REGIONE LIGURIA

PROVINCIA DI GENOVA

COMUNE DI COGOLETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvate con D.P.G.R. n.387 del 11.12.1998
e successive varianti:

Variante approvata con D.P.G.R. n. 127 del 07.05.1999

Nota Regione Liguria n. prot. 112076/2300 del 01.10.1999

Variante parziale approvata con Decreto Presidente Provincia di Genova n. 3805/339 del 20.01.2000

Variante parziale approvata con Decreto Presidente Provincia di Genova n. 34652/2367 del 19.05.2000

Variante approvata con D.P.G.R. n. 74606/5015 del 06.11.2000 all'art.65 bis

Variante all'art. 4 (1SP superficie lorda di piano di un fabbricato) approvata con D.P.G.R. n. 77947/5253 del 16.11.2000 a sua volta superata da Variante approvata con Provvedimento Dirigenziale 1950/33440 del 21.3.2003 della Provincia di Genova

Conferenza dei Servizi deliberante del 21.07.2004 – provvedimento finale determinazione n. 1030 del 18.10.2004

Accordo di Pianificazione Regione Liguria – A.S.L. – Comune di Cogoleto sottoscritto in data 17.07.2007

Variante di interesse locale approvata con provvedimento dirigenziale provinciale atto n. 7756 prot. n. 152821 del 23.12.2009

Variante di interesse locale approvata con provvedimento dirigenziale provinciale atto n. 189 prot. n. 3295 del 13.01.2010

Variante di interesse locale approvata con provvedimento dirigenziale provinciale atto n. 2073 prot. n. 50089 del 08.05.2013

Variante approvata con provvedimento dirigenziale provinciale atto n. 1532 prot. n. 38245 del 14.04.2014

Variante all'articolo 33 – Zone di espansione C2-C3 – Determinazione n° 1310 del 21.12.2015 – Provvedimento finale di procedura di Conferenza dei Servizi

Variante all'articolo 35 - ZONE PRODUTTIVE (Z.D.p.) Determinazione n. 548 del 05-10-2016 – Procedura mediante Conferenza di servizi art. 10 L.R. 10/12

1. TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITA'

Articolo 1 FINALITA' DEL P.R.G.

Il P.R.G. è formato ai sensi di legge ed è atto complesso della Regione e dell'Ente Locale .

Attraverso la presente edizione del Piano Regolatore Generale, di seguito denominata brevemente P.R.G., il Comune si propone:

- di tutelare il territorio in quanto risorsa per il migliore assetto e qualità dell'ambiente;
- di definire, ubicare e coordinare le destinazioni di uso del suolo per uno sviluppo organico dei propri insediamenti residenziali e produttivi in rapporto alle loro infrastrutture ed attrezzature tecnologiche e collettive

Articolo 2 APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi della legislazione regionale in materia, la disciplina urbanistico-edilizia del territorio comunale viene applicata secondo le disposizioni delle presenti norme e delle planimetrie di P.R.G.

CAPO II

DEFINIZIONI E PARAMETRI DI INTERESSE EDILIZIO-URBANISTICO

Articolo 3 PARAMETRI E DEFINIZIONI URBANISTICHE

1.St = *Superficie territoriale*

La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità.

2.Sf = *Superficie fondiaria*

La superficie fondiaria comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale e nei termini dallo stesso previsti, nonché con esclusione della rete principale della viabilità; nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità , al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

3.Sm = *Superficie minima di intervento*

E' la superficie minima di territorio richiesta dalle norme specifiche relative alle zone che ne prevedono l'applicazione, allo scopo di consentire interventi edificatori.

4.It = *Indice di fabbricabilità territoriale*

L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni (non destinate a servizi pubblici) esistenti e di nuova realizzazione, e la relativa superficie territoriale.

5.If = *Indice di edificabilità fondiario*

L'indice di edificabilità fondiario è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni, esistenti e di nuova realizzazione, e la relativa superficie fondiaria.

5. Iuf = *Indice di utilizzazione fondiaria*

La massima superficie utile lorda, Sp, espressa in metri quadrati costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

7. Sa = *Superficie asservita*

La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di edificabilità dallo Strumento Urbanistico Generale.

Le aree asservite alle costruzioni devono essere giuridicamente e concretamente disponibili per la realizzazione completa dell'intervento al fine di garantire un omogeneo inserimento ambientale. Oltre all'assoluta inedificabilità deve essere garantito l'obbligo delle sistemazioni delle aree asservite al fine di realizzare in modo organico, diffuso ed uniforme le indicazioni del P.T.C.P.

Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31.8. 1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, s'intende asservita una fascia minima di m 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale

esistente all'atto dell'adozione del presente Strumento Urbanistico Generale.
Nel caso si intervenga su di un volume preesistente mediante parziale ricostruzione dello stesso o aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il volume già esistente, fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale consentano incrementi volumetrici indipendentemente dal rispetto dell'indice della zona.
In zona agricola oltre all'incremento "una tantum" e' consentito l'ampliamento di edifici esistenti utilizzando l'indice di fabbricabilita' dei terreni da asservire, con possibilità di realizzare una sola unità abitativa aggiuntiva oltre all'esistente.
Tale possibilita' e' limitata a chi dispone del lotto minimo richiesto per gli interventi di nuove costruzioni in zona agricola (mq.5000 per residenza).

E' fatta salva la facoltà di determinare la superficie asservita agli edifici esistenti applicando eventuali maggiori indici di edificabilità previsti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente al momento in cui si effettuano gli interventi edilizi.
Negli Strumenti Urbanistici Attuativi obbligatori la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti.
Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e di registro, tenuti dal Comune.
Nelle zone agricole è consentito l'asservimento di terreni di proprietà diverse da quelle del richiedente la Concessione Edilizia purchè quest'ultimo sia proprietario del lotto minimo di intervento (3000 mq./ vedi articolo 39).

8. *URBANIZZAZIONE PRIMARIA*

E' costituita da quell'insieme di opere, servizi, aree che, anche ai sensi e per gli effetti del D.M. 1444/68, sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree. Essi sono ai sensi dell'Articolo 4 L 847/64:

1- viabilità principale, di servizio ai singoli insediamenti, di allacciamento alla viabilità principale
2- parcheggi pubblici
3- fognature per il acque luride e meteoriche, comprese le relative opere accessorie
4- rete idrica comprendente le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorie, nonchè i condotti di allacciamento ai singoli edifici
5- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, nonchè gli elementi ad essa accessori e i condotti di adduzione alle singole abitazioni
6- pubblica illuminazione
7- rete telefonica, comprese le centraline al servizio dei fabbricati
8- spazi di verde attrezzato

9. *URBANIZZAZIONE SECONDARIA*

E' costitiuta da quell'insieme di opere, servizi, aree che sono condizione necessaria per la sistemazione definitriva a seguito dell'utilizzazione edificatoria delle aree. Ai sensi dell'art. 4 legge 29 settembre 1964 n°847, essi sono costituiti da:

a) asili nido e scuole materne

b) scuole dell'obbligo
c) mercati di quartiere
d) delegazioni comunali
e)chiese e altri edifici religiosi
f) impianti sportivi di quartiere
g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
h) aree verdi di quartiere.

