

COMUNE DI FINALE LIGURE

PROVINCIA DI SAVONA

CITTA' DI FINALE LIGURE

VARIANTE INTEGRALE AL PIANO

REGOLATORE GENERALE 1978.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variate a seguito delle osservazioni
dell'Ufficio Urbanistico Regionale

I Progettisti

Firmato: Ing. Ferrarsi

Arch. Campora

Arch. De Dominicis

Approvato dal C.C. con tto n.75 del 16/01/1981

IL SINDACO

F.to Geom. L. Bottino IL SEGRETARIO GENERALE

F.to (Luigi Ferraro)

REGIONE LIGURIA

COMITATO TECNICO URBANISTICO

FINALE LIGURE (SV) – PIANO REGOLATORE GENERALE

All. A al voto n. 1234

del 12.06.1980

Sostituisce le norme di attuazione

REGIONE LIGURIA

SETTORE SERVIZI URBANISTICI

Visto come decreto del Presidente della Giunta n.247 in data 1.3.1982

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

F.TO RINALDO MAGNANI

REGIONE LIGURIA

SETTORE SERVIZI URBANISTICI

Ai sensi e per gli effetti della Legge 4.1.1968 n. 15 si attesta che il presente documento, che si compone di n. 74 fogli vistati dal sottoscritto, è conforme all'originale in atti

Genova, li 5 Aprile 1982

IL COORDINATORE DI SETTORE

(Avv. Stefano MAIRA)

ART.1 ELABORATI E NORME

Il Piano Regolatore Generale della città di Finale, estende la sua efficacia a tutto il territorio comunale ed è espresso:

A – Dai seguenti elaborati:

Tav. 1 Inquadramento interregionale

Scala 1:100.000

Tav. 2 ,2a,(b) Assetto generale di Piano esteso a tutto il territorio comunale

Scala 1:5.000

Tav. 3a,3b,3c, Assetto generale di Piano volta a precisare le previsioni attuative per le zone di insediamento

Scala 1:2.000

Tav. 3d,(d) Tabella e tipi edilizi

Tav. 4a,4b,4c, Definizione delle unità di intervento per i centri storici di MARINA, BORGO e VARIGOTTI

Tav. 5a, 5b,(e,f) Tipi di intervento per i centri di MARINA e BORGO

Tav. 6/1 Tavola dell'assetto viario volta a precisare gli elementi costitutivi del Piano per il settore considerato

Scala 1:5.000

Tav. 7a Stato attuale e uso del suolo

Scala 1:5.000

Tav. 7b Impianti tecnologici

Scala 1:10.000

Tav. 7c Vincoli esistenti

Scala 1:1.000

B – Dalle presenti Norme di Attuazione

C – Dalla relazione e dalle tavole d'indagine allegate

ART. 2 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI VERIFICA DEI SERVIZI

stralciato

ART. 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE

stralciato

ART. 4 CAPACITA' INSEDIATIVA

stralciato

ART. 5 CONDIZIONI DI EDIFICABILITA'

stralciato

ART. 6 ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua mediante strumenti urbanistici attuativi o mediante diretta concessione ad edificare, così come specificato in ogni zona delle presenti N.di A. e dal tabellone generale.

L'amministrazione comunale, con deliberazione di Consiglio, adotta programmi pluriennali di attuazione atti a disciplinare nel tempo gli interventi sul territorio nei modi e nei termini indicati nella L.R. 16/1978.

ART. 6 bis – CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione di edificare è assentita a chi sia proprietario o abbia titolo idoneo per disporre delle aree occorrenti a soddisfare la cubatura o la superficie coperta dei fabbricati previsti secondo l'indice di zona.

Tali aree restano asservite al Comune mediante atto pubblico regolarmente trascritto.

L'esatta superficie del lotto comprendente l'edificio e quella delle eventuali aree asservite dovranno essere indicate nelle planimetrie di progetto e documentate con gli estratti di mappa e certificati catastali attuali (in originale).

Le aree in tal modo asservite dovranno essere riportate in apposite planimetrie da tenersi a cura del Comune.

Per i fabbricati esistenti ed in mancanza di asservimenti registrati in atti presenti in Comune, è da considerarsi asservita all'edificio una fascia di m.5.00 di terreno lungo tutto il suo perimetro, o sino al confine della proprietà come si configurava al momento dell'adozione del presente P.R.G., quando tale distanza sia inferiore ai 5 metri.

ART. 7 – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Ove indicato in cartografia, ovvero nella tabella 3d, il P.R.G. si attua esclusivamente mediante strumento urbanistico attuativo.

Non sono soggetti all'appropriazione od al nulla-osta regionale, i piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione ricadenti nelle seguenti zone: B1, B2, B3, B4, BR1, BR2, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C13, D2, nonché quelli non previsti come obbligatori dal vigente strumento urbanistico generale.

L'efficacia di tutti gli strumenti attuativi, anche non obbligatoriamente prescritti dalle presenti norme, qualora non siano sottoposti all'approvazione od al nulla-osta regionale, resta subordinata all'approvazione regionale dell'eventuale variante che gli stessi comportano nei confronti delle previsioni di Piano Regolatore Generale.

I piani particolareggiati 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 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 Gennaio 1977 n.10.

Il Comune deve comunicare alla Regione, per opportuna conoscenza, i piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione non soggetti all'approvazione od al nulla-osta regionale, come sopra divenuti esecutivi, indicando:

1. gli estremi di approvazione ed entrata in vigore;
2. le aree interessate sull'estratto delle tavole di piano regolatore generale;
3. le volumetrie ed i vani autorizzati, opportunamente diversificati per tipi di destinazione;
4. la popolazione insediabile;
5. la superficie asservita;

6. i servizi pubblici previsti.

ART. 8 – PIANI DI LOTTIZZAZIONE

A norma degli artt. 8 E 17, 6° comma, Legge 6 Agosto 1967 n. 765, il Comune può autorizzare l'edificazione nel quadro di appositi piani di lottizzazione del terreno a scopo insediativi, anche senza preventiva autorizzazione regionale, per quegli ambiti specificati al secondo capoverso dell'articolo 7 delle presenti norme.

La concessione a costruire è data nell'ambito dei singoli lotti ed è subordinata all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi, fermo restando il termine decennale ai sensi di legge per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico dei proprietari, giusto l'art. 8 9° comma Legge 6 Agosto 1967 n.765, e sempre nell'ambito delle indicazioni spazio temporali dei programmi poliennali di attuazione.

La valutazione degli oneri a carico dell'interessato, è fatta in base a parametri fissati dal Comune con deliberazione consigliare in base alle tabelle parametriche definite dalla regione ai sensi dell'art. 5 legge 10 del 28/1/1977, considerati come minimo onere applicabile.

ART. 9 – CONVENZIONE

L'autorizzazione comunale alla lottizzazione di aree, è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda:

1. La cessione gratuita entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 legge 29 Settembre 1964 n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto 2.

2. L'assunzione a carico del proprietario o di altro soggetto privato, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria ed di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione, o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti a cui le lottizzazioni si riferiscono;
3. Le garanzie reali e finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, nonché i criteri e le modalità per il trasferimento al Comune, per quelle opere che, vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato; l'entità e la forma di dette garanzie è determinata in base sia alla ampiezza della lottizzazione, sia all'entità delle opere da eseguire, sia all'arco di previsione di tempi di attuazione.
4. Il programma di attuazione della lottizzazione e dei servizi ad essa relativi nel loro complesso, nonché i termini non superiori a 10 anni, entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le modalità di esecuzione dei relativi lavori.

La convenzione è approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di Legge, e deve essere trascritta a cura e spese del proprietario o di chi, comunque, ha chiesto di essere autorizzato a lottizzare.

In sede di convenzione, avuto riguardo del peso insediativi dell'intervento, potrà altresì essere stabilita la sostituzione della cessione di aree di controvalore delle stesse in denaro, a condizione che in ogni caso sia assicurata la quantità minima di spazi di cui al D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

Tale convenzione fa parte integrante di un piano di lottizzazione che deve esprimere, in ogni caso:

1. le indicazioni di Piano Regolatore relative alla rete viaria alle caratteristiche ed ai vincoli di zona, ai servizi di zona ed interzonali, ed ogni altro elemento cui la lottizzazione si riferisce;
2. l'indicazione delle aree per spazi pubblici e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (servizi);
3. l'indicazione e la destinazione degli spazi privati;
4. la forma volumetrica e la posizione degli edifici, qualora trattasi di lottizzazione residenziale.

ART. 10 – COMPETENZE DEL SINDACO

Stralciato

ART. 11 – DIVISIONI DEL TERRITORIO

Il territorio comunale è diviso in zone, caratterizzate dalla destinazione di uso (e dai servizi all'uopo esistenti e previsti), dalle esistenza di situazioni omogenee (ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 D.M. 2/4/1968) e dalle tipologie e densità insediative, come meglio specificato nella disciplina propria di ciascuna di esse:

1) AREE EDIFICABILI

1. di conservazione dell'ambiente urbano esistente nei nuclei storico - ambientali – paesaggistici;
2. per il completamento, il rinnovo e il risanamento edilizio;
3. di espansione edilizia a concessione singola di dettaglio e/o a tipologia convenzionata;
4. per insediamenti di attività produttive;
5. per l'attività agricola;
6. per attrezzature ed impianti di interesse generale;
7. per attrezzature ed opere di urbanizzazione secondaria (art. 3 D.M. 2/4/1968)
8. per attrezzature ricettive collettive-colonie

2) AREE INEDIFICABILI

1. vie di comunicazione e spazi collegati;
2. fasce di rispetto;
3. litorale;
4. corsi d'acqua;
5. parchi pubblici;

Nelle zone di cui al titolo 2 non sono consentite nuove costruzioni né ricostruzioni di edifici esistenti.

