

**ESTRATTO DELLE NORME DI PIANO REGOLATORE GENERALE
APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA N. 1253
DEL 22/05/1975**

A - NORMATIVA URBANISTICA DEL PIANO DI ZONA

Debbono essere modificate le specifiche disposizioni previste dal Piano in esame al fine di consentire in fase realizzativa una maggiore flessibilità progettuale e non preconstituire inutili limitazioni alle scelte possibili, in ragione anche del fatto che la mancanza del rilievo tacheometrico del terreno non consente di adottare con la necessaria sicurezza alcuna norma tipologica.

Pertanto, in considerazione pure del fatto che specifiche leggi per l'accelerazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica (vedi ad esempio la L. 08/08/1977 n. 513 oppure la L. 27/05/1975 n. 166) prevedono esse stesse delle disposizioni tipologiche, è necessaria ed opportuna una rielaborazione del testo delle norme di Attuazione del P.Z. in questione, del seguente tenore:

CONFINI DEL PIANO DI ZONA - DESTINAZIONI

Il Piano di Zona ex Legge 167/1962 località Roverino comprende tutte le aree racchiuse entro il perimetro contraddistinte con apposito segno grafico nelle tavole di P.Z..

DESTINAZIONI:

- **ZONA Co** - parte del P.Z. approvato con D.P.G.R. n. 1729 del 26.09.1974 in via di ultimazione;
- **ZONA C1** - ampliamento;
- **ZONE a SERVIZI** - verde sportivo - VS,
- verde attrezzato - VA,
- centro commerciale - CC,
- centro ricreativo, culturale e religioso - CR,
- parcheggio.

- ZONA Co - Porzione del P.Z. in via di ultimazione

L'edificazione è subordinata al rispetto delle norme di attuazione del P.Z. approvato con D.P.G.R. n. 1729 del 26.09.1974 con la ulteriore limitazione che la volumetria residenziale massima non superi i mc. 58.000.

Difatti l'ipotesi di concentrare i rimanenti 6.000 mc. nella parte della zona (vedi comparto 7) non può essere accolta, in quanto tale porzione territoriale non presenta le necessarie caratteristiche di insediabilità e nel contempo, costituisce, unitamente alla parte alta della attigua zona C1, momento di pausa dell'edificando complesso residenziale, oltre che elemento di connessione con il contesto ambientale d'ambito.

Pertanto il comparto 7 della zona Co non deve essere interessato da alcun intervento edificatorio, anche se con tipologie a schiera bassa e a fronti spezzate, come propone in esame.

I citati 6.000 mc. debbono essere trasferiti nella zona C1.

- ZONA C1 - AMPLIAMENTO

Le nuove volumetrie non dovranno superare il valore di mc. 35.700 (29.700 + 6.000) e dovranno essere localizzate nell'ambito della zona di concentrazione specificatamente indicata nelle tavole di P.Z..

Le tipologie devono essere conformi a quelle previste dalle specifiche leggi vigenti in materia, oltre che alle disposizioni del D.M. 05/07/1975.

L'accesso a dette volumetrie deve essere garantito attraverso le zone C2 e/o C3.

- DISTANZE -

Dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche esterne al P.Z.

> $\frac{1}{2}$ H,

Da altri fabbricati esterni al P.Z.

> H dove H è l'altezza dell'edificio.

Invero la fondamentale esigenza di non interessare con nuove edificazioni la parte alta del comprensorio, già espressa per la zona Co, ha comportato la scelta di concentrare le volumetrie nella parte bassa della zona C1, già peraltro in parte destinata all'edificazione del vigente P.R.G., in quanto dotata di una migliore orografia.

L'incremento volumetrico determinato dai 6.000 mc. trasferiti dal comparto 7, unitamente alle condizioni morfologiche diverse, ha altresì comportato la non accettabilità del modello tipologico proposto con il progetto in esame.

Si ritiene pertanto corretto eliminare le proposte disposizioni urbanistico - edilizie - in ragione anche del fatto che le leggi di finanziamento tuttora vigenti prevedono dettagliate disposizioni tipologiche - ad eccezione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche esterne al P.Z. e che non dovranno risultare inferiori a detta altezza, in quanto le stesse rappresentano “un minimo inderogabile”, da intendere come requisito essenziale per tendere ad un equilibrato ed organico riassetto urbano della zona .

- ZONA A SERVIZI E OPERE DI SISTEMAZIONE -

Le opere di sistemazione del terreno, nonché i servizi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria, debbono essere realizzate nei modi e nei termini previsti dalle norme di attuazione del vigente P.R.G. .

Le previsioni di servizi a livello di quartiere nell’ambito della zona C1 debbono essere commisurate al fabbisogno della popolazione insediata.

Di fatto è stato necessario meglio specificare la disposizione “varie” delle norme di attuazione del progetto all’esame, onde conferire alle medesime una maggiore organicità e chiarezza.

Per tale ragione occorre inoltre specificare che il disposto :”Per quanto non esplicitamente previsto nella presente normativa, si fa rinvio alla normativa legislativa e regolamentare vigente in materia”, costituisce la cosiddetta disposizione finale.

B - VARIANTE ARTICOLO 15 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Per i motivi sopra espressi è necessario prescrivere che l’art. 15 delle norme di Attuazione del P.R.G. venga integrato con una disposizione del seguente tenore:

Aree contraddistinte in planimetria con il simbolo C3.