Articolo 4 PARAMETRI EDILIZI

1. Sp = *superficie lorda di piano di un fabbricato*

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, la superficie lorda di un piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi.
Nel caso vengano realizzati, per esigenze tecnico funzionali, pareti perimetrali di spessore superiore a 30 cm., tale eccedenza non viene computata nella superficie lorda del piano.

2. Snr = *superficie non residenziale (di diretta pertinenza degli immobili)*

Le superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori riguardano:
a) cantine, soffitte, locali motore ascensore e vano ascensore, i terrazzi, i balconi, porticati, logge, cabine idriche, lavatoi comuni, serbatoi e cisterne, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, le scale esterne prescritte ai sensi della normativa antincendio e le scale esterne a servizio di edifici di altezza non superiore a due piani abitativi.
b) autorimesse pertinenziali singole o collettive ricavate in interrato, seminterrato,o al piano terra degli edifici esistenti.

3. Sc = *Superficie coperta*

La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine ed esclusi i poggioli e le cornici.

4. Rc = *Rapporto di Copertura (Sc / Sf)*

Rapporto tra superficie coperta da una costruzione e la superficie contigua asservita alla stessa, intendendosi come tale superficie direttamente connessa all'intervento e priva di soluzioni di contiguità.

5. h = *Altezza interna*

E' la distanza tra il piano di calpestio e l'intradosso al finito del solaio soprastante; nel caso in cui quest'ultimo sia inclinato l'altezza interna è la media fra il valore minimo e quello massimo della distanza di cui sopra. Ai fini dell'abitabilità il suddetto valore minimo non può essere inferiore a m. 2.

6. Hp = *Altezza lorda di piano*

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.
Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, pendenza minima 30%, per altezza lorda virtuale ad esso relativa deve intendersi ml. 3.00. Nel caso la pendenza della falda sia minore del 30% si procede al calcolo analitico del volume geometrico lordo compreso il solaio di copertura.

7. H = *Altezza di un fabbricato*

E' la distanza tra la quota di riferimento (vedi paragrafo 10) ed il piano virtuale orizzontale passante per la quota media, che non può essere superiore a ml. 2.50, tra l'estradosso dell'ultimo solaio ed il punto più elevato della copertura.

Nel caso vengano realizzati per esigenze tecnico funzionali fabbricati con solai di altezza superiore a 30 cm. tale eccedenza non viene calcolata ai fini dell'altezza e del volume.

In presenza di un fabbricato a gradoni addossato al terreno è ammessa la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

8. V = *Volume del fabbricato*

Per volume di un fabbricato si intende lo spazio delimitato dalle superfici chiuse che lo contengono, ovvero la superficie lorda di piano (Sp) moltiplicata per l'altezza lorda di piano (Hp).

$$V = Sp \times Hp$$

Nel computo delle cubature sono da escludere:

1.a le sovrastutture tecniche, le parti non abitative strettamente funzionali delle coperture, i porticati, le logge aperte, i balconi, le centrali termiche, le cisterne, le scale esterne prescritte dalla normativa antincendio e le scale esterne a servizio di edifici di altezza non superiore a due piani abitativi;

1.b - nel caso di edifici mono o bifamiliari i servizi ed accessori con altezza non superiore a mt. 2,50 (di cui al precedente paragrafo 2 lettera "a"), esclusi quelli del paragrafo 8.1.a, fino a un massimo del 30% del volume abitativo***;*** nel caso di edifici plurifamiliari, i locali seminterrati adibiti a vani accessori, nelle costruzioni incidenti su terreni con pendenza naturale superiore a 16°, di altezza non sup. a mt. 2,50, semprechè non superino il 35% del volume abitativo calcolato sulla base dell'indice di edificabilità.

2.a - le autorimesse pertinenziali di cui al precedente paragrafo 2 lett. b).

2.b - le autorimesse interrate non pertinenziali ricadenti nelle zone per insediamenti a prevalenza residenziale.

Si intende come seminterrato il manufatto con tre lati addossati al terreno.

9. CORPO DI FABBRICA

Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato, il corpo di fabbrica di una costruzione è una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale.

10. QUOTA DI RIFERIMENTO

Corrisponde al punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento ovvero al piano di spiccato della costruzione stessa qualora sia posto a quota inferiore a detta giacitura.

Articolo 5 DISTANZE

Per distanza si intende la lunghezza minima computata in orizzontale, compresa tra la proiezione a terra del fabbricato, ivi inclusi tutti gli elementi aggettanti dello stesso, con esclusione di poggioli, scale a giorno e cornicioni di profondità non superiore a m. 1,50, e la linea di riferimento costituita da edifici (De), confini (Dc), strade (Ds) o acque pubbliche (Da).

De = *distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate.*

Si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata; non si applica nel caso che entrambe le pareti siano cieche, purché venga rispettata la distanza minima stabilita dal Codice civile.

Ai fini dell'applicazione della presente norma non si considerano finestre le aperture per dare aria e luce ai vani scala, alle cantine, ai locali destinati a servizi tecnologici del fabbricato.

Dc = *distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà*

In tutte le nuove costruzioni è di metri lineari 5,00, salvo quanto indicato per le singole zone omogenee.

Sono ammesse distanze inferiori solo all'interno di strumenti urbanistici attuativi.

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Ds = *distanza minima dei fabbricati dal confine stradale (come definito dal D.P.R. 16/12/1993 e s.m.e i.) delle strade pubbliche veicolari, esistenti o previste dal P.R.G. o dagli S.U.A. o comunque realizzate a servizio di una pluralità di fondi che non siano strade interne di servizio dei singoli insediamenti.*

Al di fuori delle zone A, B, C, D, e delle zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale non è consentita alcuna edificazione, tranne quelle definite dalla circolare ministeriale 5980 del 30.12.1970 e s.m.e i., ad una distanza inferiore a:

a) m. 30,00 dalla S.S. n. 1 e dalle strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m. 10,50;
b) m. 20,00 dalle strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50.

Da = *distanza minima dalle acque pubbliche.*

E' la distanza minima delle costruzioni dalle acque pubbliche come definita dalle Norme legislative vigenti.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO I

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 6 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua mediante l'utilizzo e la trasformazione d'uso del territorio per mezzo di opere edilizie, opere di urbanizzazione e infrastrutture, di iniziativa pubblica e privata.
Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti urbanistici attuativi e interventi diretti.

Articolo 7 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (S.U.A.)

Gli S.U.A. rappresentano il livello attuativo di dettaglio delle previsioni dello strumento urbanistico generale. Essi devono essere corredati da quanto prescritto dall'Articolo 3 della L. R. 24/1987 e successive modificazioni ed integrazioni.
L'obbligatorietà dello S.U.A., quando sussiste, è indicato nelle norme relative alle singole zone omogenee; in tali casi il rilascio della concessione ad edificare è subordinato all'approvazione dello S.U.A. come disciplinato dalla legge regionale n. 24/1987, e successive modificazioni ed integrazioni.
L'edificazione, e/o gli interventi nelle zone C esp, definite tali con il presente P.R.G., è soggetta a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo ovvero assentibile mediante ricorso ad iniziativa del soggetto interessato, all'istituto di cui all'Articolo 17 della legge regionale 8 marzo 1978 n. 16 che si concreta nel rilascio della concessione edilizia accompagnata da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo con i quali il privato operatore si impegni alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti all'intervento.

