nuove edificazioni, per le parti di edificio interessate dall'intervento.

b) NUOVI INTERVENTI VOLUMETRICI

Le nuove volumetrie sono consentite, previo rilascio di specifica concessione di edificare, nel rispetto dei parametri edilizio urbanistici stabiliti nelle tabelle di zona.

Zona con destinazione a servizi pubblici dell'ex Hotel VITTORIA-ROMA.[2]

In tale zona sono consentiti interventi volti alla realizzazione di servizi di pubblico interesse; le volumetrie edificabili dovranno essere interamente destinate ad accogliere attrezzature di interesse comune, tra quelle previste dal decreto ministeriale 2/4/1968 n. 1444 con particolare riguardo a quelle amministrative e per pubblici servizi.

E' ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza della attività insediate. La superficie da destinare a tale uso non potrà comunque superare nell'intero fabbricato i 150 mq.

Gli inerventi edilizi consentiti volti alla trasformazione dell'immobile sede dell'ex Albergo VITTORIA-ROMA mediante la sua demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico dovranno essere realizzati mediante strumento urbanistico attuativo unico e nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Volumetria massima realizzabile compreso il piano seminterrato posta a quota giardino = 22.500 mc.;

- Altezza massima rispetto al marciapiede di Corso Cavallotti = 23 mt.;

---

[3] Modifica introdotta con Variante al P.R.G. approvata con Deliberazione del C.C. n. 8 del 17/02/99.

[1] Modifica introdotta con Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 1276 del 03.12.1987

[2]Modifica introdotta con Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 307 del 09.03.1990.

- Numero massimo di piani fuori terra del prospetto su Corso Cavallotti = 7 piani;

- Distanza dal ciglio delle strade pubbliche = 5 mt.;

- Distanza dal ciglio di Corso Cavallotti = allineamento con i fabbricati esistenti;

- Distanza dai fabbricati esistenti = 10 mt.

Dovrà essere destinata una quantità di superficie a parcheggi pubblici pari a 1.500 mt. in aggiunta alle quantità di parcheggi previsti dall'art. 2 della Legge 122/1989. Dovrà essere posta particolare cura nel salvaguardare ed eventualmente rilocalizzare nell'ambito della stessa zona od in zone limitrofe le essenze vegetali più pregiate del parco dell'ex Hotel "VITTORIA-ROMA".

ART. 25 - ZONE BC

BC1 = VIA PADRE SEMERIA
BC2 = CAPO PINO
BC3 = FOCE
BC4 = MUNICIPIO
BC5 = S. MARTINO - A
BC6 = S. MARTINO - B
BC7 = LA BREZZA

- DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Sono ammissibili le stesse destinazioni specificate per le zone A.

-AREE A SPAZIO PUBBLICO O SOGGETTE A SPECIALI SERVITU' (vedi anche tabelle di zona)

Valgono per le aree e gli spazi in oggetto le stesse disposizioni previste al riguardo per la zona A.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI ZONA (vedi anche tabelle di zona)

A REGIME

Ciascuna zona BC è sottoposta a strumento attuativo esteso a non meno della totalità delle aree in essa comprese.

Tale S.U.A. deve essere essenzialmente finalizzato:

1) alla sistemazione generale della rete viaria secondaria;

2) all'ulteriore reperimento di aree per servizi pubblici e privati nelle misure minime stabilite dalle tabelle allegate alle norme di attuazione al PRG, anche in funzione di un eventuale riassetto strutturale e funzionale della zona, previa accurata indagine sulla situazione delle destinazioni in atto, tendente ad evidenziare gli eventuali particolari aspetti di incompatibilità e finalizzata agli stessi obiettivi già espressi per le zone B;

3) alla definizione delle caratteristiche architettoniche ed estetiche dei manufatti e dei luoghi necessarie al miglioramento del contesto ambientale ed urbano in cui sono inseriti;

4) all'ulteriore eventuale inserimento di nuove strutture ricettivo-alberghiero ed adeguata rifunzionalizzazione dei volumi esistenti, in armonia con gli indirizzi regionali in materia, conseguenti a specifiche ricerche e valutazioni sulle effettive necessità del settore;

5) al contenimento delle volumetrie residenziali;

6) all'individuazione di un sistema di servizi pubblici di riequilibrio della struttura abitativa.

IN VIA TRANSITORIA

NUOVI INTERVENTI- In ogni zona BC sono consentiti nelle more della formazione dello strumento attuativo unico di ciascuna zona nuovi interventi edificatori, purchè siano destinati esclusivamente all'ospitalità turistica intesa nei termini specificati dalle presenti norme.

Detti interventi, che possono altresì comportare l'eliminazione di quelle volumetriche che si dimostrassero con loro incompatibili, sono subordinati all'approvazione di strumenti attuativi estesi ad aree contigue ed aventi

superficie non inferiore a mq 10.000 e debbono essere progettati sulla base di un It =< 1,00 mc/mq, applicabile alle aree non destinate a servizi pubblici dal PRG e nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici e dei rapporti delle aree a "standards" minimi previsti nelle tabelle di zona allegate alle presenti norme.

Tali strumenti attuativi debbono altresì darsi carico di approntare una specifica indagine relativa alla struttura alberghiera al fine di predeterminare in modo particolare le effettive esigenze di tipo turistico alberghiero e poter quindi stabilire sulla base di concrete valutazioni le quantità volumetriche per ognuno dei 4 tipi di interventi turistico-ricettivi consentiti (albergo, albergo-residenziale, pensione e locanda) necessarie all'individuazione di un equilibrato riassetto della struttura ricettivo-alberghiera in riferimento agli indirizzi politico-amministrativi emergenti in materia.

Detta indagine può non essere effettuata per i primi interventi di ogni zona sino al raggiungimento per ognuna della quota di mc. 20.000, oltre tale valore l'approntamento di una indagine puntuale nei termini sopra precisati viene a configurarsi come elemento indispensabile alla formulazione di qualsivoglia strumento attuativo e pertanto deve far parte integrante degli elaborati di detti strumenti attuativi.

Sono altresì assentibili, mediante diretta concessione di edificare locali interrati ad uso non residenziale.

INTERVENTI SULLE VOLUMETRIE ESISTENTI

Sulle volumetrie esistenti sono consentiti gli stessi tipi di intervento assentibili in via transitoria per le zone B1-B6-B7.

ART. 26 - ZONA BCS

- DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Sono ammissibili le stesse destinazioni specificate per le zone A, con particolare riguardo alla viabilità ed ai servizi pubblici.

- AREE A SPAZIO PUBBLICO O SOGGETTE A PARTICOLARI SERVITU'

Le localizzazioni di servizi riportate nella cartografia di PRG hanno valore indicativo e pertanto non sono da intendere come vincolanti in sede di formazione dello S.U.A. cui la zona è soggetta.
Valgono per le aree e gli spazi in oggetto le stesse disposizioni previste al riguardo per le zone A.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI ZONA (vedi tabelle di zona)

A REGIME

La zona è sottoposta a strumento attuativo esteso a non meno della totalità delle aree in essa comprese.

Tale S.U.A. oltre all'individuazione di un organico collegamento tra la strada di cornice, lo svincolo autostradale e la viabilità a mare, predisponendo un razionale svincolo nelle aree poste a sud di Via Cavallotti, deve altresì darsi carico di individuare un organico complesso di servizi (con particolare riguardo alla dotazione di parcheggi pubblici), ed eventualmente, previa specifica verifica delle effettive esigenze della zona in termini turistici, di localizzare una razionale struttura ricettivo-alberghiera, sulla base di un indice di fabbricabilità non superiore a 1,00 mc/mq, da valutare sulle aree non destinate a servizi.

Nell'ambito di detto S.U.A. sulle volumetrie esistenti è assentibile ogni tipo di intervento.

IN VIA TRANSITORIA

Prima dell'approvazione dello S.U.A. sono assentibili esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle volumetrie esistenti.

ART. 27 - ZONE C

C1 = PONENTE
C2 = S. LORENZO
C3 = S. MARTINO
C4 = LEVANTE
C5 = COLDIRODI
C6 = POGGIO

C7 = BUSSANA
C8 = VEREZZO

- DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Sono ammissibili le stesse destinazioni specificate per le zone A.

- AREE A SPAZIO PUBBLICO O SOGGETTE A SPECIALI SERVITU'
(vedi anche tabelle di zona)

Valgono per le aree e gli spazi in oggetto le stesse destinazioni previste per le zone A.