In dette zone sono consentiti con semplice concessione di edificare sui volumi esistenti, opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, che, per motivi igienici connessi alla mancanza o carenza di servizi, potrà comportare un incremento del volume del volume esistente non superiore al 15%.

In tali zone sono inoltre consentiti nuovi interventi di urbanizzazione primaria.

Invero la zona contraddistinta con il simbolo C2 nelle tavole del P.Z. in questione, costituendo una parte del P.E.E.P. già realizzato e non presentando particolari esigenze, non necessita di alcuna variazione a livello di P.R.G., mentre le zone C3 rappresentano delle porzioni già edificate comprese in parte nel P.Z., già approvato ed in parte in zone diversamente classificate dal vigente P.R.G., è necessario ed opportuno che vengano riconsiderate nell’ambito di una nuova zona, che il P.R.G. non prevede: zona in cui i volumi esistenti siano prevalentemente contenuti entro i valori attuali.

Art. 13

INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

La zona è soggetta all’obbligo di P.R.P. con il quale saranno definite le modalità d’ intervento al fine di conseguire sostanziali miglioramenti delle condizioni igienico-sanitarie ed estetiche degli edifici anche riguardo all’ambiente circostante.

Con tale Piano Particolareggiato, allo scopo di assicurare il soddisfacimento degli essenziali fabbisogni connessi ad un completo recupero del Centro Storico per funzioni residenziali, verranno definite le utilizzazioni specifiche dell’area a monte del Centro stesso destinata a servizi pubblici e saranno altresì indicate le soluzioni relative alle necessarie dotazioni di parcheggi.

Salvo casi eccezionali che comportino demolizioni e ricostruzioni di singoli edifici, il P.R.P. sarà essenzialmente volto a consentire il seguente tipo di intervento edilizio:

- **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** e cioè conservazione o mero parziale rinnovamento tecnico delle strutture esterne con modifica di quelle interne e dell’organismo spaziale e funzionale del fabbricato esistente: è consentito a condizione che sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie, in ragione della superficie di solaio aggiunto o sia assicurato l’impegno del richiedente della licenza edilizia ad eseguire.

In assenza del predetto studio di P.R.P. saranno consentiti solo i seguenti tipi d’ intervento edilizio:

- **RESTAURO CONSERVATIVO** e cioè conservazione o mero parziale rinnovamento tecnico delle strutture interne ed esterne e conservazione dell’organismo spaziale e funzionale del fabbricato esistente: è sempre consentito in quanto inteso a migliorare le condizioni igieniche e funzionali dell’edilizia esistente senza aggravio del peso insediativo e quindi della necessaria dotazione degli spazi pubblici e collettivi;

- **RISANAMENTO EDILIZIO** e cioè conservazione o mero rinnovamento tecnico delle strutture esterne ed interne - per quelle interne saranno ammesse modeste modificazioni - con modifica dell’organismo spaziale e funzionale del fabbricato esistente: è consentito a condizione che non vengano modificate le destinazioni degli spazi esistenti riservati a verde.

Nei casi relativi ad interventi di RESTAURO CONSERVATIVO E RISANAMENTO EDILIZIO sono vietate le seguenti destinazioni d’uso:

- attività industriali, attività artigianali con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;
- aziende di autotrasporti di merci;
- caserme con l’esclusione delle sedi di Commissariato P.S. e le stazioni di Carabinieri;
- ospedale e case di cura;
- depositi e magazzini di merci all’ingrosso.

L'Amministrazione Comunale ha infine facoltà di rifiutare licenze di trasformazioni di edifici per l'installazione di esercizi di carattere commerciale- quali i grandi magazzini- e di uffici pubblici e privati di ogni tipo che possano costituire pregiudizio ed appesantimento della circolazione stradale.

Tutti gli interventi nel Centro Storico debbono essere preventivamente sottoposti all'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 14

FRAZIONI TIPICHE

Nelle frazioni tipiche sono consentiti interventi di restauro conservativo, risanamento ristrutturazione delle abitazioni esistenti con un aumento di volume non superiore ad un massimo del 15% delle preesistenti volumetrie.

La possibilità di nuove edificazioni sulle eventuali zone libere all'interno del perimetro delle frazioni potrà essere autorizzata solo in presenza di un piano attuativo (Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione) esteso all'intera frazione e che preveda le necessarie normative urbanistico edilizie.

Art. 15

ZONE RESIDENZIALI

In dette zone è consentita l'edificazione ad uso residenziale sia destinata a cellule familiari (edifici residenziali propriamente detti), sia a convitti, comunità civili e religiose e simili, salvo le limitazioni più precise indicate nelle sottozone. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione, le serre con rapporto di copertura pari al 60% dell'area disponibile, salvo che per la zona di ponente per la quale è prevista regolamentazione a parte. Sono ammesse le case di cura e gli istituti di ricovero con non più di 50 letti e sedi per la vita associativa non previste nelle aree destinate ai servizi.

Sono escluse esplicitamente le industrie ed ammesse le attività artigianali, non nocive e/o moleste ed in particolare quelle connesse alle esigenze di destinazione di zona. I locali ad esse destinate potranno essere incorporati nell'edificio oppure, in sede di Piano Particolareggiato o di Piano Convenzionato, potranno essere raggruppate in strutture edilizie e particolari.