Potrà essere consentita, ad insindacabile giudizio della Amministrazione, l'installazione di distributori di carburante, con un rapporto di copertura < al 10% e strutture pubblicitarie provvisorie e simili, e cabine di trasformazione della energia elettrica nelle aree di cui al punto b); chioschi e attrezzature per il gioco all'aperto, con un rapporto di copertura < al 10% nelle aree di cui al punto e).

ART. 12 – CALCOLO DELLA CUBATURA

Il volume edificato in progetto è quello misurato geometricamente, emergente da terra fino all'estradosso dell'ultimo solaio, escluso volumi tecnici e sottotetti non abitabili, i porticati, le gallerie aperte ad uso pubblico, le parti di volume comprendenti locali di destinazione pubblica debitamente convenzionati.

ART. 12bis – INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

Esprime i mc. costruibili per ogni mq. di superficie territoriale, la quale è da intendersi come la somma delle superfici delle aree che, ricadendo in un'area destinata dallo strumento urbanistico

generale a strumento urbanistico attuativo, con unica misura dell'indice in argomento, vengono delimitate con uno strumento urbanistico di tale tipo.

L'indice come sopra definito, è da applicare esclusivamente a strumenti urbanistici attuativi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione convenzionata ed equiparati).

La volumetria complessivamente assentibile con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale alla superficie territoriale prevista da uno strumento urbanistico attuativo non può peraltro essere superiore a quella costituita dalla somma delle volumetrie risultanti dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria alle superfici fondiarie che competono i singoli edifici previsti con lo strumento urbanistico attuativo.

ART. 12ter – INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (IF)

Esprime i mc. costruibili per ogni mq. di superficie fondiaria, la quale è da intendersi come relativa all'area che, avendo continuità di superficie ed essendo interamente prevista dagli strumenti urbanistici come avente la stessa destinazione del costruendo edificio, compete a quest'ultimo al netto degli spazi e strade pubblici esistenti o previsti nello strumento urbanistico come da cedere al Comune.

La somma dei volumi delle singole costruzioni autorizzabili con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale alla superficie territoriale prevista con lo strumento urbanistico che le compete.

ART. 12quater – CRITERI DI MISURAZIONE DELLE DISTANZE

Per distanza della costruzione da qualsivoglia elemento esterno ad essa, deve intendersi quella minima fra quante misurate orizzontalmente, verso l'esterno ed in ogni direzione, da ogni punto del prisma verticale di inviluppo della costruzione all'elemento.

ART. 12quinquies – CRITERI DI MISURAZIONE DELL'ALTEZZA

L'altezza di un fabbricato è determinata dalla distanza tra due piani orizzontali passanti l'uno per il punto più basso di tutti i prospetti e l'altro per il punto più alto dello spazio libero interno del più elevato piano che non presenti i soli volumi tecnici.

Nel caso di un terreno acclive, l'altezza può essere verificata per singoli corpi di fabbrica disaggregati dal complesso per tagli verticali, purchè l'altezza complessiva non superi i $\frac{3}{2}$ della misura dell'altezza massima consentita.

L'altezza di ciascun corpo di fabbrica andrà verificata in riferimento ai terreni esterni n adiacenza ad esso, mantenuti o sistemati; i corpi di fabbrica che non presentino tale adiacenza per almeno $\frac{1}{3}$ della lunghezza del perimetro della loro superficie coperta saranno considerati come facenti parte del più ampio corpo dal quale emergono.

ART. 13 – QUALIFICA DELLE ZONE

Le diverse zone sono qualificate in base alla descrizione di cui alle norme seguenti e come tali contrassegnate con diverse simbologie in cartografia.

Tali zone sono disciplinate in rapporto:

1. Ai tipi di insediamenti propri, ammessi od esclusi in relazione alla funzione complessiva della zona ed alla sua collocazione nel contesto urbano;
2. Ai limiti ed alle modalità degli interventi edilizi, sia in rapporto alla disciplina del fatto costruttivo come tale (cubatura, tipologia, caratteristiche costruttive), sia in relazione ai servizi esistenti e previsti .

Per ogni tipo di zona la tabella riassuntiva generale completa le presenti norme costituendone parte integrante a tutti gli effetti.

ART. 14 – NORME GENERALI PER ZONE TIPO A – B – C – e C – FRAZIONALI

Le zone residenziali A – B – C – e C frazionali, sono destinate alle abitazioni ed ai servizi necessari sia zonali che generali.

Possono essere consentiti, qualora non espressamente esclusi dalla indicazioni di tabella di ogni singola zona, studi professionali e commerciali, botteghe artigiane che non richiedano fabbricati appositi o autonomi da quelli residenziali e che non siano causa di molestia e, sempre che sia comprovata la facile accessibilità, autorimesse pubbliche o private; inoltre qualora sia dimostrata la possibilità di reperire direttamente dal richiedente o attraverso apposita convenzione, aree idonee ad assolvere quanto disposto dall'art.50 (aree di sosta), negozi, alberghi, ristoranti, cineteatri, cliniche private, edifici pubblici o di uso pubblico.

Si intende che ogni intervento deve comunque soddisfare tutte le prescrizioni delle apposite leggi che lo riguardano (piano di sviluppo, rete distributiva commerciale, servizi pubblici, etc.)

Sono tassativamente vietati gli insediamenti o gli ampliamenti di edifici destinati ad attività economiche di cui all'elenco delle industrie insalubri – prima classe di cui al D.M. 23/12/1976 e successive modificazioni.

Sono inoltre vietati gli insediamenti o ampliamenti di edifici destinati ad attività economiche di cui all'elenco delle industrie insalubri – seconda classe di cui al D.M. 23/12/1976 e successive modificazioni, qualora la superficie coperta complessiva sia >100 mq.

Le aree vincolate a “verde privato” comprese nelle zone residenziali indicate nella cartografia di P.R.G. con il simbolo VP in quanto strettamente connesse con edifici esistenti, non sono usufruibili per eventuali riedificazioni o ampliamenti; l'intervento potrà solo interessare l'area già compromessa salvo piccole variazioni che non pregiudichino, comunque, la vegetazione esistente.

ART. 15 – TIPI DI INTERVENTO

I tipi di intervento edilizio si distinguono in:

- interventi su edifici esistenti;
- nuovi interventi.

A seconda del tipo di intervento per ogni singola zona è indicata nella normativa, quali di questi sono ammessi od esclusi in assenza di P.P. o di P.L., nelle tavole di P.R.G. per le zone e per quegli edifici di particolare interesse, quale tipo di intervento sia consentito.

La diversa casistica è così disciplinata:

1. Interventi di manutenzione ordinaria

Quelli che riguardano le opere di riparazione di rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Interventi di manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare 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

3. Interventi di restauro e risanamento conservativo

Quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne 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 ad esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori ed egli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

c1) Interventi di restauro con vincolo assoluto

Riguarda edifici da conservare integralmente; operazioni ammesse: opere di manutenzione ordinaria e demolizione di tutti i volumi in contrasto con l'impianto originario;

4. Interventi di ristrutturazione edilizia

Quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti a condizione che ogni unità di alloggio sia superiore o uguale a mq.60 di superficie utile riducibile a 45 mq. in caso di edilizia convenzionata o sovvenzionata.

5. Interventi di 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 ed della rete stradale;

7. Nuovi interventi e ricostruzioni riconnettive o ristrutturazioni integrali

Essi comprendono interventi di nuova costruzione ed interventi di demolizione e ricostruzione; fermo restando le norme particolari di zona, le nuove costruzioni e le eventuali ricostruzioni dovranno rispettare i fili di allineamento preesistenti o fissati dal P.R.G. e da eventuali P.P. o P. di L., ed i limiti delle aree verdi libere.

Non sono ammessi sporti né rientranze rispetto a tali limiti; eventuali rientranze sono ammesse a tutta altezza purchè la larghezza della rientranza sia pari a 5 volte la sua profondità.

Le altezze potranno essere lievemente variate per connettersi strutturalmente agli edifici adiacenti in misura non superiore a mt.1.00.

Nei casi di ricostruzione la superficie degli edifici non potrà superare quella preesistente calcolata senza tener conto delle superfici incoerenti con l'impianto originario.

In ogni caso, sia trattasi di ricostruzione o nuovo intervento, le unità di alloggio non potranno essere inferiori a mq. 60 di superficie utile riducibile a mq.45 in caso di edilizia convenzionata o sovvenzionata.

7. Demolizioni senza ricostruzione

Riguarda gli edifici o parti di essi per cui l'eliminazione è necessaria per il recupero di spazi pubblici e di aree verdi o per la riqualificazione igienica ambientale del tessuto abitativo.

Le demolizioni espressamente indicate in P.R.G. sono condizione necessaria e indispensabile per l'autorizzazione degli interventi di recupero delle unità interessate.

Sui fabbricati di cui è prevista la demolizione non sono ammessi interventi eccedenti la ordinaria manutenzione.

ART. 16 – ISOLATI CON PREMINENTE DESTINAZIONE RICETTIVA ALBERGHIERA

1) ZONE A

Negli isolati dove trova collocazione una attrezzatura del tipo ricettivo alberghiero, la destinazione di cui sopra si intende preminente. In tal caso sono ammessi interventi mediante concessione

singola, volti al miglioramento del rapporto bagni/posti letto o superfici di servizio collettivo/posti letto con un incremento max di ricettività pari al 20% del P.L. originario per una volta sola.