Articolo 8 INTERVENTI DIRETTI

In tutte le zone ove non sia prescritto l'obbligo di S.U.A si applica l'intervento diretto.
Nelle zone in cui è prescritto l'obbligo di S.U.A., in attuazione di questo, si applica l'intervento diretto.
L'intervento diretto può essere attuato sia da operatori pubblici, sia da operatori privati, secondo le modalità indicate dalle presenti norme nel rispetto della vigente legislazione.

Articolo 9 INTERVENTI SUL TERRITORIO

Gli interventi urbanistici ed edilizi sul territorio si distinguono in:
A) *interventi sul patrimonio edilizio esistente*
B) *Interventi di nuova costruzione*

Si configurano quali interventi sul patrimonio edilizio esistente:

a0 - opere interne
Interventi realizzati all'interno di immobili aventi le caratteristiche di cui all'Articolo 26 della Legge 47/1985. Sono esenti da concessione o autorizzazione ad edificare, fermo restando che opere complessive di natura ed ampiezza diverse, realizzate in una unità immobiliare o in una costruzione, non possono essere disarticolate ed oggetto di separato atto abilitativo, quando tra esse esista un rapporto di funzionalità.

a1 - interventi di manutenzione ordinaria
(legge 5.08.78 n. 457, Articolo 31 e s. m. e i.)
Interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
A titolo indicativo, si configurano come interventi di ordinaria manutenzione le seguenti opere:
1) lavori di demolizione e di ricostruzione parziale o totale di rivestimenti interni e loro coloritura, costruzione, sostituzione, o riparazione di pavimenti interni;
2) lavori di rifacimento, sostituzione, o riparazione degli infissi interni;
3) riparazione, ammodernamento e sostituzione di apparecchi dei servizi igienici e degli impianti tecnologici, purchè non comportino la destinazione ex novo di locali per i servizi medesimi;
4) sostituzione, o riparazione di canne fumarie interne;
5) pitturazione esterna, ripresa e restauro soltanto parziale di intonaci esterni, senza alterazione di materiali e colori esistenti e sempre che l'intervento non preveda il completo restauro della facciata;
6) rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza alterazione dei materiali, tinte e tecnologie esistenti;
7) risanamento o sostituzione di elementi di isolamento e di impermeabilizzazione;
8) riparazione o rifacimento parziale dei muri di contenimento di altezza inferiore a metri due, senza alterazioni di materiali, forma e dimensioni;
9) riparazione, tinteggiatura, sostituzione anche totale di infissi esterni e di grondaie, sostituzione, o riparazione parziale dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, sempre che non vengano modificati i tipi di materiali, i colori esistenti e le tecnologie impiegate.

a2 - interventi di manutenzione straordinaria
(legge 5.08.78 n. 457, Articolo 31 e s. m. e i.)
Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
A titolo indicativo, si configurano come interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
1) rifacimento totale degli intonaci esterni con lo stesso materiale o con materiale diverso;
2) demolizione e ricostruzione dei solai senza modifica al piano di imposta;
3) rifacimento totale del manto del tetto con lo stesso materiale o con materiale diverso;
4) rifacimento totale delle pavimentazioni esterne con lo stesso materiale o con materiale diverso;
5) rifacimento totale di recinzioni con lo stesso materiale o con materiale diverso
6) rifacimento totale delle strutture del tetto senza modifica del piano di imposta e delle altezze dei locali;

7) demolizione, ricostruzione, spostamento di tramezze interne, apertura o chiusura di porte con conseguenti modifiche alla distribuzione ambientale interna;
8) inserimento di elementi di isolamento o di impermeabilizzazione sia interni che esterni;
9) inserimento di servizi igienico-sanitari e tecnologici in mancanza degli stessi;
10) rifacimento totale di intercapedini orizzontali e verticali esterni;
11) creazione di vani per impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni
12) apertura di finestre in locali privi di illuminazione diretta dall'esterno, purchè il locale non diventi abitabile in base alle norme del regolamento edilizio;
13) consolidamento dei muri portanti, strutture, fondazioni;

a3 - interventi di restauro e risanamento conservativo
(legge 5.08.78 n. 457, Articolo 31 e s. m. e i.)
Interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
A titolo indicativo, rientrano nella presente categoria le seguenti opere:
1) la ricostruzione di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
2) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
3) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
4) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali, quali murature portanti sia interne che esterne, solai a volte, scale, tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
5) il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
6) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
7) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili degli elementi strutturali quali murature portanti sia interne che esterne, solai a volte, scale, tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
8) la demolizione e ricostruzione di solai esistenti anche con conseguente variazione della quota di imposta, allorché tale variazione sia determinata dalla necessità di adeguare l'immobile al rispetto delle norme igieniche vigenti, ovvero più genericamente per soddisfare esigenze igieniche e tecnologiche;
9) l'eliminazione di eventuali superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
10) inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

a4 - interventi di ristrutturazione edilizia
(legge 5.08.78 n. 457, Articolo 31 e s. m. e i.)
Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi di un edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente.
A titolo indicativo, se le caratteristiche dell'intervento eccedono quanto previsto nel modo a3, rientrano nel concetto di ristrutturazione:

1) interventi di demolizione, ricostruzione di pareti, allorché l'intervento comporti una trasformazione dell'organismo esistente attraverso un aumento del numero dei vani abitabili o della superficie utile esistente;
2) interventi edilizi che comportino la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
3) recupero, ovvero diverse utilizzazioni di volume o di superficie esistente di vani accessori all'edificio e mutamento della destinazione d'uso connessa alla esecuzione di opere edilizie. Qualora tali interventi comportino una complessiva ristrutturazione dell'edificio attraverso la trasformazione dei suoi elementi tipologici, funzionali e strutturali.

a5 - interventi di ricostruzione edilizia
Interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici, o parti di essi, le cui condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione. La ricostruzione deve tendere a ricostituire le caratteristiche formali dell'edificio originario con eventuali limitate variazioni volumetriche.

a6 - interventi di ristrutturazione urbanistica
(legge 5.08.78 n. 457, Articolo 31 e s. m. e i.)
Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro, diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati o della rete stradale.

a7 - interventi di ricostruzione su sedime
Interventi che prevedono la riedificazione di manufatti, non più esistenti, ma dei quali permangono tracce, segni o documenti tali da poter definire univocamente la posizione planimetrica e la composizione volumetrica.
Tale situazione, deve essere dimostrata da una perizia redatta da un tecnico abilitato ai sensi di legge, nella quale verrà espresso un giudizio relativo alle caratteristiche storico-architettoniche dell'immobile oggetto d'intervento.

a8 - interventi di demolizione
Interventi rivolti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell'area risultante.