La localizzazione dei servizi individuati dal PRG ha valore indicativo in sede di strumento urbanistico attuativo purchè non ne venga ridotta la superficie globale, la quale peraltro non deve risultare inferiore ai rapporti specificati nelle tabelle di zona.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER OGNI SINGOLA ZONA
(vedi tabelle di zona)

A REGIME

ZONA C1

La zona è soggetta obbligatoriamente a S.U.A. esteso a non meno della totalità delle aree in essa comprese.

Tale S.U.A. deve essere essenzialmente finalizzato alla creazione di un nuovo centro residenziale e di una consistente previsione terziaria, specie commerciale, e da un organico complesso di servizi ed attrezzature (inteso come integrazione degli altri due più importanti poli di servizio posti nelle località "Pian di Poma" e "Campo Ippico") in cui la componente residenziale non deve comportare una volumetria globale superiore a mc. 150.000, mentre le restanti componenti devono essere determinate in sede di strumento urbanistico attuativo previa approfondita indagine di settore circa le effettive esigenze.

Sulle volumetrie esistenti sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 21, purchè le stesse e le nuove volumetrie non comportino un volume residenziale superiore a mc. 150.000.

ZONA C2

La zona è soggetta obbligatoriamente a S.U.A. esteso alla totalità delle aree in essa comprese.

Tale S.U.A. deve essere essenzialmente finalizzato alla individuazione di un organico sistema insediativo in stretta correlazione con l'aggregato urbano sottostante, con le zone agricole specializzate a monte e con il sistema di servizi ai lati, e sufficientemente svincolato dalla viabilità di cornice, da privilegiare come asse infrastrutturale di transito veloce.

Nell'ambito di detto S.U.A. deve altresì essere rilocalizzato il tracciato di detta strada di mezza cornice, per ricondurlo ad una soluzione più rapportata alla morfologia del terreno.

La nuova edificazione non deve comportare paramenti edilizio urbanistici contrastanti con quelli specificati nelle tabelle di zona.

Sulle volumetrie esistenti sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 21.

ZONA C3

La zona è soggetta obbligatoriamente a S.U.A. esteso alla totalità delle aree in essa comprese.

Tale S.U.A. deve essere essenzialmente finalizzato al completamento di una delle più recenti espansioni residenziali.

La nuova edificazione non deve comportare parametri edilizio-urbanistici contrastanti con quelli specificati nelle tabelle di zona.

Sulle volumetrie esistenti sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 21.

ZONA C4

La zona è soggetta obbligatoriamente a strumento urbanistico attuativo esteso a non meno della totalità delle aree in essa comprese.

Tale S.U.A. deve essere essenzialmente finalizzato agli stessi obiettivi espressi per la zona C1.

La componente residenziale, comprensiva anche di quella esistente eventualmente riconfermata, non deve superare i mc. 93.000, mentre l'individuazione dei pesi insediativi relativi al settore terziario e la localizzazione di un sistema di servizi pubblici equilibrante l'intero complesso, è demandata allo S.U.A.

Tale complesso di servizi deve altresì comprendere quelli a carattere generale che non dovessero trovare idonea collocazione nel contesto urbano.

Sulle volumetrie esistenti sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 21, purchè le stesse e le nuove volumetrie non comportino un volume residenziale superiore a mc 93.000.

ZONE C5-C6-C7

Ogni zona è soggetta obbligatoriamente a strumento attuativo esteso alla totalità delle aree in essa comprese.

Ciascun S.U.A. deve essere finalizzato alla individuazione di un organico completamento, dal punto di vista residenziale, della frazione, con la creazione di un equilibrato sistema di servizi.

Nell'edificazione debbono essere rispettati i parametri specificati nelle tabelle di zona.

Sulle volumetrie esistenti sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 21.

All'interno della zona C5-Coldirodi, è stata creata una sottozona denominata C5-Bis nella quale è possibile procedere alla attuazione delle previsioni urbanistiche del P.R.G. con la realizzazione di edifici residenziali. Ai fini della ricomposizione urbanistica della zona, sono ammessi all'interno della restante parte della zona C5, ulteriori s.u.a. estesi ad una minore superficie rispetto a quella originariamente prescritta dal P.R.G. purchè le destinazioni degli insediamenti previsti siano ricomprese tra quelle indicate nell'art. 27 delle norme di attuazione. [2]

IN VIA TRANSITORIA
ZONE C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7

Prima dell'approvazione o del rilascio del prescritto nulla osta, sono consentiti sulle volumetrie esistenti gli stessi tipi di intervento assentibili in via transitoria, sempre sulle volumetrie esistenti, nelle zone BC.

ZONE C8

L'edificazione in tale zone è soggetta:
- a diretta concessione di edificare nei casi in cui l'indice territoriale di fabbricabilità risulti compreso tra 0,10 e 0,20 mc/mq.;
- a S.U.A. nei casi in cui risulti inferiore a O,10 mc/mq.;

nonchè al rispetto dei restanti parametri specificati nelle tabelle di zona.

Sulle volumetrie esistenti sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 21.

ART. 28 - ZONE D

D1-1, D1-2, D1-4, D1-5, D1-6, D1-6 satura, D1-7, D1-8, [1] D2, D3, D4 = VALLE ARMEA
D5 = COLDIRODI
D6 = POGGIO

- DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Sono ammesse le seguenti destinazioni:
- artigianale, industriale, servizi nella zona D1-1 [1] ;
- artigianale, industriale, inclusi anche gli stoccaggi e la commercializzazione dei prodotti interessati dagli insediamenti ivi previsti, nelle zone D1-4, D1-5, D1-6, D1-7, D1-8;
- produzione artigianale o industriale nelle zone D2 - D3 - D4 -;
- produzione artigianale nelle zone D5 - D6;
- magazzini e depositi;

---

[2] Comma introdotto con Variante al P.R.G. adottata con deliberazione C.C. n. 24 del 22/03/99.
[1] Così come modificato dalla Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 976 del 27.08.1984.

[1] Così come modificato dalla Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 976 del 27.08.1984.

- uffici e laboratori;
- servizi sociali per i dipendenti,
- abitazione del custode o del proprietario.

La residenza non deve comportare per ogni azienda una volumetria massima di mc. 400 ed essere > del 30% della cubatura totale degli edifici dell'impianto produttivo cui è connessa:

- servizi per trasporti;
- impianti tecnologici, connessi;

Sono escluse le industrie nocive o pericolose.

AREE A SPAZIO PUBBLICO O SOGGETTE A SPECIALI SERVITU'

Le quantità di aree da riservare in sede di edificazione alla formazione degli spazi pubblici (escluse le sedi viarie) e da asservire a verde ed a parcheggio di pertinenza delle costruzioni sono precisate per le singole zone nelle rispettive tabelle.

RILASCIO DELLA CONCESSIONE DI EDIFICARE

Ai sensi dell'art. 10 della L. 28/1/1977 N. 10, la concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI ZONA (vedi anche tabelle di zona)

***A REGIME* (zone D1-1, D1-4, D1-5, D1-6, D1-7, D1-8)**

Le destinazioni particolari di zona, sono quelle prevalenti e pertanto possono venire concessi tipi di insediamenti diversi, anche residenziali, perchè manifestatamente sussidiari e complementari a quelli indicati.

In particolare l'abitazione del custode o del proprietario non potrà avere cubatura superiore ad 1/3 di quella produttiva e non dovrà comunque superare mc 400 complessivi.

In qualsiasi caso il rilascio della concessione per questa parte residenziale dovrà essere condizionato alla stipula di apposita convenzione nella quale il concessionario si impegna a non frazionare la parte residenziale da quella produttiva, essendo la prima sussidiaria e pertinenza della seconda e, quindi, solo per tale uso eccezionalmente concessa in zona a destinazione produttiva.

Sono soggette ad espressa deroga deliberata per pubblico interesse dal Consiglio Comunale le Concessioni eventualmente richieste per la costruzione di pubblici locali quali bar, ristoranti, sale da riunioni e spettacolo, circoli ricreativi.

Le modalità di intervento ed i parametri edilizi-urbanistici relativi alle zone in questione sono contenute nelle specifiche tabelle di zona.

***A REGIME* (ZONE D2, D3, D4)**

Ciascuna zona è soggetta obbligatoriamente a strumento attuativo esteso a non meno della totalità delle aree in essa comprese.

