

# **COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE**

*Provincia di Imperia*

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Testo coordinato con:

le varianti approvate con i seguenti provvedimenti della Provincia di Imperia:

- n. 45038 del 01-12-1998;
- n. 7354 del 18-02-1999;
- n. 7356 del 18-02-1999;
- n. 21183 del 01-06-1999;
- n. 37791 del 04-10-2001;
- n. 93/q del 20-08-2003;
- n. 61/q del 24-05-2004;
- n. 62/q del 24-05-2004;
- n. 147/h del 27-09-2004;
- n. h778 del 18-07-2006;
- n. h898 del 08-08-2006;
- n. h945 del 22-10-2009;

la variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 05-07-2001 “Adempimenti alla riforma del commercio D.Lgs. n. 114 del 31/03/98” entrata in vigore il 18/11/2001 per infruttuoso decorso del termine di cui all’art. 25 comma 4 punto b) della l.r. 19/99;

la variante approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 164 del 22-02-2002 nell’ambito della conferenza di servizi per l’approvazione della nuova tratta, compresa tra i Comuni di Finale Ligure e S.Lorenzo al Mare, della linea ferroviaria Genova Ventimiglia;

la variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 26-07-2005 ed approvata con conferenza dei servizi - seduta deliberante del 27-12-2005 relativa alle zone TBN1, TBN2, TA15, VP e P.

# INDICE

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - GENERALITÀ

|                                          |      |   |
|------------------------------------------|------|---|
| Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G. | pag. | 4 |
| Art. 2 - Applicazione del P.R.G.         | pag. | 4 |
| Art. 3 - (stralciato)                    |      |   |
| Art. 4 - Definizioni                     | pag. | 4 |

### CAPO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

|                                            |      |   |
|--------------------------------------------|------|---|
| Art. 5 - Modalità di attuazione del P.R.G. | pag. | 7 |
| Art. 6 - (Stralciato)                      |      |   |
| Art. 7 - (Stralciato)                      |      |   |
| Art. 8 - (Stralciato)                      |      |   |
| Art. 9 - Utilizzazione degli indici        | pag. | 7 |
| Art. 10 - Opere di urbanizzazione          | pag. | 7 |
| Art. 11 - Rapporti per spazi di parcheggio | pag. | 8 |
| Art. 12 - Destinazioni d'uso               | pag. | 9 |

## TITOLO II ZONIZZAZIONE

### CAPO I - ZONIZZAZIONE

|                                                        |      |    |
|--------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 13 - Suddivisione in zone del territorio comunale | pag. | 10 |
|--------------------------------------------------------|------|----|

### CAPO II - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

|                                                                             |      |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 14 - Zone destinate alla rete delle vie di comunicazione               | pag. | 11 |
| Art. 15 - Zona a vincolo cimiteriale                                        | pag. | 11 |
| Art. 16 - Zone per impianti tecnologici                                     | pag. | 12 |
| Art. 17 - Zone a verde pubblico e sport                                     | pag. | 12 |
| Art. 18 - Zone per le attrezzature per la pubblica istruzione e comunitarie | pag. | 12 |
| Art. 19 - Zone d'acqua o ad esse connesse                                   | pag. | 13 |

### CAPO III - ZONE A CARATTERE RESIDENZIALE, TURISTICO E MISTO

|                                                                 |      |    |
|-----------------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 20 - Norme generali per le zone residenziali               | pag. | 14 |
| Art. 21 - Zone residenziali di interesse ambientale             | pag. | 14 |
| Art. 22 - Zone residenziali di contenimento allo stato di fatto | pag. | 15 |
| Art. 23 - Zone residenziali di ristrutturazione                 | pag. | 15 |

|                                                                                                                |      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 24 - Zone residenziali di completamento                                                                   | pag. | 16 |
| Art. 25 - Zone miste di consolidamento della struttura urbana                                                  | pag. | 16 |
| Art. 26 - Zone miste di espansione                                                                             | pag. | 16 |
| Art. 27 - Zone destinate ad attrezzature alberghiere esistenti                                                 | pag. | 17 |
| Art. 28 - Zone destinate a campeggi esistenti                                                                  | pag. | 18 |
| Art. 29 - Zona costiera per attrezzature connesse alla balneazione, allo svago, al tempo libero e alla nautica | pag. | 18 |

#### **CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE**

|                                                                          |      |    |
|--------------------------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 30 - Zone esistenti e di espansione per industria e artigianato     | pag. | 20 |
| Art. 31 - Zone agricole                                                  | pag. | 21 |
| Art. 32 - Zone per agricoltura intensiva specializzata che si confermano | pag. | 21 |
| Art. 33 - Zone per agricoltura intensiva specializzata di nuovo impianto | pag. | 21 |
| Art. 34 - Zone per colture legnose agrarie e seminativi                  | pag. | 22 |
| Art. 35 - Zone agricole estensive                                        | pag. | 22 |

Accordo di Programma ex lege 210/1985 per l'approvazione sotto il profilo urbanistico-territoriale della nuova tratta compresa tra i comuni di Finale Ligure e S.Lorenzo al Mare, della linea ferroviaria Genova Ventimiglia

|                                               |      |    |
|-----------------------------------------------|------|----|
| Art. 1 – Aree interessate dal nuovo tracciato | pag. | 23 |
| Art. 2 – Aree occupate dall'attuale sedime    | pag. | 23 |

### **TITOLO III NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **CAPO I - NORME TRANSITORIE E FINALI**

|                                                             |      |    |
|-------------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 36 - Deroghe                                           | pag. | 24 |
| Art. 37 - Adeguamento della disciplina urbanistico edilizia | pag. | 24 |
| Art. 38 - Attrezzature commerciali (abrogato)               | pag. | 24 |
| Art. 39 - Trascrizione in mappa                             | pag. | 24 |
| Art. 40 - Validità dei progetti pubblici                    | pag. | 24 |

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - GENERALITÀ

#### **ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.**

Costituiscono parte integrante del P.R.G., oltre alle presenti norme:

- le planimetrie della zonizzazione del territorio comunale in scala 1:2000 (n. 4 - A,B,C,D,E,F,G,H,I), corredata di legenda (n. 5);
- le schede d'area (n. 7).

In caso di eventuali discrepanze tra tavole in scala diversa prevale sempre la tavola in scala di maggior dettaglio.

Nel caso di discrepanze tra tavole sovrapposte prevalgono nell'ordine le tavole superiori e quelle di sinistra.

#### **ART. 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.**

Ai sensi della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni (e della Legge 28/01/1977 n. 10) nonché di tutte le altre disposizioni vigenti in materia, la disciplina urbanistica edilizia si applica a tutto il territorio comunale, secondo le disposizioni degli elaborati del P.R.G. e delle presenti N.T.A.

Tutte le iniziative comportanti trasformazioni nell'uso del suolo, urbanistiche ed edilizie, sono pertanto soggette alle presenti norme, alle norme del regolamento edilizio e di igiene comunale, per quanto non in contrasto con queste stesse norme e con le leggi successivamente emanate. Esse sono previste dal P.R.G. e dal relativo P.P.A., partecipano, ove del caso, agli oneri relativi e sono subordinate a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco.

#### **ART. 3 -**

Stralciato

#### **ART. 4 - DEFINIZIONI**

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate con riferimento ai seguenti parametri, elementi definitivi e criteri:

- 1) **St** - Superficie territoriale. Per St, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale It, si intende un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.R.G. si attua mediante S.U.A. (vedi art. 5) ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, anche non indicate nelle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione. La superficie territoriale va misurata ma al lordo della viabilità esistente e delle sedi stradali previste dal P.R.G., delle fasce di rispetto stradale, dei parcheggi e delle strade di penetrazione a servizio esclusivo della zona.
- 2) **Sf** - Superficie fondiaria. Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If, si intende un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua mediante intervento diretto (cfr. art. 5), successivo o meno a S.U.A., ed è comprensiva delle aree per urbanizzazione primaria non indicate nella planimetria, ma previste parametricamente dalle norme. La superficie fondiaria va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste all'interno dell'area, destinate al pubblico transito.
- 3) **S1** - Superficie per opere di urbanizzazione primaria. Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
  - a) strade veicolari e pedonali di servizio interno degli insediamenti;
  - b) spazi di sosta e parcheggi pubblici;
  - c) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
  - d) pubblica illuminazione;
  - e) aree per verde attrezzato a livello di insediamento;
- 4) **S2** - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria. Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) aree per attrezzature scolastiche (scuola materna e scuola dell'obbligo);
- c) attrezzature civiche a carattere pubblico (centri civici, culturali, sociali, attr. sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali ecc.);
- d) attrezzature collettive religiose;
- e) aree per il verde pubblico attrezzato e naturali, per il verde sportivo ed i relativi impianti a livello di quartiere.
- 5) **It** – Indice di fabbricabilità territoriale. Esprime, in mc., il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale  $St$  (mc/mq). Si determina considerando la volumetria complessiva degli edifici che si conservano e di quelli di progetto.
- 6) **If** – Indice di fabbricabilità fondiaria. Esprime, in mc., il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria  $Sf$  (mc/mq).
- 7) **Su** – Superficie lorda. Per superficie lorda si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensori, scale, cavedii, ecc.). Dal computo della superficie lorda sono esclusi i porticati vincolati perpetuamente, nei modi di legge, a pubblico passaggio e le logge aperte almeno da due lati.  
Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerate nei computi per la determinazione dell'indice edificatorio le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.
- 8) **Sc** – Superficie coperta. È l'area rappresentata dalla proiezione verticale di tutte le superfici lorde dell'edificio.
- 9) **Rct** – Rapporto di copertura territoriale ( $Sc/St$ ). È misurato dal rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie territoriale e riferito a tutte le opere edificate.
- 10) **Rcf** - Rapporto di copertura ( $Sc/Sf$ ). È misurato dal rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria e riferito a tutte le opere edificate.
- 11) **Sm** - Superficie minima di intervento. È l'area minima, richiesta dalle norme delle diverse zone e/o predeterminata graficamente nelle tavole di P.R.G., per gli interventi. Non sono ammessi interventi diretti o soggetti ad obbligo di S.U.A. che non interessino una estensione superficiale almeno pari a quella della superficie minima di intervento prescritta dalle norme di zona. (È fatta eccezione per gli interventi che esauriscono l'edificabilità delle zone, che debbono avere dimensione minima eguale a quella della superficie residua).
- 12) **H** - Altezza delle costruzioni. È misurata dalla distanza tra due piani orizzontali, passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti e per l'estradosso del solaio di copertura del più alto piano orizzontale che non presenti i soli volumi tecnici.  
Nel caso di copertura a falde inclinate, che non potranno, in nessun caso, avere una pendenza superiore al 45%, 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'edificio risulti interamente contenuto al di sotto del piano avente l'inclinazione pari a quella media del terreno naturale e/o sistemato, fino a tre metri dal perimetro dell'edificio, e avente distanza, in verticale, dal punto più basso di tutti i prospetti, pari all'altezza massima. Nel caso di terreno in declivio 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:
- il ciglio del muro di sostegno disti dal perimetro della costruzione meno di tre metri, fatti salvi i passaggi di accesso al piano interrato che non superino i 3,00 m. di larghezza e che non siano in misura superiore ad uno ogni 150 mq. coperti o frazione di essi se minore;
  - l'altezza del muro di sostegno superi m. 2,50.
- Eventuali volumi tecnici (extracorsa e locale macchine degli ascensori, vano scala, camini, serbatoi idrici, ecc.) non possono superare l'altezza massima per più di m. 2,50. Eventuali parapetti piani di coronamento non possono superare l'altezza massima per più di un metro. Sono ammessi locali di abitazione nel sottotetto purché siano verificate le altezze interne minime previste dalle vigenti disposizioni e comunque nel rispetto delle presenti norme. Non è ammessa, in nessun caso, la costruzione di muri di sostegno del terreno aventi altezza superiore a m. 2,50. È fatta eccezione per le opere pubbliche o di interesse pubblico, realizzate da soggetti pubblici. Nel caso di muri di contenimento formanti fasce è ammessa la misurazione separata dell'altezza dei muri solo nel caso in cui planimetricamente distino più di 3 m.  
Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