Tale incremento può essere solo autorizzato qualora:

1. vengano utilizzate superfici di solaio esistenti e strettamente collegate con l'impianto originario;
2. venga rispettato, ove vincolante, il tipo di intervento fissato dal P.R.G.;
3. siano soddisfatti i servizi e le aree di sosta da riservare alla infrastruttura; queste possono essere reperite anche in zone non adiacenti ad essere soggetto di apposita convenzione;
4. non vengano previsti posti letto ai piani terreni o rialzati con affaccio su pubblica via;
5. venga comprovato un miglioramento complessivo del rapporto bagno/P.L., superfici di solaio/P.L., superficie libera/P.L., in misura tale che l'indice ottimale di utilizzo (v. art. 17) risulti $> 0 = 3.5$ e che per ogni singolo rapporto si ottenga un grado di soddisfacimento $> 0 =$ al 70%.

2) ZONE B – C

Sono sempre consentiti interventi mediante semplice concessione quando la richiesta si riferisce a ristrutturazioni o al miglioramento del rapporto bagni/P.L. o superfici di servizio collettivo/P.L. anche occupando superfici di solaio esistente a diversa destinazione strettamente collegate all'impianto originario.

In tal caso, nel rispetto complessivo dei posti letto, è ammesso, un incremento di copertura, una sola volta, pari al 10% a condizione che l'indice ottimale di utilizzo (v. art. 17) risulti $> 0 = 3.00$ e che per ogni singolo rapporto migliorato si ottenga un grado di utilizzo $> 0 =$ al 70%.

Qualora la domanda di concessione sia interessata ad un aumento dei posti letto, tale incremento può essere autorizzato solo attraverso P.di L. ed a condizione che,;

1. il P.di L. sia esteso alla totalità degli immobili e delle aree interessate;
2. siano soddisfatti i servizi e le aree di sosta anche in aree adiacenti;
3. venga comprovato un miglioramento complessivo del rapporto bagni/posti letto o superfici di servizio collettivo/P.L., superficie libera/P.L., in misura tale che l'indice ottimale di utilizzo (v. art. 17) risulti 3.5 e che per ogni singolo rapporto si ottenga un grado di soddisfacimento al 70%.

3) ZONE AGRICOLE E

Per gli edifici alberghieri situati in tali zone, sono solo ammessi interventi di cui al punto 2, primo capoverso.

4) EDIFICI A DESTINAZIONE D'USO ALBERGHIERO

Per tutti gli edifici a destinazione d'uso alberghiero (alberghi e pensioni) così come individuati nella tavola 8m e censiti nell'allegato 4, è vietata la trasformazione 'uso alla approvazione di uno specifico piano particolareggiato di settore che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale entro 18 mesi dall' approvazione della presente variante al P.R.G. In difetto di ciò, allo scadere del diciottesimo mese dall'approvazione della presente variante al P.R.G., è vietata la trasformazione d'uso da alberghiera a residenziale, direzionale e commerciale per tutti gli esercizi in cui indice di utilizzo (vedi art. 17 e allegato n.4) sia $\geq 2,5$.

La trasformazione da largo in "residence" con caratteristiche alberghiere, va intesa come cambiamento di destinazione d'uso.

L'intervento è consentito solo tramite piano esecutivo esteso a tutta l'area ed a tutti gli immobili interessati.

Oltre che al soddisfacimento degli standards residenziali, debbono essere rispettati i seguenti standards:

- superficie libera 28 mq./ 80 mc.
- parcheggio (comprensivo 1/20 cubatura) 10 mq./ 80 mc.
- aree da riservare ad impianti sportivi o per il gioco (min. 300 mq) 5 mq./ 80 mc.
- sup. di solaio ad uso collettivo 5 mq./80 mc.

La convenzione dovrà inoltre stabilire i modi e le forme per un uso pubblico concordato delle attrezzature.

ART. 17 – INDICE OTTIMALE DI UTILIZZO ALBERGHIERO

Sulla base di valutazione media degli esercizi alberghieri, onde poter ottenere attraverso interventi di ristrutturazione, condizioni ricettive migliori di cui al precedente art. 16, i parametri di valutazione sono così fissati:

Parametro

n. minimo Posti Letto 50 1

Rapporto Bagni/P.L. 1 / 2 1

Rapporto Sup. Solaio/P.L. 25 mq. 1

Rapporto Sup. Libera/P.L. 20 mq. 1

ART. 18 – ESERCIZI COMMERCIALI, PUBBLICI ESERCIZI, BOTTEGHE
ARTIGIANE, UFFICI PROFESSIONALI

Nel rispetto di quanto predisposto dai piani di sviluppo commerciale e dei pubblici esercizi ai sensi della Legge n. 426 dell' 11/6/1971 ed ella Legge n. 526 del 14/10/1974, è consentita, tramite concessione edilizia diretta, a meno che trattasi di locali destinati a residenza ricettiva alberghiera, la trasformazione di locali al piano terreno per utilizzo commerciale o di pubblico esercizio.

E' altresì consentito, con diretta concessione, a meno che trattasi di locali adibiti alla residenza o alla residenza ricettiva alberghiera, l'insediamento di botteghe artigiane al piano terra degli edifici, sempre nel rispetto di quanto disposto dall'art. 14 delle presenti norme di attuazione.

E' altresì consentito, con diretta concessione l'insediamento di uffici professionali, quando trattasi di singole unità e di agenzie di affari o turistiche, purchè l'unità, oggetto di domanda , non superi mq. 150.

L'intervento è consentito ai piani terreni o ai piani superiori degli edifici sempre nel rispetto di quanto disposto dall'art. 14 delle presenti norme di attuazione.

Per gli interventi di cui sopra superanti i minimi consentiti dal presente articolo è fatto obbligo di piano esecutivo esteso all'immobile in questione e alle aree di pertinenza o a tutta l'unità di intervento qualora trattasi di zone di tipo A.

ART. 19 – NORME PARTICOLARI PER LE ZONE DI TIPO A (D.M. 2/4/1968)

Le zone comprendono aree di edificazione antica, di valore storico – ambientale, per le quali è auspicabile un rinnovamento edilizio, con operazioni di risanamento conservativo che consenta il miglioramento delle condizioni igienico- sanitarie e impedisca alterazioni storico – ambientali allo scopo di un più razionatale utilizzo delle strutture.

Nelle zone A il P.R.G. si attua mediante strumenti urbanistici attuativi estesi all'intero perimetro di ogni singola zona.

Gli interventi così coordinati, devono tendere congiuntamente ed unitamente:

1. il recupero della funzione abitativa del centro favorendo la permanenza degli attuali abitanti residenti e delle attività ad essa connesse compatibili con la funzione residenziale;
2. alla realizzazione dei servizi corrispondenti alle esigenze specifiche della popolazione del Centro, nonché alle funzioni di carattere generale che il P.R.G. assegna al centro storico;
3. al restauro ed al risanamento conservativo del tessuto storico, in rapporto alle sue connotazioni culturali originarie ed alla valorizzazione socio-culturale complessiva del centro del contesto urbano territoriale.

Tutti gli interventi, a qualunque titolo ammessi nelle zone di tipo A, sono soggetti alle prescrizioni contenute nelle norme seguenti e, per i centri di Marina e di Borg, nelle tavole 5°, 5b che nel caso particolare specificano:

- l'organizzazione dell'accessibilità ed ei servizi interessanti la zona;
- la tipologia degli interventi con le relative prescrizioni esecutive;
- l'articolazione degli strumenti di attuazione.

ART. 20 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE PER LE ZONE A

Gli strumenti di attuazione sono così previsti:

1. Piani particolareggiati di esecuzione, formati ai sensi dell'art. 13 e seguenti Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e suddivisi in unità di intervento per i centri di Marna e Borgo (tav. 4a,4b);

2. Piani per complessi integrati di servizi, articolati per ambiti distinti. In tali ambiti ogni intervento deve essere inquadrato in uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intero tutto l'ambito.

ART. 21 – PROCEDURE E PROGRAMMI DI INTERVENTO

Stralciato

ART. 21 – ZONE A 1 PER LA CONSERVAZIONE ED IL RISANAMENTO URBANO DI COMPLESSI MONUMENTALI DI INSIEME

L'Amministrazione Comunale predispone per ogni zona un P.P. unitario che collega ogni unità di intervento.

Per ognuna di queste ultime è fatto obbligo di P.P. redatto ai sensi dell'art. 24 (progetti unitari di intervento).

In assenza di P.P. sono consentiti interventi a titolo particolare nei limiti fissati dalle presenti norme di attuazione agli articoli 23 – 24 – 27 – 29 – 30 e per i tipi d'intervento specificati all'art. 15, limitatamente alle voci a -b- c- c1.

Sono esclusi interventi di demolizione e di nuova costruzione.

Nel caso di demolizioni imposte dall'autorità comunale per ragioni di sicurezza, l'eventuale riedificazione non potrà superare la densità fondiaria preesistente senza tener conto delle sovrastrutture esistenti.

Non è consentita l'apertura di nuove autorimesse, officine meccaniche, officine di riparazione autoveicoli, grandi magazzini di vendita; sono vietati chioschi per la distribuzione del carburante: quelli esistenti dovranno essere rimossi allo scadere della concessione e comunque non oltre 5 anni dall'entrata in vigore del presente P.R.G. e potranno trovare ubicazione nelle aree all'uso destinate.