Tale S.U.A. deve essere essenzialmente finalizzato alla individuazione, da un lato di un organico complesso produttivo, sufficientemente rapportato alle situazioni in atto di maggiore rilevanza sociale ed economica, siano esse connesse al settore primario o a quello secondario, e dall'altro di un complesso di infrastrutture e di servizi, tali da costituire un valido quadro di riferimento nel processo di riassetto dell'intera Valle Armea.

I parametri edilizio urbanistici specificati nelle tabelle di zona, sono indicativi e non vincolanti: in sede attuativa debbono essere determinati a seguito di attenta e dettagliata indagine e verifica delle specifiche esigenze e necessità di sviluppo.

IN VIA TRANSITORIA (zone D2-D3-D4)

Prima dell'approvazione o del rilascio del prescritto nulla osta di detti strumenti attuativi, sono consentiti sui volumi esistenti interventi di ristrutturazione edilizia motivati da esigenze tecnologiche, non comportanti nè incrementi volumetrici, nè mutamenti delle destinazioni d'uso dei complessi produttivi (per le destinazioni artigianali o industriali), con riferimento alla data di adozione del P.R.G.

ZONE D5 - D6

L'edificazione è assentibile, mediante diretta concessione di edificare, nel rispetto dei parametri edilizio urbanistici specificati nelle tabelle di zona.

ART. 29 - ZONE T

T1 = FOCE - C.SO REGINA IMPERATRICE
T2 = TRE PONTI

DESTINAZIONI AMMISSIBILI
- ospitalità turistica;
- commercio al minuto;
- spettacolo, cultura, ricreazione;
- autorimesse collettive;
- esposizioni temporanee e permanenti.

E' comunque tassativamente esclusa l'edilizia per la residenza permanente al di fuori di quella esistente alla data di adozione della variante al P.R.G.

AREE A SPAZIO PUBBLICO O SOGGETTE A PARTICOLARI SERVITU'

La localizzazione e relativa destinazione dei servizi individuata dal PRG ha valore indicativo in sede di strumento urbanistico attuativo, purchè non ne consegua una riduzione della superficie globale riportata in cartografia, la quale peraltro deve altresì risultare conforme ai rapporti minimi specificati nelle tabelle di zona.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI ZONA (vedi anche tabelle di zona)
A REGIME
a) ZONA T1

La zona è sottoposta a strumento attuativo esteso a non meno della totalità delle aree in essa comprese.
Tale S.U.A. deve essere essenzialmente finalizzato alla riorganizzazione ed alla rifunzionalizzazione della struttura alberghiero-ricettiva esistente, essendo a tal fine consentiti anche eventuali interventi sostitutivi ed integrativi delle volumetrie esistenti, in rapporto alle particolari caratteristiche ambientali e paesistiche della zona, nonchè delle restanti edificazioni diversamente destinate.
Detto S.U.A. deve altresì darsi carico di attribuire alla residenza presente in zona, senza incrementare le volumetrie, uno specifico ruolo in armonia con la funzione primaria della stessa: quella turistica, e nel contempo quantificare e localizzare gli eventuali nuovi interventi, intesi come volumetrie necessarie al riequilibrio delle funzioni presenti in zona.

b) ZONA T2

La zona è sottoposta a strumento attuativo esteso a non meno della totalità delle aree in essa comprese.

Tale S.U.A. deve essere essenzialmente finalizzato alla:
1) creazione di un polo turistico-ricettivo a carattere alberghiero, sulla base di un indice di fabbricabilità territoriale =< 1,00 mc/mq. ed in cui i pesi corrispondenti alle specifiche destinazioni ammissibili debbono essere determinati a livello di strumento attuativo, previa valutazione, mediante verifica diretta, di tutte le problematiche connesse all'approntamento di un tale tipo di centro turistico, che, data la sua preminente vocazionalità balneare, deve essere

studiato in armonia con i problemi connessi alla rifunzionalizzazione, a fini balneari, del tratto di costa compreso tra punta S. Martino e Capo Verde (zona L5);
2) individuazione di un sistema di servizi ed attrezzature, connesse al tempo libero in generale ed in particolare alle esigenze derivanti dall'utilizzazione balneare della limitrofa fascia costiera, sufficientemente accorpato per costituire un organico complesso polivalente, ed adeguatamente articolato per funzioni (onde impedire inutili commistioni) e specifiche destinazioni d'uso;
3) predisposizione di uno svincolo nella parte occidentale dell'area, di connessione tra l'Aurelia, e la strada di "media cornice";
4) ridefinizione del tracciato di detta viabilità di "media cornice", in maniera meglio rapportata al terreno naturale ed adeguamento collegata alla viabilità per Poggio.

All'interno della zona T2 è stata creata una sottozona denominata T2 bis – Capo Verde, nella quale è possibile realizzare anche strutture ricettive a carattere extra-alberghiero come definite dalla L.R. 13/92. Ai fini della ricomposizione urbanistica della zona, considerato che l'intervento in progetto si fa carico di realizzare la possibilità di accesso viario alla restante parte della zona T2, nella stessa sono ammessi ulteriori s.u.a. estesi ad una minore superficie rispetto a quella originariamente prevista dal PRG purchè le destinazioni previste siano ricomprese tra quelle ammesse nella zona T2 bis. [1]

***IN VIA TRANSITORIA* (T1 - T2)**

In entrambe le zone prima dell'approvazione, o del rilascio del prescritto nulla osta, sono consentiti sui volumi esistenti gli stessi interventi assentibili in via transitoria nelle zone BC, purchè non ne consegua una diminuzione del numero dei posti letto.

E' altresì ammesso l'ampliamento del piano terreno delle volumetrie alberghiere, sino ad un massimo di 1/5 della superficie di calpestio del piano terreno, purchè sia destinato esclusivamente a sale comuni e servizi.

ART. 30 - ZONE L

L1 = PORTO SOLE
L2 = PORTO VECCHIO
L3 = FOCE - LIDO IMPERATRICE
L4 = PIAN DI POMA
L5 = S. MARTINO BUSSANA
L6 = CAPO PINO

DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Nelle singole zone L sono ammesse le seguenti destinazioni:

ZONE L1 - L2

Impianti ed attrezzature tecniche connesse alle attività portuali, attrezzature commerciali e sedi sociali, nonchè impianti sportivi, per una volumetria massima complessiva di mc. 6.000 da realizzarsi esclusivamente nell'ambito della zona L1, nonchè quelle attività ritenute necessarie in sede di S.A. e derivanti dall'analisi dei fabbisogni.

ZONE L3 - L5

Attrezzature ed impianti connessi alla balneazione.

ZONA L4

[1] Comma introdotto dalla variante al P.R.G. adottata con deliberazione C.C. n. 104 del 23/11/98

Attrezzature ed impianti pubblici relativi all'utilizzazione sportivo-agonistica della zona ed agli esercizi pubblici ed attività commerciali e di servizio connessi ad una razionale fruizione di dette attrezzature ed impianti sportivi.

ZONA L6

Oltre alle attuali destinazioni, è consentita l'ospitalità turistica (albergo, albergo-residenziale, pensione e locanda), nonchè attrezzature ed impianti connessi alla balneazione ed al tempo libero.

AREE A SPAZIO PUBBLICO O SOGGETTE A PARTICOLARI SERVITU'

La localizzazione e relativa destinazione dei servizi individuata dal PRG ha valore indicativo in sede di strumento attuativo, purchè non ne consegua una riduzione della superficie globale riportata in cartografia, la quale peraltro deve altresì risultare conforme ai rapporti minimi specificati nelle tabelle di zona.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI ZONA
A REGIME

a) **ZONE L1 - L2** Ciascuna zona è obbligatoriamente sottoposta a strumento attuativo esteso a non meno della totalità delle aree in essa comprese.

Ogni S.U.A. deve approntare una approfondita analisi dei fabbisogni a giustificazione della proposta di assetto definitivo formulata.

Gli impianti e le attrezzature tecniche connesse alle attività portuali, le attrezzature commerciali e le sedi sociali, nonchè gli impianti sportivi debbono essere preferibilmente localizzati nell'ambito dello S.U.A. della zona L1 e non debbono comportare una volumetria complessiva superiore a mc. 6.000.

Gli S.U.A. delle zone L1 ed L2 debbono essere tra loro coordinati, al fine di progettare un organico complesso portuale.

b) **ZONE L3 - L5**

Ciascuna zona è obbligatoriamente sottoposta a strumento attuativo esteso a non meno della totalità delle aree in essa comprese.