- a) i tamponamenti orizzontali di copertura ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
- b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio ed alto fusto.

13) **V - Volume delle costruzioni.**

Si intende per volume di una costruzione la sommatoria delle superfici lorde dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da piano a piano, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura. Fanno eccezione i volumi tecnici, i vani scala e ascensore, i camini, per le parti eccedenti i piani delle coperture. Nel caso di coperture a falda il volume del piano sottotetto è misurato dal volume geometrico del solido delimitato superiormente dall'intradosso della copertura e lateralmente dalla generatrice passante per il perimetro della superficie lorda. Non vanno considerate, agli effetti del calcolo del volume, le parti interrato rispetto al profilo sistemato del terreno o a quello anteriore all'intervento se inferiore, purché manifestamente non abitabili e non connesse a parti abitabili.

14) **Ds - De - Dc – Distanze.** Le distanze sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "Bow Window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed accessori.

La distanza è quella intercorrente fra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (De);
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1° aprile 1968 n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 (Nuovo codice della strada) e s.m. e i.

Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui al punto 7) comma 2 delle presenti N.T.A., nei limiti dallo stesso indicati.

E' consentita la costruzione a confine, solo in aderenza a preesistenti costruzioni del vicino sulla linea di confine stessa o in accordo con il medesimo ovvero nei casi previsti dalle specifiche norme di zona.

17) **Applicazione degli indici e dei parametri.**

L'indice di fabbricabilità territoriale si applica in relazione agli S.U.A..

L'indice di fabbricabilità fondiaria si applica in caso di intervento diretto, successivo o meno a S.U.A..

Gli indici relativi alle distanze sono indicativi nel caso di zone soggette a S.U.A., per quanto concerne i rapporti tra edifici, strade e proprietà comprese nell'area di intervento, prescrittivi in tutti gli altri casi.

**Volume aggiuntivo massimo**

È il massimo incremento volumetrico ammesso per l'intera zona ai sensi della tabella A allegata alle N.T.A., applicabile in relazione agli S.U.A. o in caso di intervento diretto, successivo o meno a S.U.A.. Resta inteso che il volume totale regolarmente esistente alla data di adozione del P.R.G. (intendendosi per tale anche il volume regolarizzato con le procedure previste dall'art. 31 della legge 28-02-1985 n. 47 e dall'art. 39 della legge 23-12-1994 n. 724) non concorre alla determinazione del volume aggiuntivo massimo.

## CAPO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

### **ART. 5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

- 1) Per quanto concerne, in particolare, le modalità di intervento, il P.R.G. si attua:
  - a) esclusivamente mediante S.U.A. di iniziativa pubblica o privata:
    - per le zone di espansione miste (e per i relativi servizi), contraddistinte con la lettera C e delimitate dal perimetro di S.U.A. sulle tavole di P.R.G.;
    - per le zone di ristrutturazione contraddistinte con le lettere R e delimitate dal perimetro di S.U.A.;
    - per le zone di espansione per industrie artigiane e per attività commerciali all'ingrosso, contraddistinte con la lettera D e delimitate dal perimetro di S.U.A. nelle tavole di P.R.G.;
    - per le zone miste di consolidamento della struttura urbana, contraddistinte con la lettera CO e delimitate dal perimetro di S.U.A. sulle tavole di P.R.G.;
    - per tutte le zone e nei casi in cui è prescritto ai sensi delle specifiche norme di zona.

Esclusivamente nei casi indicati con la sigla CEC nella tabella A allegata alle presenti Norme, gli interventi sono soggetti a preventiva approvazione di S.U.A. ovvero sono assentibili mediante il ricorso ad iniziativa del soggetto interessato, all'istituto di cui all'art. 17 LR 16/1978 e successive modificazioni intervenute, che si concreta nel rilascio della concessione edilizia accompagnata da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, con i quali il privato operatore si impegna alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti all'intervento ed alla eventuale cessione delle relative aree. In caso di discordanza con le modalità attuative indicate nelle schede d'area allegate al presente P.R.G. prevale quanto stabilito nella suddetta tabella A.

- b) mediante singole concessioni edilizie;

- 2) Nelle zone in cui il P.R.G. si attua obbligatoriamente mediante S.U.A. la presentazione di un progetto edilizio per l'approvazione è subordinata alla preventiva approvazione, secondo la procedura prevista dalle vigenti leggi in materia e dalle N.T.A., del S.U.A., avente contenuti, modalità e superficie minima di intervento prescritti dalla Tab. A allegata alle presenti norme.
- 3) Nelle tavole di P.R.G., nelle zone comprese in S.U.A., sono all'occorrenza, distinti le aree di concentrazione delle volumetrie e le aree da destinare a servizi o ad altro uso, che formano la superficie territoriale e sono dotate di indice volumetrico.

### **ART. 6 -**

Stralciato

### **ART. 7 -**

Stralciato

### **ART. 8 -**

Stralciato

### **ART. 9 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie deve risultare da atto di asservimento trascritto nei modi di legge. Essa esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni di edificare sulle superfici stesse, tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che vengono conservate, venga in parte destinata a nuove edificazioni, tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate che per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile tra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché tra aree non contermini ad eccezione dei casi espressamente previsti dalle norme di zona.

## **ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle definite nel precedente art. 4 rispettivamente ai comma 3) e 4).

Sono considerate opere di urbanizzazione anche quelle necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi quali:

- i collettori di fognatura quando siano al servizio di più unità di intervento;
- le linee elettriche quando siano al servizio di più unità di intervento;
- le condotte di adduzione idrica e del gas, quando siano al servizio di più unità di intervento;
- le attrezzature viarie di collegamento con le zone già urbanizzate;
- le altre reti a standard tecnologico.

Nel caso di S.U.A. di iniziativa privata le convenzioni o atti d'obbligo unilaterali prevederanno l'ammontare complessivo degli oneri dovuto dai lottizzanti per urbanizzazione primaria, secondaria e per gli allacciamenti ai pubblici servizi, nonché le aree da cedere gratuitamente per opere di urbanizzazione primaria e gli oneri dovuti per le aree per urbanizzazione primaria e gli oneri dovuti per le aree per urbanizzazione secondaria o allacciamenti commisurati alle effettive esigenze ed ai costi urbanizzativi della zona.

Gli ambiti di cui alla lettera a), punto 2), dell'art. 16 L.R. 24/1987 nei quali è possibile attuare le cessioni di aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definiti come segue:

- ambito n. 1 - zona compresa tra il nuovo asse di scorrimento (attuale linea FS ed il mare);
- ambito n. 2 - zona compresa tra l'asse di scorrimento di cui sopra ed il tracciato autostradale;
- altri ambiti - estesi all'intero foglio della zonizzazione in scala 1:2000 che contiene l'intervento; le parti comuni a due o più fogli possono essere indifferentemente attribuite a ciascuno di essi.

Le aree per standard urbanistici di cui al DIM 02/04/1968 n. 1444 richieste per destinazione risultano dalla allegata tab. B e dall'art. 11 delle presenti norme.

Per quanto concerne la distribuzione dell'energia elettrica, la documentazione dei progetti per nuovi insediamenti pubblici e privati dovrà comprendere la dichiarazione dell'ente di distribuzione concernente l'idoneità della rete a sostenere ulteriori utenze o la necessità di realizzare nuove cabine.

## **ART. 11 - RAPPORTI PER SPAZI DI PARCHEGGIO**

Gli spazi di sosta o parcheggio, quando non siano già indicati nelle tavole di P.R.G., vanno previsti per ciascuna zona e secondo le destinazioni d'uso degli edifici, come opere di urbanizzazione primaria.

Dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e, di norma, calcolati percentualmente sulla superficie utile edificabile o, a seconda dei casi, sulla superficie fondiaria.

Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono, di norma, comprese tra quelle indicate graficamente nelle tavole di P.R.G., fermo restando che qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso implica l'adeguamento ai valori di cui al presente articolo.