CAPO II

NORME GENERALI E SPECIALI

Articolo 10 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Il territorio asservito alle nuove edificazioni corrispondente all'utilizzazione degli indici edificatori delle diverse zone, non può più essere computato ai fini edificatori, indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento, salvo il caso di demolizione e ricostruzione o della presenza di indice residuale come definito al successivo terzo paragrafo.

E' ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree di diversa utilizzazione se ricadenti in zone omogenee di tipo ZE di cui all'art. 39 per le quali è consentito l'asservimento di aree comprese in zone agricole di cui al capo V delle presenti norme, se ad esse contigue o comunque non distanti oltre m. 500 (cinquecento).

Nel caso di avvenuta parziale utilizzazione dell'indice edificatorio, le aree già asservite a costruzioni realizzate possono essere ricomputate per la residua possibilità edificatoria, fatta eccezione per gli interventi oggetto di Strumento Urbanistico Attuativo, in quanto finalizzati alla definizione di un assetto planivolumetrico che non può essere oggetto di modificazioni o addizioni introdotte con modalità diverse.

Articolo 11 DESTINAZIONE D'USO

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

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

Articolo 12 AREE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE

I parcheggi pubblici sono espressamente previsti in apposite zone di P.R.G..

E' inoltre consentito il parcheggio pubblico nelle zone per la viabilità, su spazi appositamente segnalati secondo le norme di legge.

I parcheggi a servizio dei singoli insediamenti pubblici e privati, nelle nuove edificazioni e nelle ricostruzioni integrali nonchè in tutti gli interventi che comportano un aumento del carico insediativo attuati in tutte le zone, devono essere uguali o superiori alle seguenti quantità di aree, da localizzare in appositi locali o spazi all'aperto:

- per gli edifici residenziali e non, mq. 1 ogni 10 Mc. costruiti o ricostruiti;
- per gli edifici destinati ad attività pubblica, quantità adeguate alle esigenze previste.

Tale obbligo viene fatto salvo in zona A e BS ove sia impossibile reperire le relative dotazioni anche in un raggio all'intorno, e, comunque, fermi restando gli adempimenti di cui all'art. 28.

Articolo 13 TRASLAZIONE VOLUMI ESISTENTI

E' ammessa, su tutto il territorio comunale, la traslazione dei volumi esistenti, entro un raggio di mt. 20, mediante demolizione e ricostruzione in altro sedime quando lo spostamento consente e determina evidenti miglioramenti nell'interesse pubblico e nei limiti ed alle condizioni fissate dalle Norme di zona per gli interventi di ricostruzione.

Articolo 14 S.O.I.

Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione che incidono in maniera rilevante sull'assetto della zona sono da definirisi mediante Studio Organico di Insieme (S.O.I.) costituito da elaborati di valutazione, organizzazione e riqualificazione ambientale per i casi specificatamente previsti dalla normativa di P.R.G. nonchè nei casi imposti dalla normativa del P.T.C.P.

TITOLO III

NORMATIVA PAESISTICA

Articolo 15 LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P. E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il presente Piano Regolatore Generale costituisce sviluppo a livello puntuale delle indicazioni a Livello territoriale e locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria.
Si definisce una Normativa ambientale pertinente ad ogni Zona Omogenea di Piano Territoriale Paesistico, da osservarsi negli interventi ammessi dal P.R.G..
Detta Normativa persegue le finalità di un corretto inserimento nel contesto degli interventi sull'esistente e quelli di nuova edificazione mediante il rispetto dei caratteri naturali e insediativi; in particolare, tale finalità deve essere perseguita attraverso la rinuncia a sperimentazioni architettoniche e urbanistiche estranee alla stratificazione della cultura locale o mutuate da realtà territoriali diverse.
La rispondenza alla Normativa ambientale di seguito definita costituisce elemento imprescindibile per l'ammissibilità di ogni intervento nel Territorio Comunale.
Si allega alla presente normativa il fascicolo relativo agli indirizzi progettuali del Livello 4° (Indicazioni progettuali dei comparti) che diventa parte integrante delle Norme di Attuazione contestualmente con la Tav. n. 15.
Ogni proposta di intervento in deroga alla Normativa Ambientale, deve essere specificatamente motivata e può essere autorizzata, dal Sindaco su parere della Commissione edilizia integrata, sulla base di una esauriente ed appropriata documentazione.

Il territorio comunale è suddiviso in ambiti disciplinati dai seguenti regimi normativi del P.T.C.P.:
- IS-MA (Insediamenti Sparsi - Regime Normativo di Mantenimento)
- ID-MO-A (Insediamenti Diffusi - Regime Normativo di Modificabilità di tipo A)
- IS-MO-B (Insediamenti Sparsi - Regime Normativo di Modificabilità di tipo B)
- ANI-MA (Area non Insediata - Regime Normativo di Mantenimento)
- TU (Aree Urbane: Tessuti Urbani)
- SU (Aree Urbane: Strutture Urbane qualificate)
- ID-CO (Insediamenti Diffusi - Regime Normativo di Consolidamento)
- ID-MA (Insediamenti Diffusi - Regime Normativo di Mantenimento)
- ANI-TR-AI (Area non Insediata - Regime Normativo di Trasformabilità - Attrezzature ed Impianti)
- TRZ (Regime Normativo di Trasformazione)

Ad ognuno di essi il Piano associa prescrizioni paesistiche puntuali che definiscono i criteri e le modalità per il corretto inserimento sul territorio dei nuovi manufatti, per il recupero di quelli esistenti e per ogni intervento che modifichi la morfologia dei luoghi e il loro assetto vegetazionale.

Articolo 16 ZONE IS-MA

Tali zone corrispondono ai bacini agricoli dei versanti collinari oggi ancora parzialmente coltivati.
Sono mantenuti anche come prati a sfalcio spesso alberati e conservano l'insieme delle fasce e dei manufatti rurali sparsi.

Indirizzi per il regime di mantenimento
Tale regime si applica a quegli edifici che presentano un ben definita caratterizzazione e un inserimento paesistico tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi che concorrono alla sua definizione.
L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutata l'immagine complessiva dell'insieme costituito dall'edificio e dal suo intorno.
Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi che non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell'edificio che ne connotano l'assetto e l'immagine.

Prescrizioni relative alle nuove costruzioni
La copertura sarà a falde inclinate con pendenza minore o uguale al 60%.
Il manto di copertura potrà essere in cotto o in ardesia.
La struttura del tetto potrà essere in cemento, con sporti contenuti, o in legno, secondo la tradizione.
In quest'ultimo caso gli sporti di gronda potranno essere aggettanti per coprire eventuali balconi di facciata.
Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzati abbaini di larghezza contenuta, con asse perpendicolare a quello longitudinale della falda, forma tradizionale e colmo sotto la quota di colmo della falda interessata.
Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi.
La realizzazione di fabbricati rurali di servizio (stalle e/o manufatti adibiti a deposito attrezzi, derrate e animali da cortile), sono ammessi a condizione che la dimensione dei manufatti sia proporzionata alle esigenze di conduzione del fondo e alla superficie da coltivare.
Tali manufatti devono soddisfare requisiti di pubblico decoro. In particolare: la copertura deve essere a una o due falde inclinate con rivestimento unitario; il manufatto potrà avere struttura lignea o metallica con tamponamenti unitari e uguali su tutti i quattro lati e di colore uniforme; oppure potrà essere realizzato in muratura; intonacata o in pietra locale.
E' vietato l'uso di vetroresina, ondulit e materiali affini e/o similari.
E' consigliato l'uso di legno e materiali naturali.
L'edificazione deve sottostare alle seguenti condizioni:
- l'inserimento dei nuovi volumi non deve implicare l'abbattimento di esemplari d'alto fusto esistenti;
- i nuovi tracciati di collegamento del fabbricato con la viabilità principale non devono essere maggiori di 200 mt. di lunghezza.