Ogni S.U.A. deve essere essenzialmente finalizzato alla predisposizione di un equilibrato riassetto delle fasce costiere interessate, dal punto di vista balneare e del tempo libero in genere, prestando particolare cura nella sistemazione degli arenili.

c) **ZONA L4**

La zona è obbligatoriamente sottoposta a strumento attuativo esteso a non meno della totalità delle aree in essa comprese.

Tale S.U.A. deve essere essenzialmente finalizzato alla realizzazione di un organico complesso di servizi, rapportato sia alle necessità delle zone limitrofe BC, sia a quelle di carattere più generale.

d) **ZONA L6**

La zona è obbligatoriamente sottoposta a strumento attuativo esteso alla totalità delle aree in essa comprese.
Tale S.U.A. deve essere essenzialmente finalizzato alla riorganizzazione delle funzioni in atto e dei servizi relativi, in un quadro preferibilmente allargato alle problematiche della limitrofa zona del Comune di Ospedaletti, adottando nel contempo tutti gli accorgimenti tecnici necessari al ripascimento della costa, con particolare riguardo al potenziamento delle opere di protezione della medesima.

IN VIA TRANSITORIA [1]

In tutte le zone L, prima dell'approvazione di ciascuno Strumento Urbanistico Attuativo sono consentiti, sulle volumetrie esistenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non contrastino con le caratteristiche della zona.

E' inoltre consentita nelle singole spiagge, come di seguito specificato, la messa in opera di prefabbricati, da smantellare al termine di ogni stagione balneare, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- destinazione d'uso = deposito attrezzature balneari quali ombrelloni e sedie sdraio, infermeria, servizi igienici, rivendita bar, cabine spogliatoio, docce;

- altezza massima mt. 3,50 e comunque tale da non superare la quota della soprastante passeggiata pedonale;

- lunghezza massima mt. 12,00 per ogni corpo di fabbrica.

Tali prefabbricati verranno affidati dal Comune di Sanremo in gestione a terzi, ponendo l'obbligo a carico dei gestori del servizio di bagnino, della pulizia e del guardianaggio delle spiagge che dovranno comunque tassativamente conservare libero accesso al pubblico.

I prefabbricati installati sulle 12 spiagge potranno avere la seguente volumetria massima:

- spiaggia. 1 = 165 metri cubi
- " " 2 = 330 " "
- " " 3 = 165 " "
- " " 4 = 165 " "
- " " 5 = 165 " "
- " " 6 = 165 " "
- " " 7 = 660 " "
- " " 8 = 21 " "
- " " 9 = 165 " "
- " " 10 = 165 " "
- " " 11 = 165 " "
- " " 12 = 165 " "

Le nuove edificazioni e gli incrementi volumetrici previsti dal comma precedente devono avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:
- dai confini 3,00 metri;
- dai fabbricati 10,00 metri;
- dalle strade 5,00 metri; può essere ammessa una distanza minore purchè non esista alcuna previsione urbanistica o di progetto esecutivo riguardante l'allargamento della strada limitrofa all'intervento.

Le nuove edificazioni dovranno essere destinate almeno per il 50% a servizi di pubblica utilità (infermeria, servizi igienici, cabine spogliatoio, docce, deposito attrezzature balneari) mentre non più del restante 50% potrà essere destinato a rivendita bar.

L'incremento del coefficiente di fondazione si traduca in un incremento del coefficiente di fondazione "epsilon" pari a 0,20 per le spiagge pubbliche individuate con i numeri 1,2,4,5,6,8,9 e 10, a 0,15 per le spiagge n. 7 ed 11 e a 0,10 per le spiagge n. 3 e 12.

ART. 31 - ZONE E

E1 = FLORICOLA CONSOLIDATA
E2 = FLORICOLA ESPANSIONE

---

[1] Modifica introdotta con Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n.904 del 09.07.1990.

E3 = MISTA
E4 = OLIVICOLA
E5/1 = FRAZIONI S. ROMOLO, BORELLO E BEVINO
E5 = BOSCHIVA

DESTINAZIONI AMMISSIBILI
Sono ammesse le seguenti destinazioni.

ZONE E1 - E2 - E3

1) abitazione, connessa alla conduzione agricola dei fondi;
2) fabbricati per il ricovero del bestiame;
3) fabbricati per il ricovero e la conservazione dei prodotti;
4) fabbricati per il ricovero degli attrezzi;
5) impianti i fabbricati per serre come definiti dall'art. 1 della L.R. 1 giugno 1976 n. 17;
6) attività artigianali o industriali non nocive e non inquinanti anche dal punto di vista della rumorosità, connesse alla conduzione dei fondi;
7) impianti tecnologici funzionalmente connessi all'esercizio delle attività agricole.
Nella zona E3 è altresì consentito l'impianto di campeggi estivi.

ZONA E4

Come per la zona E3 ad eccezione degli impianti a serra, ai sensi della L.R. n. 17/1976.

ZONA E5 -E' ammesso:

a) costruire malghe, fienili o altri manufatti per l'esercizio delle attività agricole, purchè questi si integrino con l'ambiente naturale circostante;
b) aprire strade al servizio esclusivo di tale attività, purchè a fondo naturale, di larghezza non superiore a mt. 2,50 e dotate delle necessarie opere di sostegno, di contenimento e di presidio;
c) eseguire piccole derivazioni di acqua per uso agricolo e domestico ed eseguire opere intensive esclusivamente finalizzate a prevenire dissesti idrogeologici;
d) eseguire lavori di manutenzione e di risanamento di edifici esistenti alla data di adozione della variante al P.R.G. senza aumento di volume e ferma restando la relativa destinazione d'uso;
e) ricercare e derivare acque minerali, purchè non si arrechino danni ai valori naturalistici della zona;
f) porre in opera elettrodotti ed acquedotti.

ZONA E5/1

Oltre alle destinazioni assentibili nella zona E5, è consentita la residenza connessa alla conduzione agricolo-boschiva dei fondi.

- AREE A SPAZIO PUBBLICO O SOGGETTE A PARTICOLARI SERVITU'

I fabbisogni teorici, per abitante di aree per ciascun servizio e la quantità effettiva di aree riservate in ogni singola zona sono precisate nelle tabelle allegate alle presenti norme.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI ZONA (vedi anche tabelle di zona)
A REGIME
ZONA E1

Ciascun comparto di zona è obbligatoriamente sottoposto a strumento attuativo esteso alla totalità delle aree in esso comprese.
Tale S.U.A. deve essere essenzialmente finalizzato:

1) al riassetto ed allo sviluppo delle zone in relazione alla precipua destinazione agricola-intensiva, sia in termini insediativi e colturali, sia in termini di servizi pubblici;
2) alla riorganizzazione del sistema delle accessibilità e delle defluenze delle acque piovane e di scarico;
3) alla tutela dell'assetto idrogeologico, attraverso una attenta valutazione dei fenomeni ed un'accurata individuazione dei metodi e dei modi di intervento;
4) all'individuazione dei fabbisogni di nuove volumetrie residenziali, purchè connesse all'uso agricolo-specializzato dei fondi, e di servizio, in rapporto alla fondamentale esigenza di tendere alla formazione di complessi aziendali che, per dimensioni ed attrezzature rappresentino delle entità organicamente inserite in un più ampio processo di sviluppo delle attività agricolo-specializzate;
5) alla localizzazione di quelle attività a carattere artigianale o al limite industriale, che possano intendersi connesse alla conduzione agricolo-specializzata dei territori in cui si inseriscono.

Il loro insediamento pertanto deve essere esclusivamente motivato da effettive esigenze di sviluppo e deve essere comunque inquadrato in un organico disegno d'insieme.

L'edificazione in detti comparti deve essere soggetta alle seguenti limitazioni da applicarsi in alternativa a seconda se il comparto agricolo risulta più o meno insediato e precisamente:
- incrementi volumetrici non superiori al 10% della volumetria esistente;
- indice territoriale non superiore a 0,15 mc/mq., di cui non più di 0,10 mc/mq ad usi residenziali, purchè connessi alla conduzione agricola dei fondi.

Detti S.U.A. debbono fondamentalmente tendere ad una proposta di riassetto finalizzata all'individuazione delle principali infrastrutturazioni ed aree di servizio e della relativa sottozonizzazione insediativa, in cui i pesi delle nuove realizzazioni possono essere rappresentati da parametri urbanistici, senza essere predeterminati volumetricamente e planimetricamente.