Le proporzioni minime di spazi di parcheggio pubblico relativi alle nuove costruzioni, secondo le destinazioni, fatto in ogni caso salvo il disposto della Legge 24/03/1989 n. 122, sono le seguenti:

- a) edifici residenziali primari e secondari mq. 1,00 ogni 10,00 mq. di superficie lorda;
- b) edifici a destinazione alberghiera mq. 0,30 ogni mq. 1,00 di superficie lorda;
- c) attrezzature ricettive all'aria aperta mq. 0,30 ogni mq. 1,00 di superficie fondiaria;
- d) edifici per uffici e negozi mq. 0,80 ogni mq. 1,00 di superficie lorda;
- e) edifici per attività artigianali di servizio mq. 0,80 ogni mq. 1,00 di superficie lorda;
- f) spazi per attività artigianali produttive e per attività industriali mq. 1,00 ogni mq. 10,00 di superficie territoriale o fondiaria nel caso di intervento diretto;
- g) spazi per il commercio all'ingrosso mq. 2,00 ogni mq. 10,00 di superficie territoriale ovvero nel caso di intervento diretto, fondiaria;
- h) spazi per depositi commerciali, artigianali e industriali mq. 2,00 ogni mq. 10,00 di superficie territoriale ovvero, nel caso di intervento diretto, fondiaria;
- i) cinema, attrezzature per lo spettacolo e la vita associativa mq. 1,00 ogni mq. 1,00 di superficie lorda;
- l) attrezzature sanitarie, assistenziali, zone per attrezzature comuni ed affini, mq. 0,30 ogni mq. 1,00 di superficie lorda;

- m) impianti sportivi mq. 1,00 ogni mq. 10,00 di superficie lorda;  
 n) altri edifici mq. 1,00 ogni mq. 10,00 di superficie lorda.

Oltre a questi debbono essere previsti gli spazi necessari per la sosta, le manovre e l'accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni, nella quantità prescritta dall'art. 41 sexies della legge urbanistica e successive modificazioni ed integrazioni, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario<sup>(1)</sup>.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi quelli effettuati in applicazione della L.R. 06-08-2001 n. 24, che comportano la realizzazione di nuove unità autonome residenziali dovranno garantire il reperimento dei pertinenti spazi di parcheggio nella misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di nuova unità autonoma residenziale con una dotazione minima di un posto macchina per ogni unità immobiliare residenziale realizzata in aggiunta a quelle preesistenti.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei di assolvere all'obbligo di cui al comma precedente dovrà essere versata al Comune una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali il cui ammontare viene stabilito in prima istanza dall'allegata tabella<sup>(2)</sup> "Valore Monetizzazione Parcheggi Privati" e che sarà periodicamente aggiornata con Deliberazione della Giunta Comunale.

In tutti i parcheggi ricavati a livello stradale saranno mantenute le alberature esistenti. Ove del caso, a richiesta del Sindaco, verranno messe a dimora nuove essenze di alto fusto e non.

Nel caso le alberature esistenti e previste non consentano di realizzare un numero di posti auto corrispondenti agli indici fissati, questi dovranno essere incrementati dell'area necessaria.

Note:

(1) da integrare e modificare per le attività commerciali (medie e grandi strutture di vendita) con la deliberazione C.C. n. 24 del 05-07-2001.

(2) Valore Monetizzazione Parcheggi Privati

| ZONA                                         | €/metro quadrato | €/posto auto |
|----------------------------------------------|------------------|--------------|
| fascia costiera tra la Via Aurelia e il mare | 1.036            | 15.540       |
| restante parte del territorio                | 690              | 10.350       |

## ART. 12 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere analiticamente indicata nei progetti di intervento diretto e nei S.U.A. e deve rispettare le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni o atti unilaterali d'obbligo degli S.U.A. e in quelli cui è subordinato il rilascio di concessioni.

Qualunque cambiamento di destinazione d'uso non può essere ammesso fuori del rispetto delle presenti norme e quando non accompagnato da opere edilizie è soggetto ad autorizzazione.

Non potrà essere rilasciata licenza d'uso o abitabilità per costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla concessione.

Costituiscono specifiche destinazioni d'uso quelle previste dalle norme di zona.

Lungo le Vie Aurelia, Roma, della Resistenza, Pairola da incrocio con Via Roma a svincolo autostradale, Martiri della Libertà, Capri, Sardegna, Elba, Sicilia, Ischia, Corsica, Moreno, Malta, Ustica, C. Colombo, Viale Europa, Lungomare delle Nazioni, Piazza Magnolie, Largo dei Giardini, Largo Gallinara, Repubblica, Vicolo della Madonna, Largo Saraceni, della Torre, degli Aranci, Lungofiume, Piazza A. Vespucci, Piazza A. Doria, Largo Parodi, i cambi di destinazione d'uso di unità immobiliari prospettanti le strade esistenti poste al piano terreno (piano stradale) dei fabbricati, finalizzati a conseguire la destinazione residenziale, compresi quelli effettuati in applicazione della L.R. 06-08-2001 n. 24, non sono ammessi.

Per le finalità di cui al comma precedente, si intendono prospettanti le strade esistenti, anche, le unità immobiliari i cui fronti prospettino verso una proprietà privata interposta (marciapiede, cortile o altro) di profondità inferiore a m. 10,00 misurati tra il filo di tutta la parete del fabbricato interessata e la strada, e, non già recintata ed adibita a verde privato alla data di adozione della presente norma.

Le nuove costruzioni e/o sostituzioni edilizie che eventualmente fossero ammesse lungo le suddette vie e/o piazze, in relazione alla normativa delle specifiche zone, non potranno essere realizzate con unità immobiliari residenziali poste al piano terreno e prospettanti le strade pubbliche con le modalità ed i criteri di cui ai precedenti commi.

Nelle Zone Residenziali di Interesse Ambientale i cambi di destinazione d'uso di unità immobiliari prospettanti gli spazi pubblici poste al piano terreno (piano stradale) dei fabbricati, finalizzati a conseguire la destinazione residenziale, compresi quelli effettuati in applicazione della L.R. 06-08-2001 n. 24, sono ammessi a condizione che non presentino porte-finestre lungo la strada.

## **TITOLO II**

### **ZONIZZAZIONE**

#### **CAPO I - ZONIZZAZIONE**

##### **ART. 13 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Tutto il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, corrispondenti a destinazioni d'uso specifiche o miste e riportate nelle tavole di P.R.G. con differenti segni grafici. Nelle zone urbanistiche si applicano, in generale, le presenti norme e, in particolare le norme di cui agli articoli seguenti.

## CAPO II - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

### **ART. 14 - ZONE DESTINATE ALLA RETE DELLE VIE DI COMUNICAZIONE**

Le zone comprendono le vie di comunicazione esistenti, i parcheggi e le aree destinate all'ampliamento ed alla rettifica dei tracciati esistenti o alla costruzione dei tracciati futuri relativi ad ogni tipo di collegamento e di comunicazione, nonché all'ampliamento o alla formazione degli spazi pubblici connessi (spazi per il parcheggio, soste, manovre, banchine, piazze, marciapiedi, ecc.).

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le sezioni stradali minime e le fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali.

Nelle zone destinate alle vie di comunicazione, agli accessi ed alle relative fasce di rispetto è vietata ogni altra costruzione anche in sottosuolo nonché l'ampliamento e la ristrutturazione di quelle esistenti, fatta eccezione per le opere pubbliche (inerenti le reti tecnologiche) eseguite da enti pubblici e, all'esterno dei centri edificati, come perimetrati ai sensi della Legge 22/10/1972 n. 865, per i distributori di carburante e per le serre, edificabili ai sensi e nei modi di cui alla L.R. 01/06/1976 n. 17 nonché per le vasche e i pozzi d'uso agricolo.

In deroga a quanto previsto nel precedente capoverso, nelle fasce di rispetto delle vie di comunicazione è ammessa la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e la ristrutturazione di serre, nei limiti dei parametri della L.R. 01/06/1976 n. 17, entrambe senza alcun incremento volumetrico o di superficie lorda, alle seguenti condizioni:

- impegno a cedere gratuitamente al comune l'area di arretramento stradale prevista ed indicata nelle tavole di P.R.G.;
- atto di sottomissione registrato e trascritto con il quale il proprietario rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo per le opere concesse e realizzate.

È altresì consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti su sedime diverso alle condizioni di cui al precedente capoverso nonché a condizione che la nuova costruzione venga localizzata all'esterno delle zone destinate alle vie di comunicazione ed alle relative fasce di rispetto.

I distributori di carburante potranno altresì essere localizzati lungo il nuovo asse viario di attraversamento.

I tracciati viari, riportati nelle tavole di P.R.G. sono indicativi, potendo essere variati, in sede esecutiva, nei limiti delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. o in quelle degli S.U.A.

L'eventuale apertura di strade interpoderali non indicate nelle tavole di P.R.G. ad uso di una pluralità di fondi è ammessa esclusivamente nelle zone agricole e nelle zone miste di espansione ed esclusivamente per finalità agricole, nel quadro delle vigenti disposizioni di legge e, in particolare, in conformità alle previsioni generali del piano di sviluppo agricolo di cui alla L.R. 12/01/1978 n. 6.

Salvo quanto disposto ai seguenti commi l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo è assoggettata a concessione, da rilasciarsi in base ad un dettagliato progetto esecutivo, nel massimo rispetto della vegetazione esistente e dei valori paesaggistici ed ambientali del territorio comunale, nonché sulla scorta delle indagini geognostiche di cui alle vigenti leggi.

L'apertura di strade a servizio di S.U.A., rese necessarie dal P.R.G., ma non previste esplicitamente nelle tavole dello stesso, è assoggettata alla preventiva approvazione del S.U.A..

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati gli antichi percorsi pedonali da tutelare. Tutti gli interventi relativi a tali percorsi, da chiunque effettuati, dovranno tendere al ripristino delle pavimentazioni, degli accorgimenti di regimazione idraulica e delle opere complementari originari.

Entro la distanza di due metri dal limite della sede dei percorsi di cui al comma precedente è vietata ogni costruzione, anche in sottosuolo, ed ogni alterazione dei caratteri dei luoghi. È fatta eccezione per la realizzazione di impianti tecnologici a rete interrati e di piazzole di sosta ed aree attrezzate per finalità pubbliche, da parte di soggetti pubblici.

Tutti i percorsi pedonali compresi nei perimetri delle zone di cui all'art. 21 saranno pavimentati preferibilmente con acciottolato, ove del caso, completato con ammattonato centrale.