Prescrizioni relative agli edifici esistenti
Si prescrive, nel recupero degli edifici esistenti, l'utilizzo di forme e materiali tradizionali.
Le facciate, realizzate in pietra a vista, devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari.
Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce, escludendo altri tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro comprese elevate percentuali di cemento, che pregiudica la buona aderenza dell'intonaco alla muratura. In particolare, nelle case rurali, è consigliato l'uso dell'intonaco strollato.
Devono essere tinteggiate a calce con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. E' quindi vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche, ducotone, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo locale alte al massimo 80 cm. e formate da lastre squadronate.
Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.
E' vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici di valore ambientale che non li recassero all'origine.
Il manto di copertura delle falde degli edifici rurali deve essere di cotto o in ardesia.
Le gronde ed i pluviali devono essere in lamiera zincata verniciata o in rame.
I comignoli devono essere del tipo tradizionale, non sono ammessi i prefabbricati.
E' ammessa l'apertura di lucernai con dimensioni proporzionate alla superficie di ogni falda.
Per aerare e illuminare locali residenziali è ammessa sui tetti, l'apertura di abbaini con larghezza contenuta e con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale e contenute sotto il colmo della falda in cui si inserisce.

Gli incrementi volumetrici su edifici esistenti andranno pensati all'interno di un ridisegno organico di tutto l'edificio.
In particolare:
- sono vietati corpi appesi; è permesso l'inserimento di balconate, nei modi tipici delle case rurali della tradizione locale cioè su facciate parallele al colmo di copertura dell'edificio, con eventuale scala esterna di accesso al piano e con profondità minore o uguale a 1 mt., realizzate con forme tradizionali;
- sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario;
- l'ampliamento, se possibile, va fatto ingrandendo il corpo edilizio principale ed estendendone la copertura; in alternativa i corpi aggiunti dovranno avere caratteristiche architettoniche analoghe a quelle dell'edificio principale (gronde, materiali di copertura, finitura dei muri esterni, infissi e rapporti pieno/vuoto ...);
- è vietata la creazione di coperture piane non praticabili se non inserite architettonicamente;
- i corpi di fabbrica aggiunti già esistenti incongrui vanno sommati alla nuova cubatura e coinvolti nel ridisegno dell'edificio;
- le facciate principali che presentano simmetrie e disegno compiuto non possono essere alterate;

In generale è vietato alterare il rapporto pieno/vuoto delle facciate, comunque:
- è consentita l'apertura di nuove bucature su facciate secondarie cieche di dimensioni minori o uguali a quelle della facciata principale;
- è consentita l'apertura di nuove bucature su facciate finestrate per completare la simmetria del prospetto;
- è consentita la creazione di prese d'aria per impianti tecnologici, preferibilmente su facciate secondarie;
- è consentita la riapertura di bucature preesistenti, nonchè l'allargamento di aperture di dimensioni ridotte (tipo finestrini ad un'anta) per adeguamenti igienici dei locali relativi;

Negli edifici esistenti a carattere rurale e tradizionale gli stipiti, gli architravi e le soglie dei portoncini d'accesso, nonchè i davanzali delle finestre vanno ripristinati secondo il disegno tradizionale, usando materiali lapidei. I contorni delle finestre vanno lasciati ad intonaco, comunque;
- qualora siano presenti sopraluce, questi non possono essere nè occultati, nè modificati nelle forme e nelle dimensioni;
- i serramenti esterni devono avere disegno e colore uniforme in tutto l'edificio; in particolare l'oscuramento andrà ottenuto tramite persiane alla genovese o tramite scuretti esterni di forme tradizionali, smaltati in verde scuro e marrone scuro. Tali scuretti sono obbligatori negli edifici in pietra a faccia a vista;

- nel recupero ad uso residenziale di edifici agricoli oltre a quanto sopra, è consentita una maggiore libertà nel ridisegno di facciata sempre facendo riferimento ai rapporti pieno/vuoto dell'edilizia residenziale tradizionale;

Le demolizioni delle murature perimetrali sono ammesse:
- per esigenze di recupero sotto il profilo statico, igienico o di sicurezza. In tal caso le parti demolite devono essere ricostruite sulla porzione e forma delle preesistenze;
- in sede di ristrutturazione edilizia, nel caso di incrementi volumetrici per adeguamenti igienici, tecnici, funzionali o di demolizione di superfetazioni e riassetto volumetrico. In tali casi, che implicano la modifica anche marginale dell'involucro esterno, deve essere obbligatoriamente analizzato e ricomposto l'assetto architettonico globale.

Prescrizioni relative alle sistemazioni delle aree libere da edifici
Quando gli interventi di recupero e/o di nuova edificazione comprendono la sistemazione delle relative aree scoperte di pertinenza si prescrive che:
- i movimenti di terra connessi con le suddette sistemazioni esterne non possono superare la misura di mt. 3 in scavo e di mt. 3 in riporto;
- le opere di sostegno delle sistemazioni esterne poste a dislivello saranno di norma scarpate naturali stabili e piantumate con essenze caratteristiche dell'area aventi pendenza minore o uguale a 60%.
  Se ciò non fosse possibile potranno essere realizzati muri di sostegno con altezza minore o uguale a mt. 3 opportunamente drenati e con le facce a vista rivestite in pietra naturale scagliata o ricoperte da rampicanti sempreverdi;
- le defluenze naturali devono essere organizzate ed allontanate.
- le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di norma saranno formate da muretti bassi, staccionate in legno, tondini o quadrelle metalliche verniciate e di forma semplice, specie per le aree agricole, paleria in legno e filo di ferro.
  Nel caso di insediamenti con particolari esigenze proprie o di decoro esterno, il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia Integrata, potrà concedere la realizzazione di recinzioni murarie di altezza adeguata.
- Le aree scoperte non destinate a percorso di accesso, piazzale di manovra o parcheggio devono essere sistemate a verde.
- E' ammessa la costruzione nel sottosuolo di box e di impianti tecnologici solo con la completa e definitiva sistemazione delle aree.

Articolo 17 ZONE ID-MO-A
Sono le aree di fondovalle del Rio Lerone e del Torrente Arrestra urbanizzate o facilmente urbanizzabili, caratterizzate dalla presenza di insediamenti industriali e sportivi a forte eterogeneità e l'area pianeggiante dell'ex OO.PP. a Prato Zanino e l'area collinare interessata dall'insediamento turistico-residenziale del golf.