ART. 23 – UNITA' D'INTERVENTO

I piani attuativi dovranno essere articolati così come previsto dalle tavole 4/a, 4/b, 4/c, in unità d'intervento, ai fini della più opportuna aggregazione e concatenazione spazio temporale degli interventi stessi:

- della determinazione degli oneri, dei vincoli, e delle servitù attribuibili a ciascuna proprietà;
- della progettazione unitaria degli interventi.

Le aree cui obbligatoriamente ciascuna unità deve essere estesa, sono fissate nella tav. 4/a, 4/b, 4/c del P.R.G. del C.S.

In sede di piano attuativo, la delimitazione indicata dal P.R.G. per le unità d'intervento potrà essere corretta, per documentate ragioni di carattere operativo e conservativo, purchè ne seguano migliori risultati sia in ordine ai servizi ed alle condizioni igienico – abitative, sia in ordine alle coerenze ed all'unità stilistico- architettonica delle cellule interessate.

ART. 24 – PROGETTI UNITARI D' INTERVENTO (DOCUMENTAZIONE)

I progetti unitari per ogni singola unità d'intervento dovranno essere elaborati con esplicito riferimento alle indicazioni del piano, nonché alla documentazione allegata.

Essi dovranno di norma contenere:

1. planimetria in scala 1/200 dello stato di fatto dell'intera unità, con allegati gli estratti catastali delle singole unità immobiliari;
2. planimetria in scala 1/200 dello stato di fatto dell'intera unità, con indicazione delle eventuali aree o servitù d'uso pubblico e delle opere di urbanizzazione in atto;
3. rilievo planimetrico stratigrafico, in scala non inferiore a 1/200 dello stato di fatto degli edifici esistenti da recuperare, con relativi prospetti e sezioni con descrizione dei particolari costruttivi esistenti;
4. progetto d'intervento, con planimetrie ai vari piani e relativi prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1/200.

Gli elaborati dovranno essere corredati da una esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto esterno e interno, e da eventuali documentazioni integrative per gli elementi di interesse storico – ambientale.

Inoltre, gli interventi non attuati direttamente dal Comune dovranno essere preventivamente disciplinati da una convenzione che stabilisca:

- le garanzie circa i tempi ed i modi della realizzazione, al fine di assicurare le necessarie contestualità o priorità dei diversi interventi ed il rispetto delle indicazioni del progetto d'unità d'intervento;
- gli oneri d'urbanizzazione e le eventuali agevolazioni finanziaria, diversificati in rapporto all'entità e al tipo e al costo dei singoli interventi e ai vincoli sull'uso degli immobili.

ART. 25 – ZONE A2 PER LA RISTRUTTURAZIONE E/O IL RISANAMENTO DI COMPLESSI EDILIZI DI VALORE AMBIENTALE O CARATTERISTICI PER FORME ORIGINALI DI ARCHITETTURA SPONTANEA

Nelle zone A2 sono consentite trasformazioni ed operazioni di ristrutturazione purchè vengano mantenuti i caratteri d'insieme degli organismi edilizi, la loro dimensione geometrica, vengano salvaguardati quei fabbricati o parti di fabbricato vincolati dal P.R.G. e vengano mantenuti inalterati nel loro complesso, volumi e superfici.

Ad esclusione degli interventi ammessi all'art. 15 per le voci a – b – c – e – c1, e limitatamente a quanto predisposto agli artt. 27 – 29 e nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 30, per ogni altro tipo di intervento è fatto obbligo di strumento attuativo.

ART. 26– ZONE A3 PER LA TUTELA AMBIENTALE DI VALORI NATURALI E PAESAGGISTICI RELATIVI A ZONE MONUMENTALI ISOLATE E ALLE FASCIE DI RISPETTO CIRCOSTANTI OPPURE RELATIVI AD AGGREGATI DI EDILIZIA RURALE INSERITE IN MODO EQUILIBRATO NEL CONTESTO AMBIENTALE

Nelle zone di tipo A3, è consentito il risanamento e la ristrutturazione degli edifici nel rispetto dei caratteri storici, dell'equilibrio col paesaggio agrario e rurale circostante e della destinazione d'uso, allo scopo di favorire la residenza per la popolazione agraria.

In assenza di piano esecutivo unitario, sono consentiti interventi di cui all'art. 15 limitatamente alle voci a – b- c – e – c1, nel rispetto di quanto disposto agli artt. 27 – 28 e 30.

Nella zona e nell'area di pertinenza è vietato realizzare nuovi terrazzi e sorti, modificare profili e realizzare nuove aperture, ad eccezione di quelle richieste per motivi di carattere igienico o di legge in assenza di S.U.A.

Nelle aree comprese nella zona è vietata ogni costruzione di tipo residenziale; è solo consentito quanto disposto dall'art. 43, 2° capoverso.

ART. 27 – INTERVENTI A TITOLO PARTICOLARE PER LE ZONE A1 A2 A3

In assenza degli strumenti d'attuazione, Piani Particolareggiati o Piani unitari, e fino a quando essi non siano stati approvati a norma di legge, sulle aree e sugli immobili ad essi distintamente soggetti,

sono ammessi unicamente interventi di restauro, nelle diverse forme precedentemente indicate purchè:

- siano coerenti con le prescrizioni generali e specifiche del P.R.G., sia per quel che attiene le modalità dell'intervento, che per quel che attiene le destinazioni funzionali delle singole parti;
- conservino le attuali destinazioni d'uso in quanto compatibili con le prescrizioni del P.R.G.;
- non consolidino od aggravino situazioni attuali di disagiata abitabilità, anche nell'immediato contesto, determinate da ragioni di igiene, salubrità o sicurezza;
- non pregiudichino o non richiedano la realizzazione di intervento su altre proprietà della stessa unità non interessate.
- Sono modificabili e potenziabili, anche in assenza dei suddetti strumenti di attuazione, quelle opere di urbanizzazione, di sistemazione d'impianti ed attrezzature pubbliche (pavimentazioni stradali, pubblica illuminazione, etc.).

ART. 28 – PIANI ESECUTIVI DI ATTUAZIONE PER LE ZONE A

In presenza dei piani attuativi potranno operarsi, ove specificamente prescritto, ricostruzioni, nuove costruzioni ed ampliamenti nei limiti stabiliti non maggiori del 20% della cubatura esistente, che dovranno:

1. uniformarsi alle particolari prescrizioni esecutive di cui all'art. 29;
2. recuperare integralmente e contestualmente mediante restauro conservativo ed eventuali ripristini, gli elementi ed i manufatti espressamente segnalati dagli studi svolti sul tessuto storico o derivanti da ulteriori approfondimenti, del piano attuativo;
3. rispettare gli allineamenti preesistenti verso spazi pubblici od aperti al pubblico o gli eventuali fili obbligatori fissati dal Piano, rispetto ai quali non sono ammesse né sporgenze né rientranze. Verso gli altri spazi liberi, nuovi allineamenti potranno essere definiti in sede di Piano, in modo tale da ricavare aree verdi o cortili che assicurino la salubrità e la insolazione di ogni unità abitativa con riferimento alle risultanze degli studi sul Centro Storico. In nessun caso sono ammessi sporti o rientranze parziali del volume edilizio;

4. rispettare le indicazioni pianovolumetriche degli strumenti attuativi e, in ogni caso, non superare le altezze degli edifici attigui e circostanti, d'interesse storico artistico o ambientale.

ART. 29– DEMOLIZIONI

Gli interventi di demolizione per fabbricati e per le parti di fabbricato fatiscenti, o comunque necessari al fine di recuperare gli spazi liberi previsti dal P.R.G. o dagli strumenti esecutivi, dovranno essere rigorosamente correlati a quelli di rinnovo edilizio.

Le indicazioni di demolizione previste all'interno dei P.P. dei Centri Storici dovranno essere verificate puntualmente in sede di redazione dello Strumento attuativo.

ART. 30 – PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER LE ZONE A

Tutti gli interventi di ristrutturazione, ricostruzione o ampliamento nella misura in cui non realizzino il restauro conservativo delle preesistenze valide, dovranno in ogni caso rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

1. le facciate degli edifici, verso spazi pubblici o privati, dovranno uniformarsi, per la dimensione, le proporzioni e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti di interesse storico artistico o ambientale;
2. i materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale, con esclusione assoluta di rivestimenti lignei, resino-plastici, in clinker, in mattoni a vista, etc. Le facciate verso gli spazi pubblici e privati saranno sempre finite con intonaco civile in colori tipici, senza cornici o decorazioni di sorta, se non per il restauro di quelle esistenti, con eventuali zoccoli in pietra del tipo di quella preesistente all'altezza corrispondente ai basamenti degli edifici adiacenti;