Le aree destinate a parcheggi ai sensi del presente articolo sono riservate alla fruizione pubblica. Esse possono tuttavia avere temporaneamente gestione privata, purché regolata da convenzione con il Comune che, contro la prestazione di precise garanzie, ne assicuri la fruizione pubblica stabilendo modalità, tariffe ed obblighi del concessionario.

### **ART. 15 - ZONA A VINCOLO CIMITERIALE (Vc)**

Le zone soggette a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed alle relative fasce di rispetto.

In queste zone sono ammessi esclusivamente interventi riconducibili alla specifica destinazione ed alla realizzazione di parcheggi ed aree attrezzate a verde pubblico.

Ferma restando la facoltà di conduzione agraria dei fondi, al di fuori di quanto previsto ai commi precedenti, è vietato costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti.

È ammessa l'attuazione mediante intervento diretto.

#### **ART. 16 - ZONE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (It)**

Nelle zone per impianti tecnologici riportate sulle tavole di P.R.G. è ammessa la costruzione di edifici e di attrezzature per finalità di servizio pubblico, da parte di enti pubblici, quali impianti per la produzione e la distribuzione energetica, depositi e rimesse di mezzi di trasporto pubblico, impianti di depurazione delle acque di fogna, centrali telefoniche, elettriche, impianti necessari ai pubblici servizi, ecc. È altresì ammessa la discarica di inerti nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia e in particolare, della L.R. 1/1990 e del regime autorizzativo ivi previsto al Capo IV.

Le stazioni elettriche e le cabine di trasformazione dell'energia elettrica che non sono indicate nelle tavole di P.R.G. potranno essere ubicate secondo necessità anche nel sottosuolo dei distacchi e verranno realizzate in conformità agli standard tecnici di cui alla tabella C allegata alle presenti norme.

È ammessa l'attuazione mediante intervento diretto nei limiti degli indici e dei parametri di cui alla tabella A allegata alle presenti norme.

#### **ART. 17 - ZONE A VERDE PUBBLICO E SPORT (VP)**

Le zone di cui al presente articolo sono destinate alla formazione e alla conservazione di aree naturali ed attrezzate a servizio dei singoli insediamenti, dell'intero comune e dell'utenza turistica.

Esse si distinguono in due sottozone:

- a) Zone destinate a verde pubblico per parco naturale, gioco e riposo di livello locale, in cui sono consentite unicamente costruzioni che integrano le destinazioni di zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti, senza pregiudizio per la vegetazione.  
In queste zone è ammesso l'intervento diretto, nel rispetto degli indici e dei parametri di cui alla tabella A, allegata alle presenti norme.
- b) Zone destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport ed a parco naturale a livello urbano, in cui è consentita la realizzazione di impianti coperti e scoperti per attività di svago, principalmente connesso allo sport e di aree attrezzate a parco pubblico. È altresì consentita la realizzazione di attrezzature di interesse comune.

Le aree debbono, comunque, essere caratterizzate da una dotazione di verde naturale, e a parco in misura pari al 40% della superficie territoriale di zona.

Nelle zone di cui al presente articolo le aree destinate a svago o, comunque, ad attività suscettibili di generare emissioni acustiche rilevanti devono essere contornate da barriere formate da alberi d'alto fusto di essenze locali, opportunamente formate e disposte in funzione dell'abbattimento dei livelli sonori ed in funzione antivento.

Le attrezzature sportive e di interesse comune di cui al presente comma hanno carattere essenzialmente pubblico. Possono, tuttavia, avere temporaneamente gestione privata nel caso in cui vengano comunque assoggettate al controllo pubblico, mediante convenzione che, contro precise garanzie, ne tuteli, pur promiscuamente, l'uso comunale.

In queste zone è ammesso l'intervento diretto, nel rispetto degli indici e dei parametri di cui alla tabella A, allegata alle presenti norme.

#### **ART.18 - ZONE PER LE ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE E COMUNITARIE (Ic)**

Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione ed alle attrezzature civili di interesse comune.

In queste zone, oltre agli edifici relativi alle destinazioni di cui al comma precedente, sono ammesse aree a verde naturale, attrezzate e sportivo, parcheggi ed altre attrezzature congruenti con la destinazione.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi, attrezzature o percorsi, saranno destinate a verde.

Queste zone si dividono in:

- a) Zone per attrezzature per la pubblica istruzione.

Sono destinate alla scuola materna e a quella dell'obbligo pubblica. In queste zone è ammessa l'edificazione con intervento diretto nei limiti degli indici e dei parametri di cui alla tabella A, allegata alle presenti norme.

b) Zone per attrezzature civili di interesse comune.

Sono destinate alle attività partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative e, limitatamente alla zona di piazza Magnolie, anche finalità annonarie.

Le attrezzature di cui al presente comma hanno carattere essenzialmente pubblico. Possono, tuttavia, avere temporaneamente gestione privata nel caso in cui vengano comunque assoggettate al controllo pubblico, mediante convenzione che, contro precise garanzie e tutele, pur promiscuamente, l'uso comunale.

In queste zone è ammessa l'edificazione con intervento diretto nei limiti degli indici e dei parametri di cui alla tabella A, allegata alle presenti norme.

c) Zone per attrezzature religiose.

Sono destinate esclusivamente ad attrezzature per l'esercizio del culto ed alle funzioni connesse. In queste zone è ammessa l'edificazione con intervento diretto, nei limiti degli indici e dei parametri di cui alla tabella A, allegata alle presenti norme.

## **ART. 19 - ZONE D'ACQUA O AD ESSE CONNESSE**

Sono destinate ai corsi d'acqua interni di qualunque tipo e regime ed alle relative fasce di rispetto e sono indicate, per forma e dimensione, sulle tavole di P.R.G..

Le aree comprese nelle fasce di rispetto partecipano all'edificabilità stabilita dalle specifiche norme di zona per le zone sulle quali insistono, ma in esse l'edificazione a qualunque titolo, anche in sottosuolo, è ammessa nei limiti dell'art. 26 della L.R. 28/01/1993 n. 9 fatta eccezione per le opere stradali di attraversamento e per le opere relative agli impianti tecnologici a rete fermo restando il rispetto delle limitazioni introdotte dalla L.R. 9/1993.

### CAPO III - ZONE A CARATTERE RESIDENZIALE, TURISTICO E MISTO

#### **ART. 20 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI**

La destinazione residenziale è relativa ad usi residenziali primari e secondari, ove del caso, nella proporzione stabilita dalle specifiche norme di zona e delle specifiche previsioni degli S.U.A..

Sono consentite anche le attrezzature ricettive alberghiere, come definite ai sensi della L.R. 04/03/1982 n. 11 e successive modificazioni intervenute, in materia di classificazione delle aziende fino ad un massimo del 30% della capienza in termini di volume delle diverse tipologie di zone residenziali.

Gli studi professionali, gli uffici, le autorimesse private non completamente interrato, i negozi, i piccoli magazzini e depositi, i ristoranti sono consentiti fino ad una quota massima della superficie lorda complessiva dell'edificio non superiore a due volte la superficie coperta, salvo diversa prescrizione delle specifiche norme di zona.

In ogni caso, nelle zone di cui al presente articolo tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestie per rumori o immissioni di alcun tipo.

Sono tassativamente escluse: le industrie, le attività artigiane non strettamente connesse a servizi relativi alla residenza o comunque non compatibili ed ogni altra attività che risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono pure esclusi dalle zone residenziali le Medie Strutture di Vendita così come definite all'art. 4 comma 1 lettera e) del D. Lgs. 114/98 al di fuori di quelle ammesse ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 24 del 05-07-2001, gli ospedali, le case di cura, i palazzi per uffici, nonché i locali di svago, fatta salva apposita menzione nelle specifiche norme di zona.

Nelle zone residenziali di cui ai successivi artt. 22-23-24-25, comprese tra il tracciato autostradale ed il mare, non sono ammessi alloggi con superficie netta inferiore a 38 mq. <sup>(3)</sup>

Note:

(3) per superficie netta di alloggio deve intendersi "la superficie di solaio calpestabile misurata al filo interno dei muri perimetrali con esclusione dei muri divisorii interni".

#### **ART. 21 - ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE AMBIENTALE (RA)**

Le zone comprendono gli insediamenti rurali di antico impianto e le aree che li integrano.

In esse sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 20. Le destinazioni di cui al 3° comma di detto articolo sono tuttavia limitate ad una quota massima non superiore all'estensione della superficie coperta dell'edificio.

Le zone sono classificate "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della Legge 05/08/1978 n. 457 e possono essere attuate anche mediante piani di recupero ai sensi del titolo IV della L. n. 457/1978.

Nelle tavole della zonizzazione gli edifici compresi nelle presenti zone sono distinti con diverso segno grafico in:

- a) edifici di interesse monumentale;
- b) edifici di interesse tipologico;
- c) edifici di interesse ambientale;
- d) edifici privi di valore architettonico o ambientale.

Sugli edifici di cui alla lettera a) sono ammessi unicamente interventi di restauro conservativo ai sensi dell'art. 31 lettera c) della legge 457/78, senza incrementi del volume, né della superficie utile e complessiva, come definita ai sensi del D.M. 10/05/1977 (G.U. n. 146 del 31/05/1977).

Sugli edifici di cui alla lettera b) sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione ai sensi delle lettere b), c), d) dell'art. 31 della Legge 457/78. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento fino ad un massimo del 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del presente P.R.G.. Tutti gli interventi, ammessi in regime diretto, sono comunque soggetti al rispetto:

- dei limiti di cui al punto 1) degli artt. 7, 8, 9 del D.I.M. 02/04/1968 n. 1444;
- dell'altezza di gronda preesistente, ferma restando la continuità e l'inclinazione dei piani di copertura;
- della preesistente posizione dei corpi scala nell'ambito degli organismi architettonici;
- della forma e della posizione delle strutture portanti verticali ed orizzontali, fatta eccezione per le aperture strettamente indispensabili per accedere ai volumi di ampliamento e per dare luce ed aria, attraverso le facciate, a locali abitabili ciechi;
- della forma e posizione delle aperture nelle pareti perimetrali, fatta eccezione per le aperture strettamente indispensabili per accedere ai volumi di ampliamento;

- dei caratteri architettonici, degli elementi costruttivi e dei materiali preesistenti e tradizionali.