Ai fini della regolamentazione valgono le seguenti sottozone:

- Aree contraddistinte in planimetria con lettere Ra

Per dette zone valgono le indicazioni ed i vincoli seguenti:

- a) - si potranno costruire solo edifici residenziali con un numero massimo di due piani abitabili;
- b) - si potranno realizzare i seguenti tipi edilizi e potranno essere raggiunti i seguenti massimali (ovviamente non contemporaneamente):
 - 1) - case singole: $I_f = 1,00 \text{ mc/mq.}$; h.max. mt. 7,50;
 - 2) - case binate e fabbricati terminali delle case a schiera: $I_f = 1,00 \text{ mc/mq.}$; h.max. mt. 7,50;
 - 3) - case a schiera formate da complessi di almeno quattro unità con lunghezza massima della schiera di ml. 50 (cinquanta): $I_f = 1,00 \text{ mc/mq.}$; h.max. mt. 7,50;
- c) - arretramento minimo dal ciglio stradale misurato dal punto più vicino degli edifici ml. 5,00;
- d) - distanza dai confini non inferiore a ml. 5,00 ed in ogni caso dovrà essere rispettata la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

- Aree contraddistinte in planimetria con le lettere Ra 1

Per dette zone valgono le indicazioni ed i vincoli della precedente zona Ra tranne che per l'indice di fabbricabilità che è il seguente: $I_f = 0,50 \text{ mc/mq.}$

- Aree contraddistinte in planimetria con le lettere Ra 2

In detta zona gli interventi sono soggetti alla formazione obbligatoria di Piani di Lottizzazione convenzionata estesi a superfici minime di mq. 10.000.

Valgono le indicazioni ed i vincoli della precedente zona Ra tranne che per l'indice di fabbricabilità che è il seguente:

$I_t = 0,50 \text{ mc./mq.}$

- Aree contraddistinte in planimetria con le lettere Rb

Per dette zone valgono le indicazioni e i vincoli seguenti:

- a) - si potranno costruire solo edifici residenziali con un numero massimo di tre piani abitabili;
- b)-si potranno realizzare i seguenti tipi edilizi e potranno essere raggiunti (ovviamente non contemporaneamente) i seguenti massimali:
 - 1) - case singole: $I_f = 1,5 \text{ mc./mq.}$; h.max ml. 9,50;
 - 2) - case binate e fabbricati terminali delle case a schiera: $I_f = 1,5 \text{ mc./mq.}$; h.max ml. 9,50;
 - 3) - case a schiera: formate da complessi di almeno quattro unità, con lunghezza max della schiera di ml.50;
 $I_f = 1,5 \text{ mc./mq.}$; h.max. ml. 9,50;
- c) - arretramento minimo dal ciglio stradale, misurato dal punto più vicino degli edifici ml. 5,00;
- d) - distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 5,00 ed in ogni caso dovrà essere rispettata la distanza minima di mt. 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

- Aree contraddistinte in planimetria con le lettere Rb 1

Per dette zone valgono le indicazioni ed i vincoli della precedente zona **Rb** tranne che per l'indice di fabbricabilità che è il seguente:

If = 0,50 mc./mq.

- Aree contraddistinte in planimetria con le lettere Rc

Per dette zone valgono le indicazioni e i vincoli seguenti:

a) - si potranno realizzare i seguenti massimali (ovviamente non contemporaneamente):

1) - case singole o comunque a blocco isolato:

If = 2,00 mc./mq.; h. max ml. 12,00, che possono comprendere al massimo tre piani abitabili;

2) - case binate e fabbricati terminali delle case a schiera:

If = 2,00 mc./mq.; h. max ml. 9,50, che possono comprendere al massimo tre piani abitabili;

3) - case a schiera formate da complessi di almeno quattro unità con lunghezza massima della schiera di ml. 50; If = 2,00 mc./mq.; h. max ml. 9,50, che possono comprendere al massimo tre piani abitabili;

b) - arretramento minimo dal ciglio stradale misurato dal punto più vicino degli edifici 5,00 ml.;

c) - distanza dai confini di proprietà non inferiore a ml. 5,00 ed in ogni caso dovrà essere rispettata la distanza minima di ml. 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

- Aree contraddistinte in planimetria con le lettere Rc 1

Per dette zone valgono le indicazioni ed i vincoli della precedente zona **Rc** tranne che per l'indice di fabbricabilità che è il seguente:

If = 1,00 mc./mq.

- Aree contraddistinte in planimetria con le lettere Rc 2

Per dette zone valgono le indicazioni ed i vincoli della precedente zona **Rc** tranne che per l'indice di fabbricabilità che è il seguente:

If = 0,50 mc./mq.