3. le coperture saranno in genere a falde, con pendenza massima del 40% e con manto in ardesia o cotto; sono consentite mansarde e tetti piani ove preesistenti o se nuovi, accordarsi a quelli degli edifici validi circostanti, il canale di gronda sarà in lamiera di sagoma tradizionale e in vista rispetto al cornicione;
4. i balconi non potranno essere realizzati verso spazi liberi di profondità inferiore a m.10. In ogni caso avranno sporgenza massima di m.1,00 e larghezza massima di m. 2,00 (eccetto che in soluzioni a ballatoio verso spazi interni), di spessore max cm. 10 e con ringhiere in ferro in semplici bacchette diritte quadre portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa;
5. i serramenti saranno esclusivamente in legno smaltato con eventuali persiane o battente in legno smaltato o ferro verniciato a fuoco (con esclusione di parti in legno a vista, tapparelle, avvolgibili, serramenti metallici, etc.). I serramenti per botteghe dovranno essere in legno o ferro smaltato (con esclusione di metalli in vista come acciaio inossidabile, alluminio, etc.) Eventuali grate di protezione saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari;
6. le altezze interne dei vani abitabili non saranno di norma inferiori a m.2,70. Altezze inferiori potranno essere autorizzate solo in casi di connessione strutturale e preesistente valide, purchè i vani di altezza inferiore a m. 2,50 non coprano più di ½ della superficie di ogni singola unità abitativa;
7. le recinzioni potranno essere conservate o realizzate solo dove indicato dai Piani attuativi (uniformandosi, per i materiali, alle prescrizioni di cui al punto b) ; in particolare, le aree verdi o cortili interni non potranno essere di norma divisi da lacuna recinzione;
8. le aree verdi o alberate previste in sede di progetto unitario dovranno essere realizzate contestualmente agli altri interventi previsti dalle convenzioni, decorosamente mantenute ed attrezzate per il gioco dei bimbi ed il passeggio;
9. le insegne, scritte pubblicitarie, etc. dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione, potranno essere realizzate soltanto con lettere a giorno applicate direttamente sulle facciate (con l'eccezione dei segnali di interesse pubblico) escludendo ogni elemento di alterazione o disturbo dell'ambiente;
10. le pavimentazioni degli spazi pubblici ed ei percorsi pedonali pubblici saranno realizzate in blocchetti di porfido o altro materiale lapideo con eventuali parti di ammattonato. Le pavimentazioni degli spazi liberi privati dovranno uniformarsi ai tipi di materiali adottati per gli spazi pubblici, salvo la possibilità d'impiego del ghiaietto o del tappeto erboso, con esclusione di ogni manto bituminoso o comunque monolitico.

ART. 31 –DESTINAZIONE D’USO NELLE ZONE A

La destinazione propria degli edifici, ove non diversamente specificata, è quella residenziale.

Le destinazioni per residence temporanee (edifici ricettivi), per attività commerciali e per esercizi pubblici, sono regolamentate agli artt. 16 e 17 delle presenti norme di attuazione.

Destinazioni di altro tipo (per attività amministrative, direzionali, professionali, artigianali etc.) ammesse nelle zone A a norma del P.R.G.. potranno essere consentite, quando non vi siano contrastanti alterazioni strutturali e distributive e non pregiudichino in alcun modo la destinazione e l’uso residenziale del contesto, né rischi la molestia alcuna alle circostanti abitazioni, né necessita di accesso e di sosta (per il pubblico e le merci) maggiori di quelle proprie degli usi abitativi o comunque incompatibili con le previsioni del P.R.G. o degli strumenti attuativi.

Le autorimesse private a piano terreno sono escluse, salvo quelle esistenti per uso privato ai piani terreni con affaccio esclusivamente su spazi interni o che potranno essere ammesse in sede di “progetto unitario” purchè:

- non risulti possibile (in particolare a causa della limitata altezza del piano terreno) la riutilizzazione a fini abitativi;
- non risulti possibile una soluzione interrata;
- preesista o sia previsto adeguato accesso carraio;
- non ne derivi alterazione alcuna alla struttura di fronti interni d’interesse storico – artistico – ambientale;
- non ne derivi pregiudizio alle alberature o alle aree verdi esistenti e previste;

Le aree e gli immobili vincolati dal P.R.G. a verde pubblico dovranno essere utilizzati esclusivamente come aree verdi, aperte al pubblico con eventuali attrezzature sportive e ricreative, indicate dagli strumenti attuativi.

Su tali aree ed immobili in attesa della definitiva destinazione per l'uso previsto, non sono consentiti interventi edificatori o di trasformazione comunque eccedenti l'ordinaria manutenzione, né alterazioni alle aree verdi e alle alberature esistenti.

Ai sensi dell'art. 16 delle presenti norme di attuazione nella determinazione della "destinazione d'uso", qualora nell'isolato trovasi un insediamento di tipo ricettivo, la destinazione d'uso si intende preminente.

Ai sensi dell'art. 18 delle presenti norme, è altresì ammessa la trasformazione di superfici a diversa destinazione in quella commerciale o artigianale per aumenti di superficie di licenze commerciali in atto o per la realizzazione di attività nel rispetto di quanto indicato dal Piano di Sviluppo Commerciale e di pubblici esercizi di cui alle Leggi 11 Giugno 1971 n. 426 e 14 Ottobre 1974 n. 524.

ART. 32 – ZONE RESIDENZIALI COMPROMESSE

Le zone residenziali compromesse destinate alla costruzione di edifici di abitazione, comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate e per le quali non sia prevedibile una sostanziale trasformazione delle caratteristiche edilizie.

La disciplina di piano ad esse pertinente, è stata stabilita nel quadro del disposto di cui all'art. 13 delle presenti norme, dal tabellone riassuntivo e dalle tabelle allegate.

Per i nuovi interventi di completamento, demolizione o ricostruzione e ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso, è necessario provvedere mediante Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione convenzionati (ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 8 della Legge 6/8/1967 n° 765 e agli artt. 7 e seguenti delle presenti norme di attuazione), ad assicurare l'effettiva disponibilità dei servizi, onde soddisfare gli standards relativi al previsto insediamento, secondo quanto disposto dalle seguenti norme di attuazione.

L'edificazione dovrà rispettare i nuovi allineamenti stradali e arretramenti di rispetto, mentre rimane la facoltà del Sindaco di richiedere ulteriori allineamenti, per ragioni di pubblica utilità, dal confine fra proprietà pubblica e privata.

In assenza di P.P o di P. di L., l'edificazione in queste zone è consentita qualora la richiesta riguardi interventi che non modificano la destinazione d'uso preesistente, non prevedano aumenti di superficie utile di solaio e non aggravino condizioni di disagiata abitabilità, migliorando le condizioni igieniche e dei servizi tecnologici per i quali è consentito un aumento di volume, qualora ne sia documentata l'effettiva necessità, non superiore al 20 %.

In particolare è consentito:

1. nelle aree a verde di zona e su aree edificabili, impianti di tipo sportivo-ricreativo, sempre che questi non comportino cubature residenziali e che la superficie coperta degli edifici di servizio sia inferiore ad 1/10 dell'area asservita, la cubatura sia inferiore di 1/10 di quella fondiaria ammessa per la zona e che l'altezza di tali fabbricati non superi i mt. 4,50 a meno che trattasi di coperture provvisorie di impianti sportivi a carattere stagionale.
L'autorizzazione di tali interventi deve sempre essere oggetto di apposita convenzione;
2. nelle aree edificabili interventi volti allo sfruttamento agricolo del fondo, sempre che tale attività non comporti cubature residenziali, e non sia di ostacolo a collegamenti tra aree edificate, in tal caso è ammessa la costruzione di un locale, ove già non esista, strettamente connesso con il fondo la cui superficie non superiore a 10 mq. e l'altezza al colmo non superiore ai mt. 3,00 con caratteristiche e tipologie generalizzate da apposito progetto definito dall'U.T.C.;
3. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non comportino aumenti di superficie nel rispetto della destinazione d'uso e di quanto indicato all'art. 15 delle presenti norme di attuazione;
4. modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni e dei luoghi di lavoro, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze abitative o delle attività produttive ammesse in alto;
5. modifiche interne atte a favorire la creazione di locali ad uso condominiale o per la realizzazione di locali ad uso collettivo;

6. autorimesse private o box singoli ogni qual volta se ne dimostri la effettiva necessità (vedi art. 50 aree di sosta), purchè completamente interrata e nel rispetto di quanto disposto dall'art. 15, comma secondo, delle presenti norme;
7. modifiche di strutture ricettive alberghiere nei limiti di quanto disposto all'art. 16 punto 11° cap. 1° e interventi relativi ad attrezzature commerciali o per pubblici esercizi, secondo quanto disposto dall'art. 18;
8. interventi di demolizione o di consolidamento statico prescritti dal Comune per la tutela della pubblica incolumità;
9. interventi atti a favorire il potenziamento dei servizi di zona anche da parte dei privati attraverso apposite convenzioni;
12. edifici pubblici di competenza comunale, statali e regionali che non comportino residenze.

Quant'altro non specificato nel presente articolo, è indicato nel tabellone generale che per ognuna definisce indici, caratteristiche e prescrizioni obbligatorie.

ART. 33 – ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE BR

Le zone residenziali di cui al titolo, comprendono aree edificate da interventi necessari al miglioramento della viabilità urbana principale, onde facilitare e rendere attuabile l'intervento per eventuali demolizioni, è consentita la riedificazione nel rispetto delle caratteristiche urbanistiche edilizie di zona, così come fissate, per ogni zona, nel tabellone generale.

In assenza del piano esecutivo, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di restauro con vincolo assoluto.

ART. 34 – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C

Le zone residenziali di cui al titolo, destinate alla costruzione di edifici di abitazione o servizi, comprendono aree già edificate non classificabili ai sensi del decreto 2/4/1968 come aree compromesse, per le quali sono prevedibili o limitati completamenti o interventi di urbanizzazione, e le aree di nuovo intervento.

La disciplina di piano ad essa pertinente, è stabilita nel quadro del disposto degli artt. 13,14,15,16,17 e 18 delle presenti norme, nel tabellone generale e nelle tabelle di zona.

Ove non diversamente specificato nuovi interventi, demolizioni e ricostruzioni e ristrutturazioni con cambiamento di destinazione d'uso, sono consentiti solo mediante la predisposizione dello strumento esecutivo al fine di verificare all'interno la capacità insediativa ed il bilancio delle dotazioni di servizi tale da assicurare 24mq/ab da reperirsi anche esternamente alle zone, salvo che per la dotazione di parcheggi pubblici, da reperirsi all'interno delle zone stesse.