Sugli edifici di cui alla lettera c) sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e ristrutturazione ai sensi delle lettere b), c) e d) dell'art. 31 della Legge 457/78. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento fino al 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del presente P.R.G. Tutti gli interventi, ammessi in regime diretto, sono comunque soggetti al rispetto:

- dei limiti di cui al punto 1) degli artt. 7, 8, 9 del D.I.M. 02/04/1968 n. 1444;
- dell'altezza di gronda preesistente, ferma restando la continuità e l'inclinazione di piani di copertura;
- della forma e della posizione delle strutture portanti verticali ed orizzontali originarie e comunque anteriori al 1914, fatta eccezione per le aperture strettamente indispensabili ad accedere ai volumi di ampliamento e per dare luce ed aria, attraverso le facciate a locali abitabili ciechi;
- dei caratteri architettonici, degli elementi costruttivi e dei materiali preesistenti e tradizionali.

Sugli edifici di cui alla lettera d) sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 31 della Legge 457/78. Su tali edifici sono ammessi, oltre alla demolizione ed alla ricostruzione, interventi di ampliamento fino al 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del presente P.R.G.. Tutti gli interventi, ammessi in regime diretto, sono soggetti al rispetto: dei limiti di cui al punto 1) degli artt. 7, 8, 9 del D.I.M. 02/04/1968 n. 1444 fatta eccezione per il caso di demolizione e ricostruzione nei limiti della scatola volumetrica preesistente.

Gli interventi di nuova edificazione ammessi nelle zone residenziali di interesse ambientale risultano dalla tab. A allegata alle presenti norme.

In questi casi l'edificazione è assoggettata d'obbligo a S.U.A., nel rispetto delle superfici minime di intervento, e dei limiti e dei rapporti di cui a detta tab. A.

Fino all'approvazione del relativo S.U.A. non è ammesso alcun intervento di nuova edificazione, ancorché in sottosuolo, fatta eccezione per gli impianti tecnologici a rete, attuati da soggetti pubblici.

Le aree inedificate e quelle risultanti da demolizioni saranno mantenute a verde agricolo o a giardini privati.

Gli interventi si conformeranno, di massima, alle indicazioni grafiche riportate nelle tavole di P.R.G. e nelle schede d'area, ove previste. Tali indicazioni non hanno tuttavia carattere prescrittivo e potranno essere variate motivatamente in sede di formazione del S.U.A..

In ogni caso gli interventi sono regolati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo che disciplina la cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie.

Nelle zone di cui al presente articolo tutti i particolari architettonici, i materiali, gli elementi di finitura, i colori, saranno quelli tradizionali, salvo diverse prescrizioni degli S.U.A..

In particolare è fatto divieto di impiegare profilati in lega leggera per i serramenti, rivestimenti per le pareti esterne, pavimentazioni in ceramica, grès o materiali similari per la pavimentazione dei lastrici, intonaci o rivestimenti plastici, tinteggiature di facciata non tradizionali, elementi plastici a vista per impianti, pensiline, coperture, ecc.

Le coperture saranno, in linea di massima, in abbaini di ardesia e in tegole, con esclusione dei coppi. Le recinzioni, le inferriate e gli altri elementi di finitura privati saranno in profilati semplici, ispirati alla massima sobrietà costruttiva, verniciati in colori scuri, con assoluta esclusione dei rivestimenti plastici.

Gli impianti idraulici, elettrici, telefonici saranno interrati e il loro ingombro sulle facciate degli edifici dovrà essere ridotto al minimo tecnicamente indispensabile.

## **ART. 22 - ZONE RESIDENZIALI DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO (CSF)**

Le zone di cui al presente articolo sono destinate agli usi di cui all'art. 20.

In esse sono ammessi interventi diretti di:

- manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 31, lett. b) L. 457/78;
- restauro conservativo ai sensi dell'art. 31, lett. c) L. 457/78;
- ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31, lett. d) L. 457/78, senza alcun incremento volumetrico eccedente quanto ai successivi punti;
- ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31, lett. e) L. 457/78, senza alcun incremento volumetrico eccedente quanto al successivo punto;
- incremento non superiore al 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del P.R.G. di edifici mono o bi-familiari, fino ad un volume massimo complessivo di 800 mc.

Tali incrementi non possono essere autorizzati qualora siano in contrasto con l'art. 41 quinquies, IV comma o con l'art. 41 sexies L.U., e successive modificazioni ed integrazioni ovvero comportino un indice di fabbricabilità fondiaria superiore a 3 mc/mq..

Per tutti gli interventi è prescritto il rispetto degli indici e parametri di cui alla tab. A allegata alle presenti N.T.A..

Le aree inedificate, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra, e quelle risultanti dalla demolizione di vecchi edifici sono destinate a verde al servizio dei singoli edifici e ad attrezzature per il gioco dei bambini.

### **ART. 23 - ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE (R)**

Le zone di cui al presente articolo sono destinate agli usi di cui all'art. 20.

Sono consentiti la sostituzione e l'ampliamento di edifici esistenti, nonché incrementi volumetrici degli stessi, nel rispetto degli allineamenti previsti sulle tavole di P.R.G., ovvero rappresentati indicativamente nelle schede d'area.

Esse si dividono in due sottozone, in relazione alle modalità attuative:

- sottozona in cui l'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di S.U.A., nel rispetto delle superfici minime di intervento e dei limiti e dei rapporti di cui alla tabella A allegata alle presenti norme.

In queste sottozone, prima dell'approvazione degli S.U.A. sono consentite solo opere di manutenzione straordinaria;

- sottozona in cui l'edificazione è ammessa con intervento diretto nel rispetto degli indici e dei parametri di cui alla tabella A allegata alle presenti norme.

In queste sottozone gli incrementi volumetrici ammessi e calcolati ai sensi della tabella A e al netto del volume esistente sono distribuiti tra le diverse proprietà in relazione alla superficie fondiaria ed ai volumi esistenti con il criterio seguente:

$$V_a = 0,7 V_A * \frac{V_e}{V_E} + 0,3 V_A * \frac{S_f}{S_T}$$

dove:

V<sub>A</sub> = incremento volumetrico ammesso per l'intera sottozona ai sensi della Tab. A;

V<sub>a</sub> = incremento volumetrico ammesso per lo specifico intervento;

V<sub>E</sub> = volume totale regolarmente esistente nell'intera sottozona alla data di adozione del P.R.G.;

V<sub>e</sub> = volume regolarmente esistente nell'area oggetto di intervento alla data di adozione del P.R.G.;

S<sub>T</sub> = superficie totale dell'intera zona;

S<sub>f</sub> = superficie fondiaria interessata dall'intervento.

In entrambe le sottozone oltre all'edificazione dei lotti attualmente liberi, sono consentiti la manutenzione straordinaria, il restauro, la ristrutturazione, la sostituzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti degli indici e dei parametri e nel rispetto delle disposizioni di cui alla tab. A allegata alle presenti norme.

Le aree inedificate o quelle risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, sono destinate a verde al servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici ed a parcheggio o ad attrezzature per il gioco dei bambini.

### **ART. 24 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B)**

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 20.

Oltre all'edificazione dei lotti attualmente liberi, sono consentiti la manutenzione straordinaria, il restauro, la sostituzione e l'ampliamento degli edifici esistenti.

Tutti gli interventi, ammessi in regime diretto, sono soggetti al rispetto degli indici e dei parametri di cui alla tab. A allegata alle presenti N.T.A.

### **ART. 25 - ZONE MISTE DI CONSOLIDAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA (CO)**

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni:

- destinazioni residenziali e assimilate di cui all'art. 20;
- destinazioni per attività ricettive a carattere alberghiero;
- destinazioni commerciali al minuto e pubblici esercizi;
- uffici pubblici e privati;

- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico che non siano in contrasto con il tessuto residenziale.

Nel caso di interventi, interamente o parzialmente volti alla realizzazione di strutture a carattere alberghiero ai sensi dell'art. 3, II comma, della L.R. 04/03/1982 n. 11, il volume edificabile risultante dalle prescrizioni della tab. A si intende maggiorato del 20% della quota a specifica destinazione alberghiera.

L'edificazione è assoggettata d'obbligo a S.U.A. di iniziativa privata o pubblica, nel rispetto delle superfici minime di intervento, dei limiti e dei rapporti di cui alle tabelle A e B allegata alle presenti norme.

In alternativa a quanto previsto dal III comma, gli interventi potranno conformarsi, purché integralmente, nell'edificazione e nelle modalità attuative, alle prescrizioni grafiche, tipologiche e normative contenute nelle apposite schede d'area di cui all'allegato n. 7, ove previste.

In ogni caso gli interventi sono regolati da convenzione o atto d'obbligo con i contenuti di cui all'art. 16 della L.R. n. 24/87.

Al di fuori dei casi previsti dai precedenti comma ogni trasformazione urbanistica e/o edilizia è interdetta.

Sono comunque ammessi interventi di manutenzione straordinaria di fabbricati regolarmente esistenti.

#### **ART. 26 - ZONE MISTE DI ESPANSIONE (C)**

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenziale e destinazioni assimilate di cui all'art. 20;
- attività ricettive a carattere alberghiero ed extralberghiero;
- destinazioni commerciali al minuto e pubblici esercizi;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico che non siano in contrasto con le destinazioni di cui sopra.

Nel caso di interventi, interamente o parzialmente volti alla realizzazione di strutture a carattere alberghiero ai sensi dell'art. 3, II comma della L.R. 04/03/1982 n. 11, il volume edificabile risultante dalle prescrizioni della tab. A si intende maggiorato del 20% della quota a specifica destinazione alberghiera.

L'edificazione, per le finalità di cui al comma precedente, è assoggettata d'obbligo a S.U.A., nel rispetto delle superfici minime di intervento, dei limiti e dei rapporti di cui alla tab. A allegata alle presenti norme.

In alternativa a quanto previsto dal III comma del presente articolo gli interventi potranno conformarsi, purché integralmente, nell'edificazione e nelle modalità attuative, alle prescrizioni grafiche, tipologiche e normative contenute nelle apposite schede d'area di cui all'allegato n. 7, ove previste.