- Aree contraddistinte in planimetria con le lettere Re

Per dette zone valgono le indicazioni ed i vincoli seguenti:

a) - l'indice di fabbricabilità da rispettare sul singolo lotto è If = 2,00 mc./mq.; h. max ml. 13,00, che possono comprendere al massimo quattro piani abitabili;

b) - arretramento minimo dal ciglio stradale ml. 5,00;

c) - distanza dai confini non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e distanza dai confini di proprietà non inferiore a ml. 5,00 ed in ogni caso dovrà essere rispettata la distanza minima di ml. 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

- Aree contraddistinte in planimetria con le lettere Rf

Per dette zone valgono le indicazioni ed i vincoli seguenti:

a) - la fabbricazione dovrà essere di tipo isolato a blocco;

b) - l'indice di fabbricabilità da rispettare sul singolo lotto è If = 3,75 mc./mq.; h. max ml. 16,00, che possono comprendere al massimo cinque piani abitabili;

c) - distanza dal ciglio stradale ml. 4,00;

d) - distanza dai confini di proprietà misurata dal punto più vicino del fabbricato non inferiore a ml. 5,00.

I fabbricati prospettanti sulla passeggiata a mare debbono avere il piano terreno adibito a negozi, bar, ristoranti, ritrovi e debbono rispettare gli allineamenti di P.R.G. rimanendo sul filo stradale.

In ogni caso la distanza dal confine non sarà inferiore a ml. 5,00 e dovrà essere rispettata la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Aree contraddistinte in planimetria con le lettere Rf1

In detta zona compresa nei limiti indicati nella planimetria prevista nell'art. 2 al punto 3 gli interventi sono soggetti alla formazione obbligatoria di un P.R.P. esteso all'intera superficie compresa nel suddetto limite.

Valgono le indicazioni ed i vincoli della precedente zona **Rf** tranne che per l'indice di fabbricabilità che è il seguente:

It = 3,75 mc./mq.

- Aree contraddistinte in planimetria con le lettere Rg

Per dette zone valgono le indicazioni ed i vincoli seguenti:

a) - l'indice di edificabilità If è di 4,50 mc./mq;

b) - la fabbricazione dovrà essere a blocco sull'allineamento delle case preesistenti e, ove non vi siano case a quattro metri dal ciglio della strada;

c) - h. max ml. 18,50 che possono comprendere al massimo sei piani abitabili;

d) - distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 5,00 ed in ogni caso dovrà essere rispettata la distanza minima di mt. 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Sono comunque ammesse le costruzioni in aderenza.

Art 16

**ZONE MISTE DI ATTREZZATURA E RESIDENZA
(CENTRO DIREZIONALE E COMMERCIALE)**

In questa zona destinata alla realizzazione di un complesso multifunzionale in grado di ospitare sia uffici che locali pubblici o di uso pubblico sia residenza, le possibilità di intervento sono subordinate alla formazione di un unico P.R.P. che dovrà essere redatto in conformità alle seguenti prescrizioni:

- le destinazioni ammesse sono: uffici amministrativi, pubblici e privati, banche, attrezzature per riunioni e per lo

- spettacolo, ricreative e per la vita associativa, di servizio, di mercato e residenze;
- la residenza ammissibile non dovrà comunque superare il 20% della volumetria realizzabile;
 - nei piani interrati è prescritto un parcheggio e possibilmente un mercato rionale;
 - l'indice di fabbricabilità è $I_t = 6,00 \text{ mc./mq.}$;
 - l'altezza massima è fissata in $H = \text{mt. } 25,00$;
 - la distanza minima dal ciglio stradale $\text{mt. } 5,00$.

Art. 17

AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E PER I SERVIZI GENERALI

In queste zone possono essere previsti esclusivamente gli edifici e le attrezzature attinenti alla destinazione specifica di zona. Le attrezzature previste nelle singole aree sono individuate mediante simbolo. E' ammessa la residenza per il personale di custodia delle attrezzature stesse.

Le zone in oggetto sono suddivise in quattro tipi di sottozona:

Sottozona 1 - tale sottozona comprende:

a) - **aree per l'istruzione**

- Asili nido e scuole materne
- Scuole elementari
- Scuole secondarie e superiori

b) - **aree per attrezzature d'interesse pubblico**

- Centro commerciale
- Centro ricreativo e culturale
- Attrezzature sanitarie
- Chiese ed attrezzature parrocchiali
- Poste e telegrafi
- Cimitero

c) - **aree per servizi generali**

- Stazione autolinee
- Impianti sportivi
- Piazzale dogane
- Parco ferroviario

Nelle aree che ricadono in tale sottozona, relative a tutte le attrezzature di quartiere ed a servizi generali il volume complessivo delle costruzioni realizzabili non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiario di $3,00 \text{ mc/mq.}$, l'altezza massima non deve superare $\text{mt. } 16,00$, la distanza dai confini $\text{mt. } 6,00$, dai fabbricati $\text{mt. } 12,00$ e dagli assi stradali $\text{mt. } 10,00$.

Sottozona 2 - tale sottozona comprende:

aree per servizi generali

- Mercato dei fiori
- Mercato generale
- Mattatoio
- Impianto di depurazione
- Centrale elettrica
- Officine del gas
- Acquedotto.

Nelle aree che ricadono in tale sottozona, relative a tutte le attrezzature e servizi generali menzionati, il volume complessivo delle costruzioni realizzabili non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiario di $5,00 \text{ mc/mq.}$, l'altezza massima non deve superare $\text{mt. } 18,00$, la distanza dai confini $\text{mt. } 6,00$, dai fabbricati $\text{mt. } 12,00$ e dagli assi stradali $\text{mt. } 10,00$.