All'interno della zona E1b, è stata creata una sottozona denominata fo/s bis – Parrocchia di San Lorenzo, nella quale è possibile procedere all'attuazione delle previsioni di cui alla LR 24/01/85 n. 4 per la realizzaione di attività socio-pastorali di interesse comune e di tipo religioso.
Ai fini della ricomposizione urbanistica della zona, sono ammessi all'interno delle restanti parti delle zone E1, ulteriori S.U.A. estesi ad una minore superficie rispetto a quella originariamente prescritta dal PRG purchè le destinazioni degli insediamenti previsti siano ricompresi tra quelli che concorrono ad adeguare gli standard urbanistici del PRG vigente.[1]

IN VIA TRANSITORIA

Prima dell'approvazione di ciascun S.U.A. di comparto sono consentiti:
a) sulle volumetrie esistenti, opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, nonchè di demolizione, ricostruzione e di integrazione volumetrica.

Gli eventuali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati devono essere contenuti in un volume massimo non superiore al 20% per i fabbricati residenziali con volume inferiore a 200 mc., aumentabile del 10% della volumetria residua per gli edifici con volume compreso fra i 200 ed i 500 mc.;
b) nuove volumetrie, sulla base di un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,075 mc/mq., di cui non più di 0,05 mc/mq ad usi residenziali sino al raggiungimento di una volumetria massima di mc. 500 e nel rispetto dei restanti parametri stabiliti dalle tabelle di zona.

E' consentito l'asservimento di lotti non contigui purchè ricadenti in un intorno circolare avente raggio di mt. 500 e compresi nello stesso comparto, sino all'ottenimento di una volumetria massima residenziale di 500 mc.;
c) impianti a serra purchè:
1) la superficie coperta non superi il 75% dell'area disponibile ove questa non sia inferiore a mq 1.000;
2) l'altezza, misurata al colmo della copertura, non superi i mt. 6,00;
3) le distanze minime non siano inferiori a:
   a) mt. 6,00 da fabbricati adibiti a civile abitazione;
   b) mt. 3,00 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a mt 7,00;
   c) mt. 6,00 dal ciglio delle strade di larghezza compresa fra i 7,00 e 15,00 mt.;

[1] Modifica introdotta dalla Variante al PRG adottata con deliberazione del C.C. n. 60 del 28/06/99.

d) mt. 10,00 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a mt. 15,00;
4) i muri di sostegno e di contenimento non superino l'altezza di mt 3,00;
5) sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Le superfici utilizzate dalle serre possono essere computate ai fini della volumetria assentibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione agraria del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali.

ZONA E2
A REGIME

Ciascun comparto di zona è obbligatoriamente sottoposto a strumento attuativo esteso alla totalità delle aree in esso comprese.

Tale S.U.A. deve essere essenzialmente finalizzato agli stessi obiettivi espressi per la zona E1. L'insediabilità della zona deve essere determinata e localizzata da ciascun S.U.A., a seguito di precise e puntuali analisi delle situazioni in atto e nell'ottica dell'apprestamento di un potenziamento del settore primario in termini aziendali, rapportate ai più recenti indirizzi programmatici a livello sia locale che regionale, sulla base di un indice di fabbricabilità territoriale di 0,15 mc/mq., di cui non più di 0,10 mc/mq. per usi residenziali purchè connessi alla conduzione agricola dei fondi, da intendersi come indicativi e non vincolanti.

IN VIA TRANSITORIA

Prima dell'approvazione, o del rilascio del prescritto nulla osta, di ciascun S.U.A. di comparto sono consentiti:
a)sulle volumetrie esistenti gli stessi interventi ed opere assentibili nella zona E1;
b) nuove volumetrie sulla base di un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,06 mc/mq., di cui non più di 0,03 mc/mq ad usi residenziali sino ad un massimo di mc. 500 e nel rispetto dei restanti parametri stabiliti dalle tabelle di zona.

E' consentito l'asservimento di lotti non contigui purchè ricadenti in un intorno circolare avente raggio di mt. 500 e compresi nello stesso comparto, sino all'ottenimento di una volumetria massima residenziale di 500 mc.;
c) impianti a serra, nei limiti stabiliti per la zona E1.

ZONA E3

L'edificabilità nella zona è assentibile mediante diretta concessione di edificare con i seguenti parametri:
a) residenza= If < 0,03 mc/mq. sino ad un massimo di 500 mc. Per i restanti parametri vedi tabelle di zona;
b) attrezzature con esclusione delle stalle e relativi locali accessori: If < 0,03 mc/mq. Per i restanti parametri vedi tabelle di zona;
c) stalle e relativi locali accessori:
Rc < 0,25
H < mt 4,5
Df > mt 10,00
Dc > mt 5,00
Ds --> vedi D.M. 1/4/68 .

E' ammessa la residenza del custode purchè non abbia superficie utile maggiore di mq. 100 e la relativa volumetria non risulti superiore al valore di If = 0,03 mc/mq.

Le aree asservite alle volumetrie per ricoveri animali secondo il prescritto rapporto di copertura < 25%, sono asservibili altresì alla volumetria dell'alloggio del custode sulla base di un indice di fabbricabilità fondiario < 0,03 mc/mq.;
d) impianti a serra nei limiti stabiliti per la zona E1.
E' ammessa l'installazione di campeggi estivi previa approvazione di specifici S.U.A.

La volumetria complessivamente realizzabile non deve comportare un indice di fabbricabilità superiore a 0,03 mc/mq.

Sono inoltre consentiti sulle volumetrie esistenti opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, nonchè interventi di ristrutturazione edilizia, qualora non contrastino con il mantenimento, la valorizzazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche degli stessi.

Sono altresì ammessi ampliamenti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati, purchè risultino contenuti in un volume massimo non superiore al 10% del volume esistente alla data di adozione della variante al P.R.G.

E' consentito l'asservimento di lotti non contigui, purchè ricadenti in un intorno circolare avente raggio di mt 500 e compresi nella zona E3, sino all'ottenimento di una volumetria massima residenziale di mc. 500.

ZONA E4

L'edificazione ammessa, fatte salve altre eventuali prescrizioni contenute nelle tabelle di zona, deve essere realizzata nel rispetto delle caratteristiche ambientali determinate dalla presenza dell'ulivo nella zona.

L'edificabilità nella zona è assentibile mediante diretta concessione di edificare sulla base di un indice di fabbricabilità non superiore a 0,03 mc/mq. rispettivamente sia per la residenza sia per le attrezzature ammesse e nel rispetto dei restanti parametri specificati nelle tabelle di zona.

E' consentito l'asservimento di lotti non contigui, purchè compresi nella zona E4, fino ad un indice fondiario massimo complessivo di 0,075 mc/mq., da applicarsi sul lotto da edificare, e comunque non oltre i 500 mc residenziali.

E' ammesso l'impianto di campeggi estivi previa approvazione di specifico S.U.A., sulla base di un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,03 mc/mq.

Sono altresì consentiti interventi sulle volumetrie esistenti ed eventuali incrementi volumetrici, motivati da esigenze igienico-tecnologiche, identici a quelli assentibili nella zona E3.

ZONA E5/1
A REGIME

La zona è sottoposta obbligatoriamente a strumento attuativo esteso a non meno della totalità delle aree in essa comprese.

L'edificabilità deve altresì rispettare i parametri edilizio urbanistici specificati nelle tabelle di zona, in cui l'indice di fabbricabilità proposto ha valore indicativo ed è da intendere come ordine di grandezza.

I pesi insediativi debbono infatti conseguire da una precipua e puntuale indagine sugli effettivi fabbisogni, nell'ottica di una riorganizzazione strutturale ed infrastrutturale di un contesto abitato inserito in una pregevole risorsa ambientale e ad essa strettamente connesso.

Nel contesto dello S.U.A. deve essere valutata l'opportunità di consentire l'asservimento di lotti non contigui ed in quale misura.

IN VIA TRANSITORIA

Prima dell'approvazione dello S.U.A. sono consentiti sulle volumetrie esistenti gli stessi interventi assentibili per quelle ricadenti nella zona E4.

ZONA E5

L'edificabilità nella zona è assentibile mediante diretta concessione di edificare nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici specificati nelle tabelle di zona.

Sulle volumetrie esistenti sono consentiti gli stessi interventi assentibili per quelle ricadenti nella zona E4.

E' consentito l'asservimento di lotti non contigui, purchè ricadenti in un intorno circolare avente raggio di mt. 500 e compresi nella zona E5, sino all'ottenimento di una volumetria massima residenziale di mc. 500.