In ogni caso gli interventi sono regolati da convenzione o atto d'obbligo con i contenuti di cui all'art. 16 della L.R. n. 24/87.

Al di fuori dei casi previsti di precedenti commi ogni trasformazione urbanistica e/o edilizia è interdetta.

È fatta eccezione per:

- 1) interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici regolarmente esistenti;
- 2) interventi di ampliamento di edifici esistenti mono o bifamiliari fino ad un massimo del 50% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del P.R.G. nel rispetto dei limiti e dei rapporti di cui alla tab. A allegata alle presenti norme;
- 3) interventi di nuova edificazione di edifici residenziali nel rispetto dei limiti e dei rapporti di cui alla tab. A allegata alle presenti norme e limitatamente alla zona C6A.

Nei casi previsti dai punti 2 e 3 del precedente comma le aree da cedere gratuitamente per la dotazione di servizi potranno essere monetizzate, in proporzione alla volumetria edificabile, in modo tale da consentirne la realizzazione unitaria da parte dell'amministrazione comunale.

#### **ART. 27 - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE ALBERGHIERE ESISTENTI (TA)**

Nelle zone di cui al presente articolo è consentita unicamente la realizzazione di interventi per esercizi alberghieri classificati ai sensi dell'art. 3 della L.R. 04/03/1982 n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché la realizzazione di interventi relativi a bar, locali di ritrovo, attrezzature sportive e per il tempo libero connessi ad attività ricettive o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Ferma restando la specifica destinazione tipologica, come definita ai sensi dell'art. 3, II, III, IV, V comma della citata L.R. n. 11/1982, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di

ristrutturazione edilizia ed urbanistica ai sensi dell'art. 31, lett. b), c), d), e) della L. n. 457/1978, nel rispetto degli indici e dei parametri e delle modalità attuative di cui alla tab. A allegata alle presenti norme.

## **ART. 28 - ZONE DESTINATE A CAMPEGGI ESISTENTI (Tc)**

Le zone sono destinate alle attrezzature per i campeggi esistenti che si confermano nei modi stabiliti dalla L.R. 04/03/1982 n. 11, concernente la classificazione delle aziende ricettive e successive modificazioni ed integrazioni.

In queste zone è ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici e manufatti di servizio per i campeggiatori quali servizi igienici, bar, ristoranti, alloggio per il custode, portineria impianti sportivi all'aperto e, in genere, tutto quanto occorrente ad integrare la destinazione di zona a campeggio ai sensi della citata L.R. 11/1982 e successive modificazioni ed integrazioni.

Fatti salvi la realizzazione di opere di urbanizzazione e quanto previsto ai commi seguenti, interventi e destinazioni diversi sono interdetti.

Le trasformazioni inerenti le funzioni di cui sopra sono attuate con intervento diretto nel rispetto dei limiti e dei rapporti di cui alla Tab. A allegata alle presenti norme.

Le aree non destinate direttamente alla ricettività ed alle attrezzature complementari devono essere sistemate a parcheggio, a parco o ad attrezzature sportive e ricreative.

Nelle zone in oggetto è fatto obbligo di conservare le alberature esistenti e di porre a dimora, lungo il perimetro, essenze vegetali di alto fusto ed altre essenze locali costituenti filtro visuale.

## **ART. 29 - ZONA COSTIERA PER ATTREZZATURE CONNESSE ALLA BALNEAZIONE, ALLO SVAGO, AL TEMPO LIBERO E ALLA NAUTICA**

Riguarda l'ambito costiero del Comune di San Bartolomeo al Mare destinato ad ospitare attività legate alla balneazione, al tempo libero, alla funzione commerciale, allo sport, alla nautica e più in generale alla fruizione turistica della costa e del mare.

In particolare, obiettivo della presente norma è:

- 1) indirizzare la trasformazione dell'intero ambito verso il miglioramento estetico e paesistico del waterfront cittadino;
- 2) salvaguardare complessivamente la risorsa naturale rappresentata dalla spiaggia recuperata con forza al mare attraverso cospicue opere ed interventi di difesa del litorale;
- 3) valorizzare e migliorare la fruibilità complessiva dello spazio aperto esistente caratterizzato da vegetazione di grande pregio ambientale e naturalistico;
- 4) portare a termine l'opera di difesa del litorale per aumentare ulteriormente la dotazione delle spiagge lungo il litorale di San Bartolomeo al Mare;
- 5) prevedere un piccolo edificio destinato ad ospitare servizi connessi alle attività, alle associazioni ed agli sport nautici;
- 6) perseguire il recupero definitivo della zona costiera per attrezzature connesse alla balneazione;
- 7) perseguire il recupero della zona compresa tra la passeggiata e gli edifici esistenti in parte occupata da attività commerciali, esercizi pubblici esistenti e verde privato di risulta;
- 8) perseguire la riqualificazione della zona del depuratore esistente anche attraverso interventi di recupero e miglioramento estetico dello spazio aperto esistente.

La zona di cui al presente articolo è divisa nelle seguenti sottozone indicate per forma e dimensione nella tavola "Nuova Zonizzazione Urbanistica" (cfr. UvTplm004a) della variante al P.R.G. vigente per le zone TBN1, TBN2, TA15, VP e P:

- 1) zona TBN-1A;
- 2) zona TBN-2;
- 3) zona TBN-1B;
- 4) zona TBN-1C.

La sottozona TBN-1A è destinata allo sviluppo delle opportunità balneari oggetto dell'intervento di rinascimento dell'arenile di San Bartolomeo al Mare. Sono pertanto ammessi stabilimenti balneari, aree attrezzate per il gioco ed il riposo, percorsi pubblici attrezzati, chioschi per esercizi pubblici e per il deposito di attrezzature da spiaggia entro i limiti ed i rapporti di cui alla tab. A allegata alle presenti norme.

La sottozona TBN-2 riguarda l'ambito esistente del Punto Nautico Attrezzato per complessivi mq. 21.600 autorizzato con Decreto n. 91/99 del 24/07/1999 dal Compartimento Marittimo di Imperia (riunificazione della P.12023 e della P.12019 nella P.12029 C.d.m.).

In tale zona non sono ammessi banchinamenti e pontili realizzati in calcestruzzo o con altra tecnologia tale da non consentire l'agevole rimozione delle strutture, bensì esclusivamente opere di riordino e potenziamento degli ormeggi per la nautica, inclusi quelli per consentire l'attracco di mezzi pubblici, aventi caratteristiche di facile amovibilità,

definite d'intesa con l'Autorità marittima, anche al fine di garantire la sicurezza della balneazione e la fruizione del litorale.

La sottozona TBN-1B è destinata alla definizione architettonica ed estetica dello spazio e delle spiagge pubbliche che caratterizzano il litorale di San Bartolomeo al Mare.

In particolare riguarda i seguenti sottoambiti:

- 1) passeggiata;
- 2) nuova piazza e spazi pubblici della torre S. Maria;
- 3) spiagge pubbliche esistenti;
- 4) nuova piazza delle feste;
- 5) spiaggia a ponente del punto nautico attrezzato;
- 6) edificio per servizi nautici;
- 7) zona del depuratore.

In questa zona sono pertanto ammessi:

- aree attrezzate per il gioco ed il riposo;
- percorsi pubblici attrezzati;
- zone pavimentate;
- zone naturali e/o verde;
- percorsi di servizio e di attraversamento carrabili regolamentati da dissuasori fissi o mobili;
- zone a parcheggio;
- opere indispensabili per la difesa dal mare, da realizzarsi sulla scorta di specifici approfondimenti tecnici riferiti a tratti di litorale significativamente estesi e volti a precisare le caratteristiche proprie di tali opere in modo da escludere che esse producano effetti negativi su tratti costieri più estesi di quelli oggetto d'intervento;
- strutture temporanee per lo svago, le manifestazioni pubbliche e lo sport, fermo restando il carattere stagionale di tali strutture e previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno del concessionario e dei suoi aventi causa a smantellare, nei tempi indicati dalla Civica Amministrazione e senza chiedere indennizzi o frapporte indugi, le strutture di cui sopra ripristinando lo stato dei luoghi a fine concessione;
- opere di consolidamento delle strutture balneari pubbliche stagionali anche attraverso la realizzazione di impalcati in legno dove poter collocare cabine, chioschi stagionali, servizi per la balneazione, campi in sabbia recintati con reti per lo sport di spiaggia (beach-soccer e beach-volley) fermo restando l'eventuale carattere stagionale degli impianti e previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno del concessionario e dei suoi aventi causa a trasformare o a smantellare, nei tempi indicati dalla Civica Amministrazione e senza chiedere indennizzi o frapporte indugi, le opere inerenti il consolidamento, in conformità alle indicazioni di cui sopra;
- un edificio da collocare a ponente del Punto Nautico Esistente, della SLP massima di 300 mq., ad un piano (altezza massima 5 mt.), destinato ad ospitare servizi connessi alle attività, alle associazioni ed agli sport nautici.

La sottozona TBN-1C è destinata alla definizione architettonica ed estetica della zona di margine a monte della passeggiata esistente prevalentemente occupata da attività commerciali, pubblici esercizi e verde privato.

Obiettivo della norma è quindi di regolamentare e riqualificare dal punto di vista estetico-architettonico lo spazio esistente, prevedendo modalità ricorrenti di occupazione temporanea dello spazio aperto, valorizzazione dello spazio naturale esistente, integrazione estetico-architettonica dello spazio privato o di utilizzazione privata con lo spazio pubblico.

La sottozona è pertanto destinata allo sviluppo delle attività commerciali e turistico-ricettive. Sono pertanto ammesse aree attrezzate per il gioco ed il riposo, percorsi pubblici attrezzati, chioschi per esercizi pubblici, parcheggi, entro i limiti ed i rapporti di cui alla tab. A allegata alle presenti norme.

Gli interventi per le zone TBN-1A e TBN-1C sono assoggettati a strumento urbanistico attuativo unico, nel rispetto dei limiti e dei rapporti di cui all'allegata tab. A.

Gli interventi per la zona TBN-1B sono assimilabili ad opera pubblica e quindi autorizzabili attraverso Conferenza dei Servizi.