Sottozona 3 - tale sottozona comprende:

aree per spazi pubblici

- Verde a parco
- Parcheggi.

Nelle aree che ricadono in tale sottozona, relative a tutte le destinazioni d'uso menzionate, il volume complessivo delle costruzioni realizzabili non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiario di $0,05 \text{ mc/mq.}$, l'altezza massima non deve superare $\text{mt. } 4,50$, la distanza dai confini $\text{mt. } 6,00$, dai fabbricati $\text{mt. } 12,00$ e dagli assi stradali $\text{mt. } 10,00$.

Sottozona 4 - tale sottozona comprende:

aree per spazi pubblici

- Verde attrezzato per il gioco e per lo sport.

Nelle aree ricadenti in tale sottozona, relative alla destinazione d'uso menzionata, il volume complessivo delle costruzioni realizzabili non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiario di $0,30 \text{ mc/mq.}$, l'altezza massima non deve superare $\text{mt. } 9,00$, la distanza dai confini $\text{mt. } 6,00$, dai fabbricati $\text{mt. } 12,00$ e dagli assi stradali $\text{mt. } 10,00$.

Art.17/bis
**PIAZZALE DOGANA
(AUTOPORTO)**

A) Indice di fabbricabilità

Per quanto concerne l'area autoportuale denominata Piazzale Dogana di cui alla sottozona 1/c del precedente art. 17, il volume complessivo delle costruzioni realizzabili non dovrà superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 0,72 mc./mq., invariati, rispetto a quanto previsto dallo stesso art. 17, gli altri parametri.

B) Destinazioni d'uso ammissibili

Le destinazioni d'uso ammissibili per le varie costruzioni ubicate nel Piazzale Dogana sono quelle sottoindicate:

- a) - Uffici doganali ;
- b) - Uffici spedizionieri e servizi connessi;
- c) - Uffici di controllo sanitario;
- d) - Ricoveri e stalle per animali in transito;
- e) - Magazzini e depositi vari;
- f) - Alloggi e guardiole Forze di Polizia e controllo;
- g) - Distribuzioni carburanti e autofficine;
- h) - Motel, ristoranti, bar, diurno;
- i) - Servizi commerciali (market, deposito merci e servizi).

Le quantità di ogni destinazione saranno, nei limiti globali di cui al punto A, in funzione del razionale svolgimento del servizio: per quanto riguarda le voci g) - Distribuzione carburanti e autofficine, h) - Motel, ristorante, bar, diurno, i) - Servizi commerciali (market, deposito merci e servizi), costituenti parte del complesso dell'area di servizio, le cubature utilizzate a tali scopi non dovranno superare il 27% delle cubature complessivamente ammissibili nell'Autoporto con l'indice 0,72 mc./mq.

C) Modalità attuative

La sottozona 1/c del precedente art. 17, denominata Piazzale Dogana è sottoposta all'obbligo di uno Strumento Urbanistico Attuativo unico eventualmente esteso alle aree finitime funzionalmente connesse e da approvarsi previe intese con le competenti autorità in relazione al demanio ferroviario e fluviale.

Art. 18
ZONE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE

In dette zone sono consentiti solo edifici scolastici di ogni ordine e grado secondo le indicazioni dell'apposito simbolo apposto sull'area, e la residenza per l'eventuale personale di custodia..

Prima dell'utilizzazione anche parziale di ogni singola area scolastica, dovrà essere predisposto uno studio planovolumetrico complessivo dello sfruttamento totale dell'area.

Per le scuole materne e la scuola dell'obbligo valgono le disposizioni vigenti in materia.

Art. 19
ZONA PORTUALE

In questa zona sono consentite tutte le installazioni, gli edifici, gli impianti destinati all'attività portuale, quali magazzini darsene, ecc.

Sono escluse in particolare attività industriali di ogni tipo, impianti di rimessaggio dei natanti, nonché edifici residenziali salvo per il personale di custodia delle attrezzature portuali,

Sono ammessi edifici che ospitano attività connesse al porto quali uffici commerciali, rappresentanza, uffici amministrativi e direzioni portuali, ecc.

Art. 20
ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

In queste zone sono ammessi edifici ed impianti per l'attività industriale per magazzini, depositi e per l'artigianato.

Sono in particolare esclusi gli edifici residenziali salvo quelli necessari al personale di vigilanza delle singole industrie. Sono ammessi, inoltre, solo gli edifici per servizi ed attrezzature strettamente connessi con l'attività industriale.

Per ogni attività industriale dovrà essere prevista la infrastruttura stradale e ferroviaria, gli impianti di smaltimento delle acque industriale e gli approvvigionamenti idrici ed i servizi annessi all'industria nei quali si intendono compresi parcheggi e le attrezzature per il traffico ed inoltre per le industrie con oltre cento addetti dovranno essere previste le attrezzature sportive, di ritrovo e di assistenza per i dipendenti in misura maggiore o uguale al 10% dell'intera superficie fondiaria. Per le norme di costruzione relative agli accessori, uffici e abitazioni per custodi, la zona viene equiparata alla zona **Rb**.

I complessi industriali dovranno rispettare le distanze di mt.6,00 dai confini, mt.12,00 da edifici appartenenti ad altri complessi, di mt.10,00 dagli assi stradali, il rapporto di copertura non potrà superare il 50% dell'area totale asservibile e l'altezza massima al piano di gronda i mt.12,00.