ART. 32 - AREE A PUBBLICI SERVIZI: di zona o generali - IMPIANTI TECNOLOGICI

A) - SERVIZI DI ZONA

Sono contraddistinte, a livello cartografico, con il simbolo "f" e sono suddivise in quattro categoria, ai sensi dell'art. 3 D.M. 2/4/1968:

a) - aree per l'istruzione;
b) - aree per attrezzature di interesse comune;
c) - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
d) - aree per parcheggi:

A REGIME

Le aree a destinazione pubblica necessarie a soddisfare gli standard urbanistici prescritti nelle tabelle di zona debbono essere preferibilmente reperite nell'ambito delle aree destinate a pubblici servizi dal PRG e comprese nel medesimo comparto di zonizzazione, ed hanno valore indicativo nello S.U.A. di zona.

Gli interventi in sede progettuale dovranno essere definiti nella loro caratterizzazione formale e nell'inserimento nel contesto urbano o ambientale d'ambito.

Sono soggetti a strumento urbanistico attuativo unicamente le zone destinate a servizi ricadenti entro gli ambiti di interesse regionale di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 48/1985. [1]

L'edificazione deve altresì rispettare i seguenti parametri urbanistici:

PARAMETRI	U.M.	ISTRUZIONE - ATTREZZ. INTERESSE COLETTIVO	VERDE ATTREZZATO E PARCH. IN STRUTTURA
- altezza max	mt.	14,50	H edif. circostanti
- piani f.t. max n.	n.	4	
- Df min.	mt.	H. max >= 10,00	H max
- Dc min.	mt.	1/2 Hmax >= 5,00	mt. 1/2 H max

Soltanto per le zone contraddistinte con i simboli f/F Pian di Poma e f38 Spina di Servizi a sud della galleria della strada di cornice, è obbligatorio lo S.U.A. esteso a non meno della totalità delle aree in esse comprese.

Nel contesto di ciascun S.U.A. possono essere stralciati i fabbricati esistenti e gli impianti a serra, quando gli stessi non risultino necessari alla definizione dei servizi medesimi. Le aree così stralciate sono da riclassificare zone B.

Nelle aree a servizi possono altresì essere autorizzati dal Comune fabbricati per servizi pubblici o di uso pubblico non gestiti da Enti pubblici territoriali.

IN VIA TRANSITORIA

Prima dell'approvazione degli S.U.A. possono essere autorizzati sulle volumetrie esistenti opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo.

B)**SERVIZI GENERALI ED IMPIANTI TECNOLOGICI**

Sono contraddistinti, a livello cartografico, con il simbolo F, e sono suddivisi nelle seguenti categorie:

B1) - istruzione e culto

F5 = ist. Sup. Agraria
F6 = Scuola Agraria = Istituto Regionale per la Floricoltura
F13= Santuario
F18= Palazzo Congressi = Nuova Stazione FF.SS.

B2) -sanità

F15 = Ospedale
F20 = Casa di Riposo
F22 = Ospedale

All'interno della zona F15 – Ospedale, sono state create due sottozone:

[1] Modifica introdotta con Variante relativa alla Viabilità e Servizi "Variante '85" approvata con D.P.G.R. n. 512 del 14.07.1989.

- Zona F15 Bis – Sip, già oggetto di variante per la realizzazione della centrale telefonica, approvata con deliberazione C.C. n. 301 del 27/12/82;
- Zona F15 ter – La Pace, nella quale è possibile realizzare strutture private a carattere socio-sanitario così come previste dalla Legge Regionale 10/11/92 n. 29 e successiva integrazione con Delibera Consiglio Regionale n. 58 del 24/05/94.
Ai fini della ricomposizione urbanistica della zona, sono ammessi all'interno della restante parte della zona F-15, ulteriori S.U.A. estesi ad una minore superficie rispetto a quella originariamente prescritta dal PRG purchè le destinazioni degli insediamenti previsti siano ricomprese tra quelle indicate nell'art. 32 delle norme di attuazione del PRG. [2]

B3) verde attrezzato per lo sport e per il tempo libero
F4 = Campo Ippico e Tennis
F8-9-10 = verde attrezzato
F11= Casinò = Spina a nord della galleria "strada di cornice"
F14= Campo Golf
F19= Campo Sportivo
P.U= Parco Urbano

B4) - altri
F1 = Parcheggio
F2 = Depuratore
F3 = SIP
F7 = Bus
F12 = Carcere
F17 = Municipio
F21 = Cimitero
F24 = Rifiuti urbani
F1 (ex D1) = Impianto di interesse generale - Centro Carni
F2 (ex D1) = Impianto di interesse generale - Centro di commercializzazione floricola.
F2-1 (ex D1) = Impianto di interesse generale di supporto all'attività commerciale del mercato orto-floricolo.
F3 (ex D1) = Impianto di interesse generale - Mercato Ortofrutticolo.
Fv (ex D1) = Verde pubblico.
Vp (ex D1) = Verde panoramico.
Fp (ex D1) = Parcheggio ed officina per servizi di trasporto pubblico e servizi generali
IMPIANTI TECNOLOGICI in genere.

IN REGIME ad eccezione delle zone.
1) nuova stazione ff.ss.
2) istituto regionale per la floricoltura
3) parco urbano).

Gli interventi in sede progettuale dovranno essere definiti nella loro caratterizzazione formale e nell'inserimento nel contesto urbano o ambientale d'ambito.

Sono soggetti a strumento urbanistico attuativo unicamente le zone destinate a servizi ricadenti entro gli ambiti di interesse regionale di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 48/1985.

Nel contesto di detti S.U.A. possono essere stralciati dalle zone a servizi eventuali fabbricati o impianti a serra in essi ricompresi, qualora non si dimostrassero necessari alla completa definizione delle zone a servizio medesime.

In tal caso le zone stralciate sono da riclassificare zone B.

Nelle aree a servizi possono altresì essere autorizzati dal Comune fabbricati per servizi pubblici o di uso pubblico non gestiti da Enti pubblici territoriali.

---

[2] Modifica introdotta dalla variante al P.R.G. adottata con Deliberazione del C.C. n. 12 del 09/02/98.

Gli impianti di prelevamento e di distribuzione dell'acqua, anche se privati, possono essere autorizzati dal Comune in qualsiasi zona e, trattandosi di strutture tecniche concernenti un pubblico servizio, sono ritenuti convenzionalmente privi di cubatura.

La norma si applica anche agli impianti del gas, dell'energia elettrica e del telefono.

IN VIA TRANSITORIA
AD ECCEZIONE DELLE ZONE:
1) NUOVA STAZIONE FF.SS.
2) ISTITUTO REGIONALE PER LA FLORICOLTURA
3) PARCO URBANO).

Prima dell'approvazione degli S.U.A. possono essere autorizzati sulle volumetrie esistenti opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo.

NORME PARTICOLARI
1) **-NUOVA STAZIONE FF.SS**

L'intera zona è obbligatoriamente sottoposta a strumento attuativo esteso a non meno della totalità delle aree in essa comprese.

Tale S.U.A. deve essere essenzialmente finalizzato all'individuazione non solo di una razionale progettazione della stazione ferroviaria, ma anche di un complesso di attrezzature di servizio e tecnologiche connesse alla medesima: quali le attività commerciali e gli esercizi pubblici, nonchè di un equilibrante previsione di verde pubblico attrezzato e di parcheggi pubblici.

Ogni ulteriore verificazione tipologica è demandata allo S.U.A., con il quale deve altresì essere valutato il complesso dell'accessibilità (pubblica e privata, veicolare e pedonale).

IN VIA TRANSITORIA

Prima dell'approvazione dello S.U.A. possono eventualmente essere consentite tutte quelle operazioni che si renderanno necessarie per l'avvio e la conduzione dei lavori relativi alla realizzazione dei previsti tracciati ferroviari e di collegamento in galleria.

2) - **ISTITUTO REGIONALE PER LA FLORICOLTURA**

In detta zona è consentito impiantare serre, ai sensi della L.R. n. 17/1976, realizzare fabbricati rurali, oltre a quelli specifici dell'Istituto e compiere tutte quelle trasformazioni del terreno e degli edifici, che nel tempo si dimostrassero necessari alle esigenze funzionali dell'Istituto.

Nell'edificazione, assentibile con diretta concessione di edificare, debbono essere rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima	=	mt. 8,00
- numero max piani fuori terra	=	2
- distanza minima dai fabbricati esterni alla zona	=	H max
- distanza minima dai confini di proprietà	=	1/2 H max

Gli impianti a serra sono soggetti alle stesse disposizioni specificate per le zone E1.