Nelle more dello S.U.A. unitario per le zone TBN-1A e TBN-1C sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- opere indispensabili per la difesa dal mare, da realizzarsi sulla scorta di specifici approfondimenti tecnici riferiti a tratti di litorale significativamente estesi e volti a precisare le caratteristiche proprie di tali opere in modo da escludere che esse producano effetti negativi su tratti costieri più estesi di quelli oggetto d'intervento;
- opere di consolidamento delle strutture balneari relative a concessioni in atto, fermo restando il carattere stagionale degli impianti e previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno del concessionario e dei suoi aventi causa a trasformare o a smantellare, nei tempi indicati dalla Civica Amministrazione e senza chiedere

indennizzi o frapporte indugi, le opere inerenti il consolidamento, in conformità alle previsioni degli S.U.A. di cui sopra;

- al fine della destagionalizzazione del litorale a mare, è quindi consentito durante il periodo dal 1° ottobre al 30 aprile, mantenere le strutture mobili in ferro e legno destinate a localizzare le cabine estive ed i chioschi mobili. Fermo restando il carattere stagionale di tali strutture e previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno del concessionario e dei suoi aventi causa a trasformare o a smantellare, nei tempi indicati dalla Civica Amministrazione e senza chiedere indennizzi o frapporte indugi, le strutture di cui sopra ripristinando lo stato dei luoghi a fine concessione.

## CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

### **ART. 30 - ZONE ESISTENTI E DI ESPANSIONE PER INDUSTRIA E ARTIGIANATO (D)**

Le zone di cui al presente articolo sono destinate esclusivamente ad edifici ed attrezzature per le attività industriali, artigianali e commerciali ed artigiane del ramo manifatturiero.

In queste zone sono vietati gli insediamenti di industrie appartenenti alle classi 2 e 3 della tabella n. 3 di cui alla Delibera Comunale Tutela Inquinamento 08/05/1980 (G.U. 14/05/80 n. 130) in attuazione dell'art. 18 della L. n. 319/1976.

Nella sottozona D3 è ammesso anche l'insediamento di magazzini e depositi al servizio tanto di attività industriali e artigianali, quanto di attività commerciali all'ingrosso ed al minuto.

È altresì ammessa la residenza per la custodia nella seguente misura:

- nelle zone D9 e D10 non superiore a 300 mc. ogni 3000 mq. di superficie territoriale;
- nelle rimanenti zone non superiore a 300 mc. ogni 5000 mq. di superficie territoriale.

In ogni caso gli scarichi fognari e quelli delle acque di lavorazione saranno convogliati in fosse di decantazione e, da queste, dopo la chiarificazione, immesse nelle fognature, secondo le disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dall'autorità comunale, in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenendo conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti. In queste zone l'edificazione è assoggettata alla preventiva approvazione di S.U.A., nel rispetto delle superfici minime di intervento, degli indici e dei parametri di cui alla tab. A allegata alle presenti norme.

In alternativa a quanto previsto dal precedente comma, gli interventi potranno conformarsi, purché integralmente, nell'edificazione e nelle modalità attuative, alle prescrizioni grafiche, tipologiche e normative contenute nelle apposite schede d'area di cui all'allegato n. 7 ove previste.

Nei casi in cui le schede d'area riportino esclusivamente le unità minime d'intervento, senza specificazione della suddivisione in lotti delle stesse, gli S.U.A. relativi a dette UMI dovranno darsi carico di inquadrare l'insediamento in un congruo intorno, indicandone l'assetto infrastrutturale e quello dei servizi pubblici.

Al di fuori dei casi previsti ai commi precedenti ogni trasformazione urbanistica e/o edilizia è interdetta. È fatta eccezione per gli interventi diretti volti a:

- realizzare opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia di manufatti esistenti, ai sensi dell'art. 31, lett. b), c), d) della Legge n. 457/1978;
- realizzare opere di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31 lett. e) della Legge n. 457/1978 e di ampliamento di manufatti esistenti, fino ad un massimo del 50% del volume o della superficie coperta regolarmente esistenti alla data di adozione del P.R.G., che abbiano luogo nel rispetto dei limiti e dei rapporti di cui alla tab. A allegata alle presenti norme e siano assoggettati alla preventiva approvazione di uno S.U.A., fermo restando che nelle sottozone D3, D7 e D15 non sono ammessi incrementi di volume;
- nelle aree libere, di pertinenza delle zone omogenee D, non destinate al soddisfacimento di standard pubblici e non utilizzate per il soddisfacimento della quota di parcheggi pertinenziali, è consentito, nel rispetto delle distanze minime previste dal codice civile, tramite atto autorizzativo diretto purché soggetto a convenzione con il Comune e garantito da polizza fidejussoria, installare attività di vagliatura e separazione di rifiuti riciclabili quali inerti aridi provenienti dalla demolizione di edifici o altre strutture edilizie, plastiche, legno, carta, metalli e vetro, con esclusione del trattamento di qualunque altro rifiuto ed in particolare di quelli organici.

In tal caso è concesso installare prefabbricati amovibili semplicemente posati sul suolo a servizio del personale addetto e per il controllo dei mezzi che accedono alle aree, nella misura massima di 200 mc.; è altresì consentito il deposito di contenitori scarrabili per il conferimento e allontanamento dei rifiuti come sopra definiti.

L'area individuata dovrà essere opportunamente cintata, dotata di impianto di illuminazione, pavimentata con rivestimento impermeabile di tipo bituminoso o cementizio.

La pavimentazione impermeabile dovrà avere le opportune pendenze che convogliano l'acqua piovana in fosse di decantazione collegate alla fognatura pubblica o con pozzetti di captazione da svuotarsi periodicamente che dovranno captare tutte le acque di prima pioggia afferenti l'intera area utilizzata.

Nel caso di presenza di impianti igienici per il personale, questi dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura o, in caso di verificata impossibilità, essere di tipo chimico con asportazione periodica dei liquami da conferire in fognatura pubblica. La convenzione da stipularsi con il Comune dovrà prevedere il periodo della durata dell'attività succitata, definire tutti gli approntamenti necessari a garantire la tutela dell'ambiente, del pubblico e del personale addetto nonché le fidejussioni a garanzia e le eventuali azioni di risarcimento in caso di danni procurati all'ambiente e alle cose pubbliche, la quota di urbanizzazioni pubbliche.

Gli allacci alla viabilità pubblica dovranno essere opportunamente progettati e segnalati e ove necessario semaforizzati.

L'area dovrà essere dotata di adeguato impianto per il lavaggio dei mezzi in uscita.

Nel caso di impianti artigianali o di altre attività produttive, non comprese nelle zone di cui al presente articolo ed incompatibili con le specifiche destinazioni di zona, sono consentiti, nelle more di attuazione delle specifiche previsioni del P.R.G. per le aree interessate, gli interventi strettamente necessari agli adeguamenti dei manufatti per le esigenze tecnologico-funzionali ed igienico-ambientali delle attività in corso, purché tali interventi siano dovuti in conseguenza della normativa vigente in materia e non comportino incremento della superficie utile, né della volumetria.

Nella sola zona D3 sono ammessi gli esercizi di vicinato e le Medie Strutture di Vendita alimentari con Sv max di 1.500 mq.

Nelle zone D sono ammesse solo Medie Strutture di Vendita di generi non alimentari Sv max di 1.500 mq; il totale della Sv esercitata nelle zone D non potrà comunque superare il 30% della superficie territoriale di tutte le zone D. Sono vietati gli esercizi di vicinato.

## **ART. 31 - ZONE AGRICOLE**

Sono le parti del territorio comunale destinate alla produzione agricola nelle forme e con le modalità generali di assetto previste dal piano Zonale di Sviluppo Agricolo di cui alla L.R. n. 6/78 concernente le deleghe in agricoltura e dalle altre disposizioni regionali vigenti in materia.

In queste zone sono ammessi esclusivamente interventi necessari in funzione delle esigenze della conduzione agraria del fondo per le finalità di cui al comma precedente e per la realizzazione di impianti ed infrastrutture di interesse pubblico, sempre che tali interventi siano attuati nell'osservanza delle specifiche indicazioni dettate dal P.T.C.P. con riferimento agli ambiti assoggettati al regime ANI-MA dell'assetto insediativo dello stesso Piano.

In particolare sono ammessi:

- a) opere di sistemazione dei terreni nei limiti di cui all'art. 4 delle presenti norme;
- b) realizzazione di impianti idraulici ed energetici;
- c) opere di bonifica;
- d) realizzazione di annessi aziendali quali stalle, silos, magazzini, depositi attrezzi o prodotti agricoli, ecc.;
- e) edificazione di serre, entro i limiti ed i rapporti di cui alla L.R. n. 17/1976, ove ciò sia consentito dalle specifiche norme di zona;
- f) interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti di cui alle lettere b), c), d) dell'art. 31 della Legge n. 457/78;
- g) incrementi non superiori al 20% del volume degli edifici residenziali mono o bifamiliari e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;
- h) realizzazione di nuove abitazioni nella misura strettamente necessaria alla conduzione manuale del fondo, tenuto conto del numero di giornate necessarie per tipo di coltura e unità di superficie secondo le tabelle ettaro-coltura per la provincia di Imperia di cui all'art. 7 del D.L. 03/02/1970 n. 7, fermo restando che per gli edifici ricadenti in zona assoggettata dal P.T.C.P. al regime normativo ANI-MA, non più del 50% del volume realizzabile può essere riservato ad uso residenziale;
- i) opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.

Tutti gli interventi di cui alle lettere d), e), h) del comma precedente sono assentibili alle condizioni previste dalle specifiche norme di zona, nel rispetto dei limiti di cui alla tab. A allegata alle presenti norme, a condizione che abbiano i requisiti per essere accatastati come fabbricati rurali ai sensi dell'art. 52 della Legge 47/1985 e del RDL 13/04/1939.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme è da intendersi per lotto di edificazione e, quindi, contiguo, anche quello attraversato da strade (ad eccezione delle strade di interesse sovracomunale).

Tutti gli interventi eccedenti quanto previsto dai precedenti III e IV comma sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.