Indirizzi per il regime di modificabilità
Tale regime si applica laddove l'edificazione presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che non siano riconoscibili in esso nè caratteri prevalenti, nè uno schema organizzativo cui attenersi.
L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo del nucleo verso un assetto maggiormente strutturato che conferisca ad esso identità e ruolo nella configurazione del paesaggio.
Gli interventi di ristrutturazione e/o di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto dell'edificato devono pertanto essere riferiti a regole o schemi di strutturazione e qualificazione ambientale del nucleo o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme.

Prescrizioni relative alle nuove costruzioni
In dette zone le regole e gli schemi tipologici e di organizzazione ambientale delle nuove costruzioni, devono essere definiti attraverso un S.O.I..
Lo "Studio Organico di Insieme" dovrà evidenziare la corretta e definitiva sistemazione delle aree ed in particolare:
- la struttura urbanistica degli insediamenti da progettare deve derivare da matrici fondamentali di distribuzione e composizione tipiche (terrazzamenti, crinali, percorsi pedonali, storici, ecc.);
- devono essere rispettate le condizioni clinometriche del suolo evitando sensibili movimenti del terreno e conservando le specie arboree di rilievo;
- devono essere studiati attentamente i percorsi pedonali ed i parcheggi che dovranno avere distanze contenute;
- le tipologie, i materiali ed i metodi costruttivi utilizzati devono essere relazionati a quelli della tradizione locale.

La progettazione avrà come prescrizioni che:
- l'altezza degli edifici sia conforme a quella degli edifici limitrofi e che non potrà comunque superare l'altezza massima ammessa;
- la copertura potrà essere piana o a falde inclinate;
- le tipologie ammesse sono quelle che prevarranno in sede di S.O.I..

Prescrizioni relative agli edifici esistenti
Il recupero degli edifici di interesse storico-ambientale è soggetto alle norme generali relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare:
- sono vietati i corpi appesi;
- sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario;
- ove possibile, l'ampliamento va fatto ingrandendo il corpi edilizio principale ed esternandone la copertura;
- in alternativa, i corpi aggiunti dovranno avere caratteristiche architettoniche e finiture analoghe all'edificio principale;
- i corpi aggiunti già esistenti ed incongrui, vanno sommati alla nuova cubatura e coinvolti nel ridisegno dell'edificio.

Le demolizioni delle murature perimetrali sono ammesse:
- per esigenze di recupero sotto il profilo statico, igienico o di sicurezza. In tal caso le parti demolite devono essere ricostruite sulla porzione e forma delle preesistenze;
- in sede di ristrutturazione edilizia, nel caso di incrementi volumetrici per adeguamenti igienici, tecnici, funzionali o di demolizione di superfetazioni e riassetto volumetrico. In tali casi, che implicano la modifica anche marginale dell'involucro esterno, deve essere obbligatoriamente analizzato e ricomposto l'assetto architettonico globale.

Nell'ambito degli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso dei manufatti produttivi dismessi:
- potranno essere demolite le strutture murarie relative ai corpi di fabbrica inadatti ai nuovi usi ammessi nell'area;
- la progettazione dei nuovi interventi edilizi e architettonici dovrà essere strutturata facendo riferimento ai caratteri dell'edilizia tradizionale locale propria del centro abitato limitrofo, mediandone le caratteristiche e cercando una coerenza formale con gli aspetti ambientali e morfologici del sito e con quanto prescritto per le nuove costruzioni.

Prescrizioni relative alla sistemazione aree libere da costruzioni
Quando gli interventi di recupero e/o nuova edificazione comprendono la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza si prescrive che:
- per la sistemazione delle aree libere da edifici, fatte salve maggiori restrizioni prescritte in aree di particolare interesse ambientale, i movimenti di terra per realizzare le sistemazioni esterne connesse con gli interventi ammessi, non possono superare la misura di tre metri in scavo e tre metri in riporto.

Per il sostegno delle sistemazioni esterne poste a dislivello saranno utilizzate di norma scarpate naturali stabili e piantumate con essenze proprie dell'area, con pendenza minore o eguale al 60%: ove ciò non fosse possibile i muri di sostegno necessari non potranno emergere dal terreno più di tre metri.
Le facce a vista di detti sostegni saranno rivestite da pietra naturale, o ricoperte da rampicante sempreverde;

- le defluenze naturali devono essere organizzate e allontanante;
- i giardini e le superfici di distacco nei comparti edificati, e comunque quelle scoperte interessate da interventi, fatte salve le eccezioni espressamente richiamate, non possono essere utilizzate per deposito di materiali di alcun genere nè per alcuna costruzione in soprassuolo. Tali aree se non interessano viali di accesso, piazzali, aree per parcheggio, andranno sistemate a verde privato;
- il sottosuolo dei distacchi e dei giardini potrà essere utilizzato per le destinazioni d'uso di parcheggio privato ed attrezzature tecnologiche;
- le costruzioni di recinzioni saranno realizzate da un muretto intonacato o rivestito, superiormente protetto, dell'altezza massima di mt. 0.80, con eventuale soprastante elemento a giorno costruito con tondini o quadrelle metalliche verniciate in nero o verde scuro di forme semplici e tradizionali.
  E' sempre permesso l'uso di siepi e barriere verdi.

Prescrizioni relative alle aree produttive

Interventi di ristrutturazione di manufatti produttivi esistenti.

Ogni intervento di ristrutturazione di manufatti produttivi esistenti deve tendere alla riqualificazione architettonica e funzionale del contenitore dell'attività.
In sede di ristrutturazione si può giungere alla sostituzione dell'intero volume.
E' ammessa la modifica delle quote della copertura in funzione della forma della nuova struttura adottata, fermo restando i limiti di altezza massima consentiti in zona dal P.R.G..
Deve essere realizzato un riassetto dell'area libera, con la ricomposizione delle sistemazioni e il relativo completamento del verde.
La nuova edificazione di manufatti industriali e volumi di servizio deve disporre di una progettazione corretta anche sotto l'aspetto formale, con studio delle tipologie e utilizzo di materiali adeguati.
L'inserimento del nuovo manufatto nell'ambiente, che deve avere caratteristiche di decoro, deve adeguarsi alla morfologia originaria del sito, con eventuale struttura a gradoni: la sistemazione dell'area scoperta dovrà essere finalizzata anche ad una accurata ricomposizione ambientale estesa fino ai confini del lotto con piantumazione delle aree libere.
La costruzione di locali tecnici e/o pertinenze deve soddisfare i seguenti requisiti di decoro: il manto di copertura deve essere unitario, i tamponamenti devono essere uniformi nel tipo di materiale usato, nelle finiture e nel colore.