3) **PARCO URBANO**
A REGIME

Nella zona contraddistinta dalla simbologia P.U. nella cartografia di Piano è vietata qualsiasi forma di costruzione, anche a carattere precario, con la sola eccezione di impianti tecnologici ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico e dei fabbricati direttamente legati alla destinazione di zona o alla sua salvaguardia, conservazione e valorizzazione.

Non sono altresì ammessi altri interventi privati di qualsivoglia natura, anche a carattere non edificatorio, attraverso i quali sia possibile apportare modificazioni all'assetto del suolo ed in particolare l'apertura di nuove strade, fatta eccezione per quelle di pubblico interesse e necessarie per la difesa dagli incendi boschivi.

Devono essere inoltre osservati in tale zona i limiti ed i divieti previsti dalla L.R. 12 settembre 1977 n. 40.

IN VIA TRANSITORIA

Prima dell'approvazione degli S.U.A. possono essere autorizzati sulle volumetrie esistenti opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo.

T I T O L O V - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 33 -VIABILITA'

La variante al PRG prevede ed indica, in apposita cartografia, la rete delle principali vie di comunicazione stradale e ferroviaria.

I tracciati riportati in cartografia hanno valore indicativo.

La loro definizione è demandata a specifici strumenti attuativi di settore, se relativi all'intera opera o alla progettazione esecutiva, se si riferiscono a stralci funzionali di modesta rilevanza.

Eventuali viabilità non riportate in cartografia possono essere definite in sede di strumento urbanistico attuativo di ogni zona.

Nelle zone agricole è consentita inoltre la costruzione di strade interpoderali di larghezza non superiore a mt. 4,00, di iniziativa pubblica, privata o consortile, anche se non previste dallo strumento urbanistico generale.

I rispetti stradali indicati in cartografia hanno valore indicativo, intendo prescrittivi le distanze minime dal ciglio delle strade pubbliche specificate nelle tabelle di zona.

La viabilità di progetto indicata dal PRG deve essere modificata in sede attuativa e/o esecutiva per consentire il mantenimento o la rilocalizzazione nelle immediate vicinanze delle cabine elettriche di San Martino e di Via Duca degli Abruzzi.

Per quanto concerne la viabilità della Valle Armea (zona D1-1, D1-4, D1-5, D1-6, D1-7, D1-8, F1, F2, F2-1, F3, Fp, Fv, Vp) valgono le seguenti specifiche disposizioni.

- Via Frantoi Canai - Via Armea

La costruzione o la rettifica di tracciato e l'ampliamento dovranno essere valutati in un unico progetto esecutivo.

Nelle sedi stradali dovranno venire realizzate interrate tutte le canalizzazioni per le opere di urbanizzazione primaria in particolare la condotta fognaria di acque bianche e nere sia primarie, che secondarie secondo i diametri e le modalità tecniche corrispondenti ai regolamenti di fognatura urbana.

La realizzazione di tale rete di fognatura è condizione essenziale per il rilascio delle concessioni edilizie in quanto, non sono ammessi in nessun caso tipi di smaltimenti fognari che non comportino allacciamento alla fognatura comunale.

In particolare per l'attività industriale valgono le norme previste per il richiamato Regolamento Comunale e dalle norme di legge vigenti.

Per via Frantoi Canai è ammissibile uno spostamento complessivo in asse di mt 15 limitatamente al tratto di intersezione con la S.S. n. 1 e di mt 5 per tutta la viabilità. [1]

ART. 34 - ALLINEAMENTI

In caso di costruzione di nuovi edifici o di ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici esistenti, il Comune può, se la norma di zona lo consente, chiedere la rettifica di allineamenti tortuosi e di strettoie, per una profondità non superiore a metri cinque dalla linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente, anche se tale rettifica non è indicata nella cartografia del Piano.

Nel caso in cui su un lato o su ambo i lati da rettificare non esistano opere di fabbrica, il Comune può chiedere la rettifica fino ad una profondità non superiore a mt. 10 dai bordi stradali esistenti.

---

[1] Così come modificato dalla Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 976 del 27.08.1984.

ART. 35 - AREE PRIVATE SOTTOPOSTE A PARTICOLARI SERVITU'

Le aree da vincolare a parcheggio ed a verde privato o condominiale debbono essere riservate nell'ambito dei singoli lotti, od anche nelle aree di pertinenza di più edifici se previste in sede di S.U.A., nel rispetto dei valori prescritti nelle tabelle di zona.

La sistemazione di tali aree sarà fatta a cura e spese dei richiedenti l'edificazione e l'asservimento avverrà con atto pubblico da trascriversi e notificarsi al Comune prima del rilascio della licenza di abitabilità, agibilità o esercizio dei fabbricati cui ineriscono.

ART. 36 - RISPETTO CIMITERIALE

Il limite del rispetto cimiteriale è di mt. 200 dal perimetro della zona cimiteriale, salvo i casi in cui è stata autorizzata, con provvedimento formale della competente autorità, una distanza inferiore.

Entro tale limite sono tollerati, sino ad esaurimento, tutte le destinazioni in atto anche se in contrasto con quelle ammissibili.

Le destinazioni ammissibili sono quelle corrispondenti alle specifiche zone di PRG in cui si ricade, nonchè i servizi pubblici e particolarmente i parcheggi ed il verde attrezzato, purchè non ne conseguano nuove volumetrie.

ART. 37 - VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso dei fabbricati devono risultare da vincolo con atto pubblico, da trascriversi e notificarsi al Comune, cui è subordinato il rilascio delle concessione ad edificare e delle licenze di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

In caso di abusivo mutamento di destinazione dell'uso in atto di un fabbricato, si procederà all'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

Il mutamento di destinazione d'uso, ancorchè non comportante opere edilizie, è soggetto a concessione di edificare.

ART. 38 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E VARIANTI PARZIALI AL PRG APPROVATE E FATTE SALVE

Gli strumenti attuativi e le varianti parziali al PRG approvati prima dell'approvazione della presente variante integrale sono fatti salvi per quanto non modificati della medesima.

ART. 39 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE PRIMARIA PUBBLICA

Le opere di infrastrutturazione primaria pubblica quali le reti idriche, fognizie, telefoniche, elettriche e del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, possono essere assentite in tutte le zone di PRG senza l'obbligo del rispetto di alcun parametro edilizio-urbanistico, o della specifica zonizzazione di Piano.

ART. 39 BIS - AREE DI SERVIZIO DA ADIBIRE AD IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI. [1]

Ai sensi della Legge 18/12/1970 N. 1034, gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per uso di autotrazione costituiscono pubblico servizio. Gli stessi possono essere autorizzati nel rispetto dei seguenti criteri, requisiti e caratteristiche, individuati come disposto dall'art. 2 del D.Lgs. n. 32/98.

---

[1] Articolo introdotto dalla Variante al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 46 del 20/05/99.

- per quanto concerne l'accesso dalla strada pubblica la localizzazione deve avvenire nel rispetto dell'art. 22 del D. Lgs. n. 285/92 (Codice della Strada) e degli artt. 44-45-46 del relativo Regolamento di attuazione, a secondo se l'ubicazione è situata all'interno o all'esterno del centro abitato. Devono altresì essere rispettate le norme in materia di pertinenze delle strade contenute nell'art. 24 del Codice della Strada e negli artt. 60-61 del relativo Regolamento di attuazione.

- gli impianti possono essere installati in tutte le zone omogeee dello strumento urbanistico generale ad eccezione di quelle definite "di conservazione " e classificate "A" ai sensi del D.M. 02/04/68 n. 1444.
L'installazione non è consentita negli ambiti assoggettati al regime normativo di "conservazione" dagli assetti del livello locale Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, considerato l'elevato valore paesaggistico delle aree in esse comprese.
Per gli impianti da realizzare in zone assoggettate alla tutela della Legge 1497/39 sulle bellezze naturali è obbligatorio presentare, a corredo dell'istanza di concessione edilizia, sufficienti elaborati tecnici atti a dimostrare un corretto inserimento ambientale con particolare riguardo agli accorgimenti da adottare per mitigare gli effetti del nuovo insediamento sul paesaggio. E' vietata l'installazione in aree sulle quali le costruzioni rappresentino ostacoli a visuali di beni di interesse storico, architettonico, urbanistico ed ambientale.