Fanno tuttavia eccezione al limite massimo di altezza e non costituiscono deroga, le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali strettamente connesse alle funzionalità dello stabilimento o dell'impianto industriale.

Nelle aree incluse nella zona industriale potranno erigersi serre e quanto necessario per le attività agricole e floricole, facendo eccezione per le abitazioni: tali impianti dovranno rispettare un rapporto di copertura non superiore al 60% dell'area disponibile, altezza massima mt.5,00, distanza dai confini mt.3,00 e dall'asse stradale mt.8,00.

Art. 22

ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI INTORNO ALLE CASE

a) - Vincolo di rispetto della viabilità.

Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio o ampliamento di edifici esistenti, la superficie è però utilizzabile ai fini del calcolo della volumetria con l'obbligo di sistemazione a verde o a marciapiede.

b) - Vincolo di rispetto (Centro storico - frazioni tipiche - parchi-zona archeologica - zona paleontologica - confine di Stato).

In corrispondenza delle zone individuate negli elaborati di P.R.G. come zone di rispetto a vincolo "non aedificandi" è vietata la costruzione di nuovi edifici di qualunque tipo. Gli edifici esistenti in tali zone potranno subire solo opere di restauro conservativo, risanamento e ristrutturazione (vedi art.14).

c) - Vincolo di rispetto cimiteriale.

Vigono in queste zone le limitazioni stabilite dall'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n.265 e 17/10/1937 n.938 e legge 4/12/1956 n.1428.

d) - Per tutti gli altri vincoli (paesaggistico, idrogeologico, acquedotti) valgono le disposizioni di legge.

Art. 23

ZONE AGRICOLE - COSTRUZIONI PER L'AGRICOLTURA

In queste zone sono consentite costruzioni a servizio dell'agricoltura ed attrezzature per la conservazione e/o trasformazione dei prodotti in relazione alla estensione e alla natura dell'azienda, purché la densità complessiva delle costruzioni su un dato lotto di terreno non superi lo 0,1 mc/mq. e le dimensioni del lotto non siano inferiori a mq.3000.

E' consentito ai fini della valutazione dell'indice di edificabilità, che più proprietari limitrofi si riuniscano in consorzio aggiungendo le aree delle rispettive proprietà.

Nella zona sono consentite le costruzioni per residenze connesse alle specifiche attività agricole con le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità $I_f = 0,03$ mc./mq.;
- altezza massima mt.7,50 che possono comprendere al massimo due piani abitabili;
- distanza dai confini mt.10,00;
- distanza dalle costruzioni mt.20,00;
- per la distanza dal filo stradale si applicheranno le disposizioni del D.M. 1/4/1968 n.1404.

Nella costruzione di serre è possibile coprire al massimo una superficie pari al 60% dell'area disponibile, sempre previa autorizzazione.

La distanza minima delle serre deve essere non inferiore a mt.1,50 dai confini e mt.3,00 dai cigli stradali.

Art. 23 bis

ZONE FLORICOLE

In queste zone le residenze ammesse sono solo quelle connesse con le attività specifiche della zona con le seguenti prescrizioni: indice di fabbricabilità fondiario 0,10 mc./mq., dimensione del lotto non inferiore a 4.000 mq., distanza dai confini mt.5,00, distanza dalle altre costruzioni mt.10,00, altezza massima mt.7,50, che possono comprendere al massimo due piani abitabili, distanza dai cigli stradali conforme alle prescrizioni del D.M. 1/4/1968 n.1404.

Nelle costruzioni di serre, sempre previa autorizzazione, è possibile costruire al massimo una superficie pari al 60% dell'area disponibile tranne che per le parti di tale zona indicate con le lettere **A** e **B** nella planimetria prevista nell'art.2 al punto 3 per le quali tale limite è ridotto al 40%.

La distanza minima delle serre deve essere non inferiore a mt.1,50 dai confini e mt.3,00 dai cigli stradali.

Art. 24

ZONE BOSCHIVE

Nelle zone boschive ed in quelle di radura interne ai boschi medesimi, indicate con apposito segno negli elaborati di P.R.G., gli unici interventi di edificazione ammessi sono quelli connessi alle specifiche necessità della zona e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,01 mc./mq.;

- altezza massima mt. 4,50;
- distanza dai confini mt. 10,00;
- distanza dalle altre costruzioni mt. 20,00;
- distanza dai cigli stradali conforme alle prescrizioni del D.M. 1/4/1968 N.1404.

In tale zona è specificatamente vietata la costruzione di serre di qualsiasi tipo.

L'apertura di strade che non siano indicate nel P.R.G. e comunque qualsiasi opera che comporti l'abbattimento e l'alterazione dell'ambiente naturale, è soggetta anche l'autorizzazione del Corpo Forestale dello Stato.

L'Amministrazione Comunale d'intesa con gli organi competenti dovrà predisporre un piano di rimboschimento.

Art.25

ZONE PER ATTREZZATURE BALNEARI

In queste zone comprese tra il Nervia ed il confine, e che sono limitate nell'ultima parte di Ponente della sede della linea ferroviaria, l'intervento avverrà attraverso P.R.P. con il rispetto di tutte le aree vincolate dal P.R.G.