Nel caso di interventi su manufatti industriali esistenti gli aumenti volumetrici dei corpi di fabbrica devono uniformarsi all'edificio principale per la tipologia, le caratteristiche architettoniche, i materiali usati e le finiture. Fanno eccezione i manufatti tecnici e gli impianti particolari che dovranno comunque presentare caratteristiche di decoro.
Ogni insediamento di natura industriale nuovo o che si sostituisca ad altre attività esistenti utilizzando le precedenti costruzioni, al momento della richiesta di concessione edilizia, dovrà garantire, mediante specifici impianti tecnologici, l'innocuità degli scarichi, dei fumi e delle esalazioni secondo le disposizioni ed i parametri emessi dalle autorità competenti. Una relazione tecnica sui cicli di lavorazioni previsti, sulla consistenza degli scarichi e sui mezzi adottati per evitare qualsiasi forma di inquinamento dovrà essere allegata alla richiesta di concessione.

E' consentito il deposito nei distacchi di materiale d'uso e di produzione purchè ne sia protetta la visuale dai luoghi pubblici a mezzo di una adeguata recinzione formata da siepi sempreverdi e da muri intonacati di altezza adeguata. Negli altri casi il confine di lotto sarà segnato con esemplari di essenze arboree caratteristiche della zona.

Articolo 18 ZONE IS-MO-B

Sono due aree di estensione ridotta urbanizzate o facilmente urbanizzabili, caratterizzate da una diversa prevalenza d'uso:
- turistico-ricettivo
- produttivo-artigianale
- aree site in località collinare.

Indirizzi per il regime di modificabilità

Tale regime si applica laddove l'edificazione presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che non siano riconoscibili in esso nè caratteri prevalenti, nè uno schema organizzativo cui attenersi.
L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo del nucleo verso un assetto maggiormente strutturato che conferisca ad esso identità e ruolo nella configurazione del paesaggio.
Gli interventi di ristrutturazione e/o di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto dell'edificato devono pertanto essere riferiti a regole o schemi di strutturazione e qualificazione ambientale del nucleo o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme.

Prescrizioni relative alle nuove costruzioni

Nelle zone di nuova sistemazione urbanistica le regole e gli schemi tipologici e di organizzazione ambientale delle nuove costruzioni, devono essere definiti attraverso un S.O.I..
Lo "Studio Organico di Insieme" dovrà evidenziare il corretto inserimento dei nuovi manufatti nell'ambiente, ed in particolare:
- la struttura urbanistica degli insediamenti da progettare deve derivare da matrici fondamentali di distribuzione e composizione tipiche (terrazzamenti, crinali, percorsi pedonali, storici, ecc.);
- devono essere rispettate le condizioni clivometriche del suolo evitando sensibili movimenti del terreno e conservando le specie arboree di rilievo;
- devono essere studiati attentamente i percorsi pedonali ed i parcheggi che dovranno avere distanze contenute;
- le tipologie, i materiali ed i metodi costruttivi utilizzati devono essere relazionati a quelli della tradizione locale.

Prescrizioni relative agli edifici esistenti

Il recupero degli edifici di interesse ambientale è soggetto alle norme generali relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare:
- sono vietati i corpi appesi;
- sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario;
- ove possibile, l'ampliamento va fatto ingrandendo il corpi edilizio principale ed esternandone la copertura;
- in alternativa, i corpi aggiunti dovranno avere caratteristiche architettoniche e finiture analoghe all'edificio principale;
- i corpi aggiunti già esistenti ed incongrui, vanno sommati alla nuova cubatura e coinvolti nel ridisegno dell'edificio.

Le demolizioni delle murature perimetrali sono ammesse:
- per esigenze di recupero sotto il profilo statico, igienico o di sicurezza. In tal caso le parti demolite devono essere ricostruite sulla porzione e forma delle preesistenze;
- in sede di ristrutturazione edilizia, nel caso di incrementi volumetrici per adeguamenti igienici, tecnici, funzionali o di demolizione di superfetazioni e riassetto volumetrico. In tali casi, che implicano la modifica anche marginale dell'involucro esterno, deve essere obbligatoriamente analizzato e ricomposto l'assetto architettonico globale.

Nell'ambito degli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso dei manufatti produttivi dismessi:
- potranno essere demolite le strutture murarie relative ai corpi di fabbrica inadatti ai nuovi usi ammessi nell'area;
- la progettazione dei nuovi interventi edilizi e architettonici dovrà essere strutturata facendo riferimento ai caratteri dell'edilizia tradizionale locale propria del centro abitato limitrofo, mediandone le caratteristiche e cercando una coerenza formale con gli aspetti ambientali e morfologici del sito e con quanto prescritto per le nuove costruzioni.

Prescrizioni relative alle aree libere da costruzioni
Vale quanto prescritto per le zone ID-MO-A.

Prescrizioni relative alle aree produttive
La nuova edificazione di manufatti produttivi-industriali e volumi di servizio si deve disporre di una progettazione corretta anche sotto l'aspetto formale, con studio delle tipologie e utilizzo di materiali adeguati.
L'inserimento del nuovo manufatto nell'ambiente, che deve avere caratteristiche di decoro, deve adeguarsi alla morfologia originaria del sito, con eventuale struttura a gradoni: la sistemazione dell'area scoperta dovrà essere finalizzata anche ad una accurata ricomposizione ambientale estesa fino ai confini del lotto con piantumazione delle aree libere.
La costruzione di locali tecnici e/o pertinenze deve soddisfare i seguenti requisiti di decoro: il manto di copertura deve essere unitario, i tamponamenti devono essere uniformi nel tipo di materiale usato, nelle finiture e nel colore.
Ogni insediamento di natura produttiva nuovo o che si sostituisca ad altre attività esistenti utilizzando le precedenti costruzioni, al momento della richiesta di concessione edilizia, dovrà garantire, mediante specifici impianti tecnologici,
l'innocuità degli scarichi, dei fumi e delle esalazioni secondo le disposizioni ed i parametri emessi dalle autorità competenti. Una relazione tecnica sui cicli di lavorazioni previsti, sulla consistenza degli scarichi e sui mezzi adottati per evitare qualsiasi forma di inquinamento dovrà essere allegata alla richiesta di concessione.
E' consentito il deposito nei distacchi di materiale d'uso e di produzione purchè ne sia protetta la visuale dai luoghi pubblici a mezzo di una adeguata recinzione formata da siepi sempreverdi e da muri intonacati di altezza adeguata. Negli altri casi il confine di lotto sarà segnato con esemplari di essenze arboree caratteristiche della zona.

Articolo 19 ZONA ANI-MA
Sono i versanti boscati che occupano una estesa parte del territorio comunale sia di fondovalle che di crinale.

Indirizzi per il regime di mantenimento
Tale regime si applica a quegli edifici che presentano un ben definita caratterizzazione e un inserimento paesistico tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi che concorrono alla sua definizione.

L’obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutata l’immagine complessiva dell’insieme costituito dall’edificio e dal suo intorno.
Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi che non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell’edificio che ne connotano l’assetto e l’immagine.

Prescrizioni relative alla viabilità
- La realizzazione di strade carraie sia pubbliche che private è subordinata alla stesura di un S.O.I. per l'intero tramite, che riguardi in particolare l'andamento altimetrico e il manto vegetale della zona.
- Si devono sempre disporre le necessarie opere di tombinatura per il deflusso delle acque; gli scavi ed i rilevati devono sempre essere sistemati con idonee opere di contenimento, preferibilmente costituite da scarpate inerbite.
- E' vietato abbandonare materiali di risulta lungo i versanti.
- Il progetto deve fornire la misura dell'incidenza sulla morfologia del terreno, la forma e la dimensione dei manufatti compresi quelli per la raccolta e lo smaltimento delle acque e le opere atte a realizzare la necessaria ricomposizione ambientale.