In sede di rilascio delle concessioni edilizie per edifici ad uso residenziale dovrà essere apposta la specifica condizione che venga coltivato il fondo annesso alla costruzione stessa in modo tale che sia mantenuto il relativo collegamento funzionale con la costruzione.

## **ART. 32 - ZONE PER AGRICOLTURA INTENSIVA SPECIALIZZATA CHE SI CONFERMANO E0**

In tale zona sono ammesse tutte le destinazioni e gli interventi di cui al precedente art. 31 nei limiti di cui alla Tab. A allegata alle presenti norme.

La costruzione di serre e l'ampliamento di serre esistenti è ammesso entro i limiti ed i rapporti di cui alla L.R. n. 17/1976.

### **ART. 33 - ZONE PER AGRICOLTURA INTENSIVA SPECIALIZZATA DI NUOVO IMPIANTO E1 (E1A) - (E1B)**

Tali zone sono destinate alle colture orticole, floricole e vivaistiche specializzate.

Esse si suddividono nelle sottozone E1A ed E1B.

A servizio delle coltivazioni di cui al primo comma poste in atto sul fondo, sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 31 lett. a), b), c), d), e), h), con gli indici e parametri e nei modi di cui alla tab. A allegata alle presenti norme.

Sono, in ogni caso, ammessi gli interventi di cui alle lettere f), g) ed i) entro i limiti di distanza ed altezza stabiliti nella tab. A.

Le costruzioni residenziali, purché a servizio della conduzione manuale dei fondi, sono ammesse quanto le coltivazioni, poste in atto sul fondo, comportino mediamente la necessità di almeno 150 giornate di lavoro ai sensi delle tabelle ettaro coltura di cui all'art. 7 del D.L. 03/02/1970 n. 7 e, in ogni caso, quando non superino l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0.03 mc./mq..

L'asservimento di lotti non contigui è ammesso in base all'indice di fabbricabilità fondiario proprio di ciascuna zona e sottozona, a condizione che tali lotti non distino più di 500 m. dal fondo edificando e:

- per le edificazioni nella sottozona E1A siano compresi nelle sottozone E1A, E2A e nella zona E3;
- per le edificazioni nella sottozona E1B siano compresi nelle zone agricole.

Nei casi di cui al precedente comma la densità e il rapporto di copertura totali sul lotto di edificazione, calcolati quindi rispetto alla sola parte accorpata dell'azienda su cui deve sorgere la costruzione, non possono superare i valori riportati nella tabella A1 allegata alle presenti norme di attuazione.

Sono altresì ammessi gli interventi totalmente o parzialmente connessi alle destinazioni di cui agli artt. 34 e 35, alle condizioni colà previste.

### **ART. 34 - ZONE PER COLTURE LEGNOSE AGRARIE E SEMINATIVI E2 (E2A) - (E2B)**

Tali zone sono destinate a colture specializzate di vigneto, agrumeto, frutteto, oliveto e a seminativi irrigui.

Esse si suddividono nelle sottozone E2A ed E2B.

A servizio delle coltivazioni di cui al primo comma, poste in atto sul fondo, sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 31 lett. a), b), c), d), h), ed alla tab. A allegata alle presenti norme.

Sono in ogni caso, ammessi gli interventi di cui alle lettere f), g), ed i), entro i limiti di distanza e di altezza stabiliti nella tab. A.

Le costruzioni residenziali, purché a servizio della conduzione manuale del fondo, sono ammesse quando le coltivazioni, poste in atto sul fondo, comportino mediamente la necessità di almeno 150 giornate di lavoro ai sensi delle tabelle ettaro-coltura di cui all'art. 7 del D.L. 03/02/1970.

L'asservimento di lotti non contigui è ammesso in base all'indice di fabbricabilità fondiario proprio di ciascuna zona e sottozona, a condizione che tali lotti non distino più di 500 m. dal fondo edificando e:

- per le edificazioni nella sottozona E2A siano compresi nella sottozona E2A e nella zona E3;
- per le edificazioni nella sottozona E2B siano compresi nelle zone E2 ed E3.

Nei casi di cui al precedente comma la densità e il rapporto di copertura totali sul lotto di edificazione, calcolati quindi rispetto alla sola parte accorpata dell'azienda su cui deve sorgere la costruzione, non possono superare i valori riportati nella tabella A1 allegata alle presenti norme di attuazione.

Sono altresì ammessi interventi totalmente o parzialmente connessi alle destinazioni di cui al successivo art. 35, alle condizioni colà previste.

### **ART. 35 - ZONE AGRICOLE ESTENSIVE E3**

Tali zone sono destinate a colture seminative, a pascolo ed a colture forestali ovvero costituiscono riserva naturale.

A servizio di tali coltivazioni, poste in atto sul fondo, sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 31 lett. a), b), c), d), h) ed alla tab. A allegata alle presenti norme.

Sono, in ogni caso, ammessi gli interventi di cui alle lettere f), g) ed i), entro i limiti di distanza ed altezza stabiliti nella tab. A.

Le costruzioni residenziali, purché a servizio della conduzione manuale del fondo, sono ammesse quando le coltivazioni poste in atto sul fondo, comportino mediamente la necessità di 150 giornate di lavoro ai sensi delle tabelle ettaro-coltura di cui all'art. 7 del D.L. 03/02/1970 n. 7.

L'asservimento di lotti non contigui è ammessa in base all'indice di fabbricabilità fondiario proprio di ciascuna zona e sottozona a condizione che tali lotti siano compresi nella zona E3 e all'interno di un unico ambito agrario riportato per forma e dimensione nelle tavole di P.R.G.

Nei casi di cui al precedente comma la densità e il rapporto di copertura totali sul lotto di edificazione, calcolati quindi rispetto alla sola parte accorpata dell'azienda su cui deve sorgere la costruzione, non possono superare i valori riportati nella tabella A1 allegata alle presenti norme di attuazione.

Nelle zone di cui al presente articolo è altresì ammessa la realizzazione di campeggi con sola accessibilità pedonale, di impianti sportivi connessi alla fruizione dell'ambiente naturale, di bar e ristoranti, purché gli interventi non rechino consistenti alterazioni allo stato dei luoghi e alla vegetazione e rispettino gli indici ed i parametri di cui alla tab. A allegata alle presenti norme.

## ***ACCORDO DI PROGRAMMA EX LEGE 210/1985 PER L'APPROVAZIONE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO-TERRITORIALE DELLA NUOVA TRATTA COMPRESA TRA I COMUNI DI FINALE LIGURE E S.LORENZO AL MARE, DELLA LINEA FERROVIARIA GENOVA VENTIMIGLIA.***

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **ART. 1 – AREE INTERESSATE DAL NUOVO TRACCIATO**

All'interno delle aree contraddistinte nelle tavole cartografiche da 1 a 17 in colore giallo, nonché in colore rosso, limitatamente alle parti di aree relative alle stazioni di Finale Ligure ed Andora, in quanto aree ricadenti nel progetto della nuova linea ferroviaria, sono localizzabili, in sede di progetto definitivo, insediamenti aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- infrastrutture per il traffico ferroviario, per l'accoglienza dei passeggeri e per la movimentazione delle merci, aree attrezzate per le opere complementari e di servizio, infrastrutture ed impianti tecnologici, elettrodotti e linee per le comunicazioni, viabilità di accesso agli impianti sia di linea che di stazione;
- infrastrutture di trasporto pubblico compatibili con la funzione principale;
- parcheggi pubblici e privati, a raso e in struttura;
- viabilità;
- servizi pubblici compatibili con la funzione ferroviaria;
- direzionale, alberghiero, esercizi e centri commerciali, connettivo urbano, pubblici esercizi, attività di assistenza alla mobilità veicolare e trasportistiche compatibili con la funzione ferroviaria;
- aree a verde.

#### **ART. 2 – AREE OCCUPATE DALL'ATTUALE LINEA**

Il riassetto urbanistico ed ambientale, nonché l'eventuale bonifica delle aree contraddistinte nelle tavole cartografiche da 1 a 17 in colore rosso, ad esclusione di quelle ricomprese nella nuova linea, sono da definire nel Progetto Direttore della linea ferroviaria esistente del ponente ligure, per il riutilizzo e la valorizzazione del relativo patrimonio, non più strumentale all'esercizio ferroviario, di cui al "Protocollo di Intesa Regione Liguria – Metropolis S.P.A., sulla scorta delle indicazioni fornite dal Piano territoriale di coordinamento della Costa.

Nelle more della definizione di tali strumenti di pianificazione territoriale si intendono confermate le disposizioni della vigente strumentazione urbanistica generale dei singoli comuni.

## **TITOLO III**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **CAPO I - NORME TRANSITORIE E FINALI**

##### **ART. 36 - DEROGHE**

Unicamente per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico il Sindaco potrà concedere deroghe alle presenti norme di attuazione per quanto afferente a:

- altezza degli edifici;
- distanza tra i fabbricati;
- distanza delle costruzioni dai cigli stradali.

Al fine di cui sopra il Sindaco dovrà richiedere il Nulla Osta al competente organo regionale secondo la procedura di cui all'art. 3 della Legge 21/12/1955 n. 1357 e successive modificazioni ed integrazioni.

##### **ART. 37 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA**

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente ed in particolare del R.E., che risulti in contrasto con il P.R.G., espresso negli elaborati grafici e nelle norme tecniche di attuazione è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di P.R.G..

##### **ART. 38 - ATTREZZATURE COMMERCIALI**

Abrogato.

##### **ART. 39 - TRASCRIZIONE IN MAPPA**

Presso l'U.T.C. è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti, in scala 1:2000, distinto per particelle, che viene aggiornato a cura di detto ufficio per opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare deve essere corredato oltre che da un estratto della carta tecnica in scala 1:5000 con le indicazioni prescritte ai sensi di legge, anche da una tavola su base catastale in scala 1:2000 che riproduca la zona interessata dalla richiesta con un congruo intorno, mettendo in risalto i confini dell'area asservita e, a campitura piena, il profilo planimetrico del nuovo edificio.

##### **ART. 40 - VALIDITÀ DEI PROGETTI PUBBLICI**

Sono fatti salvi i progetti di opere pubbliche ed i S.U.A. approvati alla data di adozione del presente P.R.G. ancorché contrastanti con le disposizioni delle presenti N.T.A.