L'edificazione dovrà rispettare i nuovi allineamenti stradali e arretramenti di rispetto, mentre rimane la facoltà del Sindaco di richiedere ulteriori allineamenti nel limite massimo di mt. 2,00 dal confine fra proprietà pubblica e privata.

Nell'ambito di P.P. o P. di L., potrà essere consentito l'accorpamento delle singole e diverse attrezzature e servizi indicati in piano o nella tabella di zona, in nuclei organizzati, collegati nel rispetto dell'assetto generale del piano.

In assenza di P.P. o di P.di L. sono sempre consentiti interventi di cui al punto c dell'art. 32 delle presenti norme.

Quant'altro non specificato nel presente articolo, è indicato nel tabellone generale che per ognuna definisce indici, caratteristiche e prescrizioni particolari.

ART. 35 – NORME PARTICOLARI PER LA ZONA CE DI PERTI

La zona comprende l'abitato agricolo di Perti, fra la zona A del castel Gavone, la zona della rocca di Perti, il confine con il Comune di Calice e il Torrente Porra.

Gli interventi edilizi consentiti e realizzabili attraverso licenza singola, nel rispetto dell'indice di zona, devono tendere congiuntamente:

1. alla realizzazione dei servizi previsti in P.R.G. e centralizzati corrispondenti alle esigenze specifiche della popolazione della Frazione e di servizio delle zone agricole limitrofe, sì da favorire la funzione di polo;
2. al recupero attraverso il risanamento igienico-abitativo del tessuto rurale, sì da evidenziare la valorizzazione paesistico - formale complessiva del contesto territoriale;
3. favorire e potenziare nei limiti di P.R.G. la popolazione frazionale ivi residente allo scopo di evitare l'abbandono dell'area interessata.

A tal scopo, oltre ai nuovi interventi ammessi, è sempre consentito per una volta sola nel rispetto dei profili e delle forme, oltre che dei materiali, un incremento di cubatura pari al 20% della cubatura esistente, onde favorire la creazione di servizi igienici o di impianti tecnologici, o di superfici atte a migliorare la distribuzione dell'impianto originario.

E' consentito altresì costruire locali al servizio dell'agricoltura come meglio specificato ai punti a), b) dell'art. 40 delle zone agricole nella misura fissata per le zone agricole normali (art.41).

E' altresì consentito quanto disposto all'art. 45 e relativo alla costruzione di serre.

Le costruzioni per la residenza dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edificatorie:

Indice fondiario 0,05 mc./mq.

(asservimento all'interno della zona)

Rapp. Copertura 1/20

Lotto minimo per edificazione mq. 2.000

Distanza dai confini mt. 5,00

Distanza dai fabbricati mt. 10,00

Distanza dal ciglio stradale esistente o previsto P.R.G. mt. 5,00

Altezza max mt. 7,00

Le costruzioni al servizio dell'agricoltura dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edificatorie:

Distanze dai confini mt. 3,00

Distanze di fabbricati residenziali mt. 10,00

Distanze dal ciglio strada esistente o di P.R.G. mt. 5,00

Altezza massima mt. 4,50

Nel caso di edifici a servizio agricolo di tipo cooperativo vale quanto disposto all'art. 41 delle presenti N.d.A.

Dato che trattasi di zona residenziale a tutti gli effetti quale destinazione specifica, le concessioni ad edificare costruzioni residenziali non possono avvalersi del disposto di cui all'art. 9 lettera a) della L. 10/1977.

ART. 35bis – NORME PARTICOLARI PER LA ZONA DI SAN BERNARDINO

E' fatto obbligo di P.di L. unitario esteso a tutta la zona C10 con le prescrizioni di cui alla tabella 3d.

ART. 36 – CAMPING

Fatto salvo quanto disposto nelle zone A e B di cui alla L.R. 40/1977, nelle zone E1 e E2 è in generale consentito impiantare camping a condizione che:

1. l'area interessata si > a mq. 15.000;
2. siano salvaguardate le masse arboree;
3. sia garantito facile collegamento viario con la viabilità principale;
4. siano rispettati mediamente i seguenti rapporti:
 - 1) posto tenda o roulotte mq. 60
 - 2) servizi (docce, lavabi, lavanderie, wc.) 3mq/utente
 - 3) viabilità pedonale 2mq/utente
 - 4) servizi generali 2mq/utente
 - 5) verde e sport 20mq/utente

6) parcheggio 12mq/posto tenda

5. viabilità interna > al 20% dell'area totale;
6. vengano predisposti adeguati impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi o solidi;
7. che l'intervento riguardi lo spostamento di camping esistenti nell'area comunale attualmente siti in zona impropria o nuovi insediamenti limitatamente ad una previsione complessiva di 2.000 utenti (3 utenti per posto tenda o roulotte).

L'Amministrazione nello stipulare la convenzione per nuovi insediamenti, dovrà verificare la disponibilità complessiva, salvaguardando l'utenza esistente in zona impropria ampliata del 20%.

Le aree a campeggio esistenti, indicate in P.R.G. sono fatte salve; è consentito un incremento di utenti conteggiato nella misura di 3 ogni posto tenda o roulotte pari al 20% di quelli esistenti.

ART. 37 – ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

Le zone di tipo D destinate alla costruzione di edifici di tipo industriale ed artigianale comprendono aree già occupate integralmente o parzialmente da manufatti di tipo produttivo nelle quali sono prevedibili insediamenti e servizi ad esse pertinenti.

Esse sono suddivise ed indicate in cartografia come segue:

D1 – zone industriali consolidate;

D2 – zone artigianali di completamento e nuovo insediamento;

D3 – cave

D4 – Arene Candide

ART. 38 – D1 INDUSTRIALE CONSOLIDATA

In dette zone sono ammessi interventi di ristrutturazione e trasformazione con aumenti di volume non residenziali strettamente collegati con l'attività e nel rispetto della destinazione d'uso delle zone.

Volumi esistenti che interessano spazi a destinazione pubblica per i quali è prevista la demolizione, possono essere riedificati all'interno nei limiti di zona con destinazione strettamente collegata all'impianto esistente.

Esse sono distinte nelle tavole di P.R.G. in D1/a (piaggio) e D1/b (industriale in zona residenziale).

D1/a: è consentito:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- incremento di sup. di soliaio produttivo $< o =$ al 5% della esistente;
- altezza delle nuove costruzioni non superiore a mt. 12, salva diversa necessità determinata da motivi di ordine tecnico;
- attrezzature o aree di servizio.
- Interventi maggiori ai consentiti o altezze maggiori, potranno essere autorizzate previa predisposizione di P.d.L. esteso a tutta l'area di proprietà.

Dovrà essere prevista area per la sosta pari al 10% e area a verde pari al 5% della superficie totale.

Le aree di cui sopra potranno essere reperite anche in zone adiacenti.

D1/b: è consentito solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 39 – ZONA ARTIGIANALE D2

Nella zona di cui al titolo possono insediarsi attività artigianali e di piccola industria nel rispetto delle Leggi anti inquinamento e con le modalità indicate dalle Leggi stesse, a seconda delle classi di appartenenza dell'azienda, così come dall'elenco di cui al decreto ministeriale 23 Dicembre 1976.

Oltre a quanto indicato, e con le caratteristiche edilizie di cui al present articolo, è consentita l'abitazione per la custodia in ragione di non più di una unità abitativa che non superi i 120 mq. lordi, per ogni azienda il cui edificio produttivo abbia superficie coperta $> 0 = a$ 300 mq.

Per l'autorizzazione a costruire, è fatto obbligo dello strumento urbanistico attuativo.

In particolare sono da rispettare le seguenti caratteristiche edificatorie e prescrizioni particolari:

Edificio residenziale

Altezza massima mt. 7,00

Distanza dai confini mt. 5,00

Distanza dai fabbricati (se non in aderenza) mt. 10,00

Distanza da strade mt. 5,00

Edificio produttivo

Superficie coperta 40%

Distanza dai confini mt. 8,00

Distanza da strade mt. 8,00

Altezza massima (escluso volumi tecnici) mt. 8,50

Parcheggio pubblico 5% su totale superficie

Verde e servizi 5% su totale superficie

Altezza massima degli edifici lungo la mt. 12

Via per Calice

ART. 39bis – CAVE D3/1, D3/2

Nelle zone D3/1 è ammessa l'attività di escavazione con riferimento alla L.R. n. 12/1979.

Nelle zone D3/2 sono ammesse attività di lavorazione del materiale scavato e l'edificazione è disciplinata dai parametri destinati agli edifici produttivi della zona D2.

Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione complessiva degli immobili ubicati all'interno delle aree indicate in cartografia sono consentiti senza cambiamenti di destinazione d'uso, intendendo per questa lavorazione e la trasformazione della pietra da taglio.

ART. 39ter – ZONA ARENE CANDIDE D4

La zona comprende le aree di escavazione e lavorazione di materiale all'estremo ovest di Finale fra la Caprezoppa, le Arene Candide ed il mare.

In detta zona è consentito procedere all'attività di escavazione in atto nei limiti di P.R.G. e con riferimento alla L.R. n. 12/1979.

L'edificazione è disciplinata dai parametri destinati agli edifici produttivi della zona D1/a.

ART. 40 – ZONE AGRICOLE

Le zone agricole si dividono in:

Zone agricole normali **E1**

Zone agricole speciali **E2**

Zone agricole di rispetto **E3**

Zone agricole boschive **E4**

In tutte le zone agricole, dietro richiesta di concessione, sono sempre ammessi interventi edilizi atti a migliorare e potenziare la coltivazione del fondo ma che non comportino le edificazioni di volumi residenziali, con la sola eccezione di cui all'art. 41, comma 4°.