Prescrizioni relative agli edifici esistenti
Per il recupero degli edifici esistenti valgono le prescrizioni esistenti in zona IS-MA.

Prescrizioni relative alle nuove costruzioni
Per le nuove costruzioni valgono le prescrizioni esistenti in zona IS-MA.

Prescrizioni di carattere generale
Le aree boscate, siano esse con manti di esemplari di alto fusto o di specie ceduate, sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico. In tali aree è vietato operare senza l'autorizzazione comunale, e, dove prescritta dalla competente autorità forestale, sono vietati interventi che possono innescare o favorire un processo di degradamento, e precisamente:
- movimenti di terra, alterazioni del manto di sottobosco, abbattimento di vegetazione d'alto fusto al di là del normale taglio di rotazione regolarmente autorizzato e all'eventuale taglio di arbusti per soddisfare le esigenze di conduzione dei poderi agricoli connessi;
- l'abbandono di rifiuti di qualunque genere e lo scarico di acque inquinate;
- la posa indiscriminata di cavi aerei, fatto salvo lo studio accurato di tracciati, che per quanto possibile evitino e contengano le alterazioni dell'ambiente. In particolare, i tracciati per il passaggio di metanodotti ed elettrodotti devono essere individuati fra quelli di minore impatto attraverso la redazione di un S.O.I.

Le zone boschive percorse dal fuoco non mutano la propria destinazione d'uso e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera, al di fuori di quello di riassetto morfologico e idrico di rimboscamento e dell'eventuale recinzione totale o parziale.
Gli interventi di nuova piantumazione e di rimboschimento devono utilizzare essenze tipiche locali.
Per le zone agricole, valgono altresì tutte le altre prescrizioni relative alla salvaguardia delle aree libere in zona IS-MA.

Articolo 20 ZONE TU

E' l'area a ridosso del centro storico (SU) e costituisce l'area centrale completamente urbanizzata di Cogoleto che si estende fino all'Arrestra dove l'insediamento presenta caratteri di forte eterogeneità.
Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse, ai sensi dell'art. 38 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P., non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

Per detta zona gli interventi consentiti dovranno orientarsi verso il regime di consolidamento.

Indirizzi per il regime di consolidamento
Tale regime si applica agli edifici la cui immagine architettonica risulti incompiuta o che presenti discontinuità e/o eterogeneità del tessuto edilizio, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.
L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante gli interventi consentiti, i caratteri dell'immagine architettonica, del tessuto edilizio e delle forme di utilizzazione delle aree adiacenti che siano già allo stato riconoscibili a che siano ritenuti idonei a garantire una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme.
Sono pertanto consentiti interventi di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare la struttura architettonica ed a omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri predetti.

Articolo 21 ZONE SU
E' l'area centrale di più remota edificazione individuata come Centro Storico dove all'interno di una struttura urbana omogenea alcuni caratteri devono essere consolidati per rafforzarne le connotazioni incerte.
Gli interventi consentiti dovranno orientarsi verso il regime di mantenimento.

Indirizzi per il regime di mantenimento
Tale regime si applica a quegli edifici che presentano un ben definita caratterizzazione e un inserimento paesistico tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi che concorrono alla sua definizione.
L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutata l'immagine complessiva dell'insieme costituito dall'edificio e dal suo intorno.
Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi che non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell'edificio che ne connotano l'assetto e l'immagine.

Prescrizioni relative agli edifici esistenti di più remota costruzione

Murature
Le murature degli edifici storici devono mantenere le loro caratteristiche originarie.
Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce, escludendo altri tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro comprese elevate percentuali di cemento, che pregiudica la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.
Devono essere tinteggiate a calce con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. E' quindi vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche, ducotone, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo locale alte al massimo 80 cm. e formate da lastre squadronate.
Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.
Qualora la facciata sia dipinta, dovrà essere ripreso il disegno originale.

Scale esterne, gradini di accesso alle abitazioni, soglie di porte
E' vietato sostituire qualsiasi manufatto di questo tipo con altri realizzati in materiali non idonei.
Sono invece ammessi tutti i materiali della tradizione locale.

Aperture
Non è ammesso aprire nuove bucature sui prospetti salvo la riapertura di antiche finestrature delle quali emergono tracce. E' possibile allargare bucature di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucature dell'edificio.
E' permesso realizzare prese d'aria per impianti tecnologici solo sulle facciate secondarie.
Negli edifici intonacati, i contorni e gli stipiti delle finestre devono essere lasciati ad intonaco e non possono essere rifasciati con materiali di nessun genere (marmo, ecc...), mentre le coperture dei davanzali devono essere in materiale tradizionale.
I contorni dei portoncini di accesso agli edifici (stipiti, architravi e soglie) vanno ripristinati secondo il disegno tradizionale.
Nelle facciate in pietra faccia a vista, è obbligatorio l'uso della pietra di antica tradizione locale.
Qualora siano presenti sopraluce, questi non possono essere nè occultati nè modificati nelle forme e dimensioni.
I contorni e gli stipiti dei negozi e magazzini possono essere rifasciati con materiali tradizionali di spessore adeguato.
Sul retro degli edifici, è ammessa la realizzazione di accessi carrai di dimensioni funzionalmente adatte, con aperture preferibilmente realizzate in forma di androni con arco a sesto ribassato.

Serramenti esterni
Le porte di ingresso agli atrii e alle scale di abitazioni se sono d'epoca non possono essere sostituite ma vanno restaurate. Se il loro stato di conservazione è tale da non permettere il restauro, esse vanno ricostruite in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti.
La tinteggiatura dovrà essere eseguita a smalto in tinte scure preferibilmente verde o marrone.
Sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato o in metallo in genere, come pure qualsiasi gamma di materiale plastico; è inoltre vietato l'impiego di portoncini in legno perlinato.

Porte di fondi e magazzini, vetrine, accessi ai locali commerciali, iscrizioni pubblicitarie
Per porte dei fondi e dei magazzini valgono le prescrizioni delle porte di accesso ad atrii e vani scala tanto per i materiali che per i colori.
Sono sconsigliate le porte metalliche basculanti o a scorrimento tipo saracinesche.
Sono vietati i cancelli estensibili, i cancelli e le grate elaborate falso-antico.
Nel caso di accessi carrai è ammesso sui prospetti principali l'uso di porte a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purchè di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri e sono tollerate sui retri porte metalliche basculanti dal disegno schematico tinteggiate a smalto verde scuro.

Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati verde o marrone scuro, in cristallo totale tipo securit o in cristallo con struttura esigua in metallo verniciato. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati in verde o marrone scuro secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.
E' consentita, previa autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Integrata, l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale.

Finestre
Le chiusure delle finestre devono rispettare le seguenti caratteristiche:