Art. 26

ZONE ALBERGHIERE

In queste zone sono ammessi edifici ed attrezzature per l'attività alberghiera ed attinenti (quali ristoranti, svago, ecc.).

a) - Zona alberghiera di Nervia.

In detta zona compresa nei limiti indicati nella planimetria prevista nell'art. 2 al punto 3 gli interventi sono soggetti alla formazione obbligatoria di un P.R.P. esteso all'intera superficie compresa nel suddetto limite.

- Indice di fabbricabilità $I_t = 5 \text{ mc./mq.}$; h.max mt. 18,00.

b) - Zona degli Scoglietti a Levante della Galleria e compresa nel P.R.P. della Zona Portuale.

- Indice di fabbricabilità $I_f = 5 \text{ mc./mq.}$; h max mt. 16,00 purché il colmo del tetto dell'edificio o la copertura a terrazzo, compresi i volumi tecnici, siano almeno mt. 2,00 al disotto del piano stradale della vecchia Aurelia.

c) - Zona degli Scoglietti a Ponente della Galleria e compresa nel P.R.P. della Zona Portuale.

Non è ammissibile alcun aumento di volume.

Sono invece consentite le costruzioni a servizio del porto purché previste nel P.R.P.

Da atto pubblico trascritto dovrà risultare che a cura delle gestioni alberghiere sarà conservato e curato il patrimonio forestale ad esse pertinente e sarà ricostituito con piantagioni quello distrutto per la costruzione.

Art. 27

ZONE PER VILLAGGI TURISTICI

In detta zona, subordinatamente alla formazione obbligatoria di un Piano di Lottizzazione convenzionata, sono consentite costruzioni per la residenza turistica.

Esse debbono essere realizzate con i materiali caratteristici del luogo oppure in legno.

$I_t = 0,3 \text{ mc./mq.}$;

Altezza massima mt. 3,50.

Art.28

ZONE RESIDENZIALI DI PONENTE

- Aree distinte in planimetria con le lettere Ro 5

In dette aree destinate prevalentemente a insediamenti di carattere turistico - alberghiero l'edificabilità riservata alla pura residenza non potrà superare la percentuale del 20% della volumetria totale consentita nei singoli interventi.

In tale zona l'edificazione è subordinata alla formazione obbligatoria di strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione convenzionata) estesi a superfici minime di mq.40.000 e secondo i seguenti indici:

- a) - $I_t = 0,60 \text{ mc./mq.}$;
- b) - distanza dai cigli stradali mt. 10,00;
- c) - distanza dai confini mt. 10,00;
- d) - altezza massima mt. 9,50;
- e) - numero massimo di piani abitabili 3.

In questo caso sono consentiti i seguenti tipi edilizi: case binate e case a schiera di almeno cinque unità abitative.

In questa zona è vietata la costruzione di serre.

E' comunque, in qualsiasi caso, vietato realizzare sbancamenti o riempimenti che comportino muri a retta di altezza superiore a mt.3,00.

- Aree distinte in planimetria con le lettere Ro 6

In tale zona l'edificazione, ammessa solo a scopo residenziale, è subordinata alla formazione obbligatoria di Piani di Lottizzazione convenzionata, estesi a superficie minima di mq. 20.000 e con obbligo di perizia geologica secondo i seguenti indici:

- a) - $It = 0,30 \text{ mc./mq.}$;
- b) - distanza dai cigli stradali mt. 10,00;
- c) - distanza dai confini mt. 10,00;
- d) - altezza massima mt. 8,60;
- e) - numero massimo di piani abitabili 2.

In questo caso sono consentiti i seguenti tipi edilizi: case binate e case a schiera di almeno cinque unità abitative.

I Piani di Lottizzazione potranno interessare, con attribuzioni del suddetto indice territoriale, le superfici ricadenti nell'ambito di questa zona e classificate nella planimetria prevista nell'art.2 al punto 3 come aree di rispetto inedificabile.

In questa zona è vietata la costruzione di serre.

E' comunque, in qualsiasi caso, vietato realizzare sbancamenti o riempimenti che comportino muri a retta di altezza superiore a mt.3,00.

- Aree distinte in planimetria con le lettere Ro 8

In dette aree è ammessa l'edificabilità solo a scopo residenziale con i seguenti indici:

- a) - $If = 0,03 \text{ mc./mq.}$;
- b) - distanza dai cigli stradali mt. 5,00;
- c) - distanza dai confini mt. 10,00;
- d) - distanza dai fabbricati mt. 20,00;
- e) - altezza massima mt. 7,50;
- f) - numero massimo di piani abitabili 2.

In questa zona è vietata l'edificazione di serre.

E' Comunque, in qualsiasi caso, vietato realizzare sbancamenti o riempimenti che comportino muri a retta di altezza superiore a mt. 3,00.

Art. 28/bis

ZONE RESIDENZIALI DI PONENTE

DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Nelle porzioni residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni:

- abitazione;
- uffici;
- pubblici servizi;
- esercizi alberghieri;
- attrezzature pubbliche;

Potranno essere ammessi inoltre, qualora non sia in contrasto con il carattere residenziale dei singoli lotti, fabbricati per:

- spettacolo, cultura, ricreazione e sport;
- assistenza sanitaria;
- attività commerciali;
- laboratori e magazzini complementari nelle vendite al minuto purchè non rumorosi, molesti o nocivi;
- artigianato purchè non sia in contrasto con le norme dei regolamenti di igiene e di polizia urbana e con le vigenti leggi;
- autorimesse.