- le dimensioni del lotto non possono essere inferiori a 800 mq.
- è consentita la costruzione di edifici pertinenziali e complementari all'impianto aventi destinazione commerciale (quali minibar, minimarket etc.) e di servizio (autolavaggio, officina, deposito etc.) nel rispetto dei seguenti parametri:
- rapporto di superficie 15% escluse le pensiline, h max 4,00 mt, volume max 600 mc, distanze dai confini 5 mt, distanze dai fabbricati 10 mt. (escluso quella tra gli edifici interni all'impianto), distanza dalle strade pubbliche 5 mt..
- all'interno del lotto devono essere reperite aree da adibire nella misura minima del 20% a verde privato e nella misura minima del 20% a parcheggio pertinenziale. Tali aree devono essere opportunamente alberate con piante di alto fusto in ragione di almeno una ogni 50 mq. di superficie destinata a verde ed a parcheggio.
- per le tipologie e dimensioni delle insegne si fa espresso riferimento a quanto stabilito dalle norme del Codice della Strada e dal Regolamento di Arredo Urbano; nel caso di insegne a bandiera possono essere derogati i limiti dimensionali previsti dal citato Regolamento, verificando comunque la compatibilità delle stesse con le caratteristiche urbane ed ambientali della zona.

Gli impianti ad uso privato sono esclusi dalla presente regolamentazione.

ART. 40 - DEROGHE

Per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse il Sindaco può concedere deroghe alle prescrizioni delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale ad eccezione degli indici di fabbricabilità, delle destinazioni di zona e della distanza dai confini di proprietà, secondo la procedura di cui all'art. 3 della Legge 21.12.55 n. 1357 ed all'art. 41 quater della Legge Urbanistica n. 1150/1942 e successive modificazioni.

ART. 41 - ADEGUAMENTO AL RISCHIO SISMICO, ZONE 1 E 2 A RISCHIO SISMICO [1]

Nelle zone geologico-tecniche, in prospettiva sismica, classificate 1 e 2 e relative sub-zone a) e b), così come delimitate nell'apposita tavola di Piano Regolatore Generale, ferma restando l'osservanza delle vigenti disposizioni di legge in materia di costruzioni in zona sismica, qualsiasi intervento che comporti movimenti di terra, nuove fondazioni e, comunque, un aumento del carico gravante nel terreno, ai fini del suo assentimento deve essere descritto, nelle sue implicazioni geologiche in una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato e controfirmata dal progettista della struttura e dal direttore dei lavori, attestante la sua conformità alle risultanze dell'indagine di cui

[1] Articolo introdotto a seguito di Variante al P.R.G. per adeguamento al rischio sismico ai sensi della Legge Regionale n. 29/83, approvata con D.P.G.R. n. 197 del 05.03.1987.

all'art. 3 della Legge Regionale 29/1983 facente parte dello strumento urbanistico attuativo della zona di appartenenza ed alla normativa in materia di difesa del suolo, con particolare riguardo al Decreto Ministeriale 21.01.1981; tale relazione deve altresì contenere la descrizione delle eventuali opere di fondazione, di sostegno della terra e di regimazione delle acque meteoriche ed ogni ulteriore prescrizione finalizzata a risolvere le problematiche geotecniche proprie di ciascuna zona.

In particolare dovranno essere applicati i valori di incremento sismico tradotti in coefficienti di fondazione "eps." secondo il seguente schema:

valore sismico	incremento coefficiente "eps."
0 - 1,20	0,10
1,20 - 2,00	0,15
2,00 - 3,00	0,20
3,00 - 4,00	0,30

Qualora l'intervento ricada nelle zone 1/a, 1/b e 2/a, l'eventuale sbancamento previsto non superi i 100 mc., e l'eventuale nuova volumetria non superi i 100 mc., la relazione geologica di cui al primo comma è sostituita da una attestazione a firma dello stesso progettista e controfirmata dal Direttore dei Lavori, dalla quale risulti la fattibilità delle opere previste sotto il profilo geologico, geotecnico ed idrogeologico.

Le relazioni e l'attestazione di cui ai precedenti commi sono rilasciate dai professionisti abilitati con assunzione diretta di responsabilità quanto ai loro effetti e con completo sgravio di responsabilità per il Comune al quale sono consegnate prima del rilascio della concessione e dell'autorizzazione.

ART. 42 - ZONE A RISCHIO SISMICO 3 [1]

Nelle zone geologiche, in prospettiva sismica, classificate a rischio sismico 3, così come delimitate nell'apposita tavola di Piano Regolatore Generale dovrà essere escluso qualsiasi intervento, compresa la realizzazione di strade, che non sia di sistemazione delle aree.

Per sistemazione dell'area si intende il contenimento dei fattori di instabilità nonchè l'utilizzazione della medesima con destinazioni compatibili (verde attrezzato, parcheggio, ecc.), con l'esclusione comunque di ogni edificazione temporanea o permanente compresi gli ampliamenti volumetrici di edifici preesistenti.

Tali aree tuttavia sono computabili mediante loro asservimento per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Regolatore Generale nella zona omogenea in cui dette aree ricadono.

E' fatta salva per la zona F23 la realizzazione del carcere mandamentale giusta le risultanze delle specifiche indagini geologiche e le indicazioni progettuali contenute nello specifico Strumento Urbanistico Attuativo approvato dal Comune a norma di legge.

ART. 43 – NORME DI SALVAGUARDIA [3]

Nelle more delle revisione del Piano Regolatore Generale non è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali qualora si verifichino entrambe le segurnti condizioni:

- *siano posti all'interno del centro edificato così come delimitato, ai sensi dell'art. 18 della Legge 22/10/1971 n. 865, dalla delibera del Commissario Straordinario n. 755 del 06/09/93;*
- *abbiano una superficie di vendita superiore a 200 metri quadrati anche se frazionata in più unità di minore dimensione.*

Tale limitazione si applica sia per le nuove costruzioni sia per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano il mutamento della destinazione d'uso di edifici od unità immobiliari esistenti ottenuto mediante l'esecuzione di opere

---

[1] Articolo introdotto a seguito di Variante al P.R.G. per adeguamento al rischio sismico ai sensi della Legge Regionale n. 29/83, approvata con D.P.G.R. n. 197 del 05.03.1987.

[3] Articolo introdotto a seguito di Variante al PRG per limitare gli insediamenti commerciali, adottata con deliberazione del C.C. n. 15 del 16/02/98.

edilizie; nel caso di mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie si applica la regolamentazione prevista dall'art. 16 della Legge Regionale 07/04/95 n. 25.
La dotazione di parcheggi pubblici da riservare agli utenti dei nuovi insediamenti commerciali è richiesta solamente per superfici di vendita superiori ai 200 metri quadri ed è fissata nella misura minima di 80 metri quadri per ogni 100 metri di pavimento, incrementati a 150 metri quadri ogni 100 metri di pavimento qualora la superficie di vendita sia superiore ad 800 metri quadri.
Tali parcheggi, che dovranno essere reperiti anche in caso di riuso di immobili esistenti, devono essere reperiti in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge 06/08/1967 n. 765.
La reale disponibilità di parcheggio dovrà essere dimostrata con adeguati elaborati grafici.

ART. 43 BIS – AREE SOGGETTE A RISCHIO DI INONDAZIONE[2]

Nelle aree a rischio di inondazione, così come delimitate dall'apposita tavola di Piano Regolatore Generale, sono adottate, nelle more della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, misure di salvaguardia, finalizzate a non aumentare le attuali condizioni di rischio.
Sono vietati gli interventi di:

- *nuova costruzione compresa la realizzazione di interrati o seminterrati;*
- *demolizione e ricostruzione;*
- *ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione edilizia;*
- *mutamento della destinazione d'uso di locali posti al piano terreno/strada o sottostanti, qualora comporti l'aumento della capacità insediativa in termini di incremento di abitanti, addetti od utenti;*

A seguito dell'approvazione dei piani comunali di emergenza e dell'adozione di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi che devono fare parte integrante del progetto, possono essere consentiti, nelle suddette aree, interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione (esclusa comunque la realizzazione di piani interrati o seminterrati) nonché di sostituzione o ristrutturazione edilizia. Ai fini dell'assentibilità è necessario che gli interventi non comportino l'aumento delle attuali condizioni di rischio e ciò deve essere attestato dal progettista sulla base di specifici elementi tecnici facenti parte del progetto. Il responsabile del procedimento di rilascio della concessione edilizia, qualora a seguito della verifica in sede istruttoria della compatibilità del progetto alle presenti norme ritenga necessario un approfondimento tecnico, può avvalersi del supporto dei competenti Servizi Provinciali in materia idraulica.

[2] Articolo introdotto a seguito di Variante al P.R.G. per adeguamento al rischio di inondazione, **(in corso di adozione).**