In particolare, nella misura e per il tipo fissati, per ogni singola zona, sono ammessi:

1. costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè magazzini, fienili, porticati, tettoie, depositi, stalle e ricoveri per animali, cantine;
2. miglioramento della viabilità agricola esistente purchè la larghezza carrabile non superi i ml. 3,00 siano previste debite piazzole di manovra e non vengano interessate alberature esistenti.

Gli edifici rurali compresi nella zona agricola che abbiano già avuto destinazione di residenza ed i corpi di fabbrica costituenti unico corpo con essi possono essere risanati e ristrutturati nel rispetto dei caratteri tradizionali ed inoltre, per motivate esigenze di inserimento degli impianti tecnologici necessari o per ragioni di una più razionale distribuzione dei locali, è consentito per una sola volta, l'incremento del volume esistente fino ad un massimo del 20% anche prescindendo dall'indice fondiario, ma con rapporto di copertura 1 /2.

Inoltre, per costruzioni interessate da movimenti franosi che ne mettano in pericolo la stabilità e per le quali sia stata emessa ordinanza di sgombero da parte degli enti preposti è ammessa, nel rispetto della forma, degli stili, del volume e delle superfici di solaio, la ricostruzione previa demolizione dell'edificio esistente nell'ambito della stessa zona, prescindendo dall'indice di zona, ma nel rispetto delle distanze da confini e fabbricati e nel rispetto delle aree boschive in edificabili.

Tutto quanto è escluso dal presente articolo è meglio specificato negli articoli seguenti.

ART. 41 – ZONE AGRICOLE NORMALI

Le zone agricole di cui sopra, comprendono aree al di fuori dall'area urbana, dei centri abitati e delle nuove aree di espansione per le quali è auspicabile interventi di ristrutturazione agricola,

impianti di coproduzione, anche del tipo trasformazione agricola, interventi intensivi e ortofrutticoli.

Oltre a quanto specificato all'art. 40, sono consentiti:

1. l'abitazione per il conduttore del fondo e per gli addetti all'agricoltura;
2. serre, nel rispetto di quanto disposto all'art. 45 delle presenti norme di attuazione.

Nelle parti boschive comprese in queste zone, è vietata ogni nuova costruzione di qualunque specie e per qualunque uso; sono consentiti solol'uso e la ristrutturazione degli edifici esistenti con l'incremento massimo del 20% come specificato all'art. precedente; è inoltre vietata, nelle parti boschive, l'apertura di nuove strade ed il disboscamento.

L'edificazione a scopo residenziale è subordinata alla comprovata necessità del conduttore del fondo ed è ammessa mediante rilascio di concessione edilizia diretta, con I_f 0,03 mc/mq su lotti >mq. 3.000; potranno essere asserviti lotti non contigui purchè nel raggio di mt. 500 dall'erigenda costruzione.

Oltre a quanto sopra, tali costruzioni dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edificatorie:

Rapp. Di copertura sul lotto minimo edificato 1/20

Distanza dai confini mt. 5,00

Distanza dai fabbricati mt. 10,00

Distanza dal ciglio stradale esistente o previsto in P.R.G. mt. 5,00

Altezza max mt. 4,50

Oltre a quanto possibile realizzare usufruendo dell'indice fondiario di zona, sono consentiti interventi di cui al punto a) dell'art. 40 delle presenti norme, purchè l'area coperta degli edifici di servizio si a < o = allo 0,6% delle aree asservite quando queste risultano > o = a 10.000 mq. e non superi mq. 60 nel caso di asservimento di aree inferiori a mq.10.000.

Nel caso trattasi di locali di tipo cooperativo, il limite di cui sopra, è fissato nella misura complessiva pari allo 1.2% da applicarsi alla aree oggetto della domanda delle aziende consorziate.

Oltre a quanto sopra, i volumi agricoli dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edificatorie:

Distanza dai confini mt. 3,00

Distanza dai fabbricati residenziali mt. 10,00

Distanza dai fabbricati agricoli mt. 6,00

Distanza da cigli strada esistente o di P.R.G. mt. 5,00

Altezza max mt. 4,50

Salvo maggiori altezze motivate da necessità funzionali e tecnologiche.

ART. 42 – ZONE AGRICOLE SPECIALI

Le zone di cui al titolo comprendono aree al di fuori dell'area urbana per le quali è auspicabile un intervento agricolo intensivo e di tipo ortofrutticolo determinato dalla loro esposizione e adattabilità agli interventi di cui sopra.

Le costruzioni in zone agricole speciali devono servire alle esigenze abitative del nucleo familiare interessato alla conduzione del fondo; tali costruzioni non potranno superare il limite di 0,03 mc/mq sul totale delle aree di proprietà, comprese in un raggio di mt. 500 dalla erigenda costruzione a tal fine esclusivamente vincolate con atto pubblico debitamente trascritto ed il lotto su cui sorge l'edificio residenziale dovrà essere $> 0 = a$ mq. 2.000.

Oltre a quanto possibile realizzare usufruendo dell'indice di 0,03 mc/mq sono consentiti gli interventi di cui ai punti a) e b) dell'art. 40 e quanto consentito dall'art.45 per il fabbisogno

postulato dal tipo di coltura della o delle aziende, secondo quanto documentato dal piano di ristrutturazione agricolo di cui al capoverso a seguito.

I richiedenti la concessione dovranno presentare un piano di ristrutturazione agricola che, nel rispetto della L.R. 41/1977, dovrà definire:

1. gli spazi destinati all'abitazione;
2. gli spazi destinati agli edifici aziendali o di trasformazione;
3. i collegamenti viari;
4. gli indirizzi produttivi;
5. le dimensioni degli appezzamenti costituenti l'azienda.

Tale piano di ristrutturazione agricola, che può essere presentato da una più aziende consorziate, dovrà contenere:

- qualifica del o dei richiedenti e relativa documentazione;
- documentazione sulla proprietà e sulle forme di conduzione dell'azienda;
- elenchi planimetrie catastali degli appezzamenti dei fondi costituenti l'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutture di servizio;
- fabbricati esistenti, loro dimensioni e loro destinazioni d'uso;
- consistenza ed occupati a tempo pieno o parziale;
- relazione sull'attività dell'azienda con indicazione, oltre della produzione vendibile lorda, anche delle produzioni specifiche per l'autoconsumo, il mercato o il conferimento a cooperative agricole;
- programma di esecuzione delle opere.

Il piano di ristrutturazione agricola, viene sottoposto per parere alla Commissione Agraria Comunale definita dal regolamento edilizio e viene a far parte integrante della concessione.

La relativa convenzione, viene deliberata dal Consiglio Comunale.

Essa dura per 5 anni dalla data di approvazione ed è vincolante per la o le aziende; per tutta la durata di validità del piano, la o le aziende agricole potranno richiedere concessione edilizia solo in

conformità del progetto approvato; trascorsi 5 anni dalla data di approvazione, il Piano perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di concessione edilizia è subordinata all'approvazione di nuovo progetto di ristrutturazione.

Eventuali varianti al Piano di ristrutturazione, anche entro 5 anni di validità possono essere approvate, con la medesima procedura prevista con l'approvazione del Piano, in base alle risultanze di una adeguata documentazione sui motivi per i quali la variante è + richiesta.

In sede di esame istruttorio del progetto, la Commissione Agraria Comunale valuta la possibilità e la coerenza del progetto esteso anche in rapporto alle indicazioni di P.R.G. (vincoli, viabilità, norme).

Sulla base del Piano di Ristrutturazione e quindi delle esigenze aziendali e dalla sua produttività, è valutata la richiesta di costruzioni residenziali e per i servizi, nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2/4/1968 e di quanto disposto dalle norme e dalle tavole di P.R.G.

I fondi e gli appezzamenti anche in edificabili, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano in edificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, nel progetto di ristrutturazione a meno che non intervengano per la zona varianti di P.R.G.

Per le caratteristiche edificatorie vale quanto disposto all'art. 41 delle presenti norme di attuazione.

ART. 43 – ZONE AGRICOLE DI RISPETTO E3

Le zone agricole di cui al titolo, comprendono quelle aree in diretto contatto con l'area urbana, con nuclei ambientali abitati o con aree di particolare pregio monumentale.

Le aree di cui sopra sono inedificabili a fini residenziali; ad esse è attribuito un indice teorico pari a 0,03 mc/mq. trasferibile nella zona E1 contigua entro un raggio di mt. 500

Esse si distinguono in:

Zone E3a sono consentite costruzioni al servizio dell'agricoltura di cui al punto a) dell'art.40 nella misura di 0,3% mq. di superficie coperta per lotti superiori a mq. 10.000 e mq. 30 per lotti di superficie inferiore a mq. 10.000.

E' altresì consentita la costruzione di serre ei limiti di quanto disposto all'art. 45 delle presenti norme di attuazione.

Zone E3b E' consentita la costruzione al servizi dell'agricoltura nella misura di mq. 30 per ogni lotto superiore a mq. 5.000

Zone E3c E' consentita la costruzione di locali adibiti alla agricoltura nella misura di mq. 20 di sup. coperta per lotti superiori a mq. 3.000

Quanto sopra consentito non potrà eccedere in altezza i mt.3,50, dovrà avere distanza dai confini > o = a mt. 3,00 e dal ciglio stradale esistente o previsto in P.R.G. mt. 5,00.

ART. 44 – ZONE AGRICOLE BOSCHIVE

Nelle zone di cui al titolo, fatte salve le disposizioni generali di cui all'art. 40, l'edificazione deve rispettare la vegetazione esistente.

E' consentita l'edificazione i locali al servizio dell'agricoltura-pascolo etc. di cui alla voce a) dell'art. 40 del 0,2% dell'unità poderale interessata; i volumi di cui sopra non potranno superare i mt. 3 di altezza.

L'indice di zona è fissato in 0,01 mc/mq.

Nelle aree agricole all'interno della zona, così come individuate nelle tavole d'indagine d'uso del suolo, per le quali è stata comprovata la loro attività in data antecedente al 31 Agosto 1978 e che risultino sprovviste di fabbricato residenziale, che misurino almeno nella loro globalità mq. 12.000 quale superficie minima d'intervento, è consentita l'edificazione dell'edificio adibito alla residenza purchè non superiore a mq. 120 di sup. lorda di solaio, sempre nel rispetto delle descrizioni di zona e purchè il lotto su cui sorge la costruzione risulti $> 0 = a$ mq. 3.000.

L'eventuale intervento edilizio deve rispettare le seguenti limitazioni:

Altezza max mt. 7,00

Distanza dalle strade mt. 5,00

Distanza dai confini mt. 6,00

Rapporto di copertura sul lotto edificato 1/10

ART. 45 – COSTRUZIONI DI SERRE

Nelle zone agricole normali e speciali e ove previsto di rispetto, è consentita la costruzione di serre a condizione che il lotto su cui insistono sia superiore a mq. 3.000, la superficie coperta non superi il 50% dell'area complessiva, le distanze da edifici residenziali siano a mt. 6,00, le distanze dal ciglio stradale siano a mt. 3,00 per strade di larghezza a mt. 7,00, a mt.6,00 per strade comprese fra mt. 7,00 e mt. 15,00 e a mt. 10,00 per strade a mt.15,00, i muri di sostegno non superino i mt.2,50, l'altezza al colmo sia a mt.4,50 e siano previste le opere per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche o di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

L'edificazione è consentita con la normale procedura di concessione singola: essa è subordinata alla ratifica per atto pubblico da trascrivere con l'intervento del Comune vincolante l'area interessata dall'intervento, relativamente al 50% dell'area coperta.

ART. 46 – F, ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE

GENERALE

Nelle zone di servizi ed attrezzature di interesse generale, sono ammessi:

Opere di consolidamento e restauro di impianti di servizio esistenti;

Opere di riqualificazione delle masse arboree;

Costruzioni o manufatti strettamente e funzionalmente collegabili alla destinazione di zona che si integrano con l'ambiente naturale circostante;

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento di edifici attualmente in uso nonché lavori di ripristino di quelli in disuso ai soli fini dell'esercizio delle attività agricole forestali e silvopastorali, senza aumenti di volume e modificazioni tipologiche o rilevanti modificazioni dell'aspetto esteriore.

Eventuali P.P. dovranno salvaguardare quelle aree la cui destinazione all'atto di approvazione del P.R.G. è agricola, la cui ricomposizione dovrà tener conto dei percorsi pubblici pedonali necessari all'unitarietà dell'intervento e coordinare le aree verdi e i collegamenti previsti nelle aree

residenziali circostanti. Eventuali volumi a servizio delle aree di cui sopra, sono consentiti qualora riguardino ricoveri per attrezzi nella misura massima di mq. 20 per ogni lotto > o = mq.5.000.

La zona F3 è sottoposta a strumenti attuativi obbligatori per ambiti, così come definiti nella cartografia di piano, finalizzati alla salvaguardia ed al potenziamento dell'arenile e delle strutture nautiche esistenti.

In assenza del piano di cui sopra, è solo consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la realizzazione di basi in cemento per la posa di cabine d'uso balneare per licenze esistenti.

ART. 47 – AREE PER SERVIZI ZONALI ZONE

Le aree di cui al titolo sono destinate ai servizi di interesse generale (istruzione, verde, servizi di interesse comune, parcheggi) ai sensi di quanto disposto dal D.M. 2 Aprile 1968.

Per quanto concerne aree destinate a verde sport e servizi di interesse comune è consentita la realizzazione di strutture all'uopo destinate anche da parte di privati a condizione che tali strutture ed il tipo di gestione sia oggetto di apposita convenzione che definisca i limiti, i tempi ed i modi di utilizzo, nel rispetto delle esigenze di servizio per la popolazione residente e di servizio turistico per le quali sono state previste in P.R.G.

Sono da considerarsi equipollenti ad aree di servizio di interesse comune gli edifici e le aree ad esse pertinenti destinati al servizio religioso, opportunamente indicate in cartografia con l'apposito simbolo di cui al tabellone generale (Tav. 3d), in quanto di per se stessi garantiscano l'effettiva pubblicità.

Qualora le aree di cui sopra assolvano già a compiti religiosi, sanitari, assistenziali, amministrativi culturali e sociali, impianti sportivi e siano confermate dal P.R.G. per tale destinazione, ogni richiesta di intervento anche da parte di privati o di enti, deve rendere al miglioramento ed al potenziamento delle funzioni di cui sopra nel rispetto delle indicazioni di P.R.G., e la concessione verrà rilasciata qualora venga dimostrato l'interesse comune di tali interventi.

Sono fatti salvi gli edifici posti all'interno di dette aree e non interessati da funzioni di servizio; in essi sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 48 – STRADE PANORAMICHE

Lungo le strade panoramiche, debitamente indicate in cartografia, le costruzioni eventualmente ammesse non dovranno pregiudicare la possibilità di funzione panoramica paesistica che esse attualmente offrono.

In ogni caso, le costruzioni che sorgessero a valle a meno di mt. 50 da ciglio stradale non potranno superare nel loro punto più alto il piano stradale.

ART. 49 – DISTANZA DALLE STRADE

In tutto il territorio comunale, oltre alle prescrizioni precedenti, valgono vincoli di distanza tra edifici con strade interposte, di cui all'art. 9 del D.M. 1/4/1968.

Nelle zone E ed F1 le distanze minime dalle strade sono fissate in analogia agli artt. 3 e 4 del D.M. 1/4/1968.

Per le distanze dai corsi d'acqua, occorre far riferimento al T.U. n. 523 del 25/7/1904.

ART. 50 – AREE DI SOSTA

Oltre alle superfici a parcheggio pubblico prescritte nelle tabelle ed indicate in Piano, ai sensi dell'art. 18 della Legge 6 Agosto n. 765, ogni edificio deve essere dotato di aree, coperte o scoperte, (in questo ultimo caso però all'uso asservite), per il parcheggio in misura non inferiore a 1mq. ogni 20 mc di costruzione e comunque tale da soddisfare alle seguenti condizioni:

- Per gli insediamenti residenziali:
- 1 posto macchina ogni unità abitativa (che non sia superiore a 150 mq.)

- Per gli insediamenti commerciali e direzionali
- per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento occorre prevedere almeno 40% mq. di parcheggio pubblico;

- Per gli alberghi pensioni e simili:
- 1 posto macchina ogni 3 posti letto;
- Per i locali di spettacolo:
- 1 posto macchina ogni 5 posti a sedere;
- Per gli insediamenti nelle zone D1 e D2:
- 1 posto macchina ogni 4 addetti

ART. 51 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli impianti di prelevamento e di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica e del telefono, possono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale nelle zone agricole, nelle aree industriali o nelle aree previste a pubblici servizi del tipo c) dell'art. 47 o nelle aree verdi sia di zona che urbane.

Gli impianti per la lavorazione e la distribuzione del latte e gli impianti per l'incenerimento dei rifiuti possono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale nelle zone agricole.

Trattandosi di strutture tecniche concernenti un pubblico esercizio, sono convenzionalmente priva di cubatura e la loro autorizzazione è decisa dall'Amministrazione Comunale.

ART. 52 – COLONIE –I-

Sono confermate in P.R.G. le attrezzature di tale tipo con le relative aree di pertinenza.

Sono sempre consentiti interventi di cui ai punti a), b), c) dell'art. 15 delle presenti N. di A. nel rispetto della destinazione d'uso.

E' sempre consentita la trasformazione in servizi di interesse comune o generale.

ART. 53 – STUDI GEOLOGICI

Ogni previsione insediativa concernente nuove infrastrutture viaria e di servizio, pubbliche o private, ed insediamenti residenziali, dovrà essere corredata di studi geologici, interessanti le aree

oggetto dell'intervento, per gli aspetti di stabilità del terreno e di tutela dell'idrogeologia superficiale e sotterranea.

Dovranno essere altresì opportunamente salvaguardati i punti di captazione delle acque potabili.

In sede di redazione degli S.U.A. – ove si concreti la fattispecie prevista dalla disposizione H1 delle norme allegate al D.M. LL.PP. 21/1/1981, emanato in applicazione della L.64/1974, - dovranno essere effettuate le indagini e verifiche di cui ai punti H2 e H3, volte ad accertare la fattibilità dell'insieme dal punto di vista geologico e geotecnica.

ART. 54 – POTERI DI DEROGA

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e con l'osservanza dell'art. 41 quater della Legge 17/8/1942, n. 1150, e successive modificazioni.

La deroga dovrà essere limitata alle norme relative alla altezza, il rapporto di copertura, alla tipologia ed al lotto minimo.

COMUNE DI FINALE LIGURE

(PROVINCIA DI SAVONA)

Copia conforme all'originale depositato in atti di questo comune con le rettifiche ed integrazioni ivi contenute e che si compone di n. 52 fogli dattiloscritti.

IL SEGRETARIO GENERALE

Visto: IL SINDACO