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

Nelle porzioni agricole sono invece ammesse:

- abitazione, connessa alla conduzione agricola dei fondi;
- fabbricati per il ricovero e la conservazione dei prodotti;
- fabbricati per il ricovero degli attrezzi;
- impianti o fabbricati per serre come definiti dall'art. 1 della L.R. 1 giugno 1976 n.17;
- attività artigianali o industriali, non nocive e non inquinanti anche dal punto di vista della rumorosità connesse alla conduzione dei fondi;
- impianti tecnologici funzionalmente connessi all'esercizio delle attività agricole.

NORMATIVA

A) A regime

Gli interventi assentibili sono soggetti all'approvazione di S.U.A., estesi a non meno di mq. 20.000 per le zone RO 1, RO 2 ed RO 4 località Poggio e di mq. 10.000 per le zone RO 3 ed RO 4 località Latte ed RO 7.

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

- alla individuazione di un equilibrato rapporto tra attività agricole esistenti e/o di progetto e struttura abitativa;

- alla predisposizione di un razionale sistema infrastrutturale viario e dei servizi a rete;
- alla localizzazione di un organico complesso di servizi pubblici;
- alla previsione di una normativa particolare per le parti agricole confermate, anche per quanto concerne le serre.

Nelle nuove progettazioni relative ad aree ricadenti nelle zone RO 1 - RO 2 - RO 3 - RO 4, sono consentiti i seguenti tipi edilizi: case binate e case a schiera di almeno cinque unità abitative.

I fabbricati isolati possono essere ipotizzati soltanto se connessi alla conduzione agricola dei fondi.

E' comunque, in qualsiasi caso, vietato realizzare sbancamenti o riempimenti che comportino muri di sostegno di altezza superiore a mt. 3,00.

In particolare nelle singole zone sono inoltre da rispettare le seguenti disposizioni:

ZONA RO 1

- a) $it = 0,60$ mc./mq.;
- b) distanza dai cigli stradali maggiore o uguale a mt. 10,00;
- c) distanza dai confini maggiore o uguale a mt. 10,00;
- d) altezza massima mt. 9,50;
- e) numero massimo di piani abitabili 3.

ZONA RO 2

- a) $it = 0,60$ mc./mq.;
- b) distanza dai cigli stradali maggiore o uguale a mt. 10,00;
- c) distanza dai confini maggiore o uguale a mt. 10,00;
- d) altezza massima mt. 8,60;
- e) numero massimo di piani abitabili 2.

I piani di Lottizzazione potranno interessare, con attribuzione dell'indice territoriale suddetto, le superfici ricadenti nell'ambito di questa zona e classificate nella planimetria prevista nell'art. 2 al punto 3 come aree di rispetto inedificabile.

ZONA RO 3

- a) $it = 0,30$ mc./mq.;
- b) distanza dai cigli stradali maggiore o uguale a mt. 10,00;
- c) distanza dai confini maggiore o uguale a mt. 10,00;
- d) altezza massima mt. 8,60;
- e) numero massimo di piani abitabili 2.

Per la parte di tale zona prossima alla frazione Mortola Superiore è fatto obbligo di perizia geologica per gli interventi a mezzo di Piano di Lottizzazione.

ZONA RO 4

- a) $it = 0,30$ mc./mq.;
- b) distanza dai cigli stradali maggiore o uguale a mt. 10,00;
- c) distanza dai confini maggiore o uguale a mt. 10,00;
- d) altezza massima mt. 8,60;
- e) numero massimo di piani abitabili 2.

In questa zona è vietata la costruzione di serre.

ZONA RO 7

E' consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti senza che ciò comporti incrementi volumetrici ed un indice fondiario superiore a 0,03 mc./mq. e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) distanza dai cigli stradali maggiore o uguale a mt. 10,00;
- b) distanza dai confini maggiore o uguale a mt. 10,00;
- c) altezza massima mt. 8,60;
- d) numero massimo di piani abitabili 2.

Per gli interventi di esclusivo carattere alberghiero, sono consentiti i seguenti indici:

- a) $it = 0,06$ mc./mq.;
- b) distanza dai confini maggiore o uguale a mt. 10,00;
- c) distanza dai confini maggiore o uguale a mt. 10,00;
- d) altezza massima mt. 8,60;
- e) numero piani dei piani abitabili 2.

In questa zona è consentito il mantenimento delle serre esistenti nell'attuale rapporto di copertura, nonché la loro ristrutturazione ed ammodernamento.

B) In via transitoria

Prima dell'approvazione di detti S.U.A. sono assentibili sulle volumetrie esistenti, mediante diretta concessione di edificare, interventi di ristrutturazione edilizia, senza mutamento della destinazione d'uso prevalente del fabbricato.

Sono inoltre ammessi, per migliorie igienico-sanitarie e tecnologiche e su fabbricati aventi volume non superiore a mc.500, incrementi volumetrici non superiori al 20% del volume esistente alla data di approvazione del P.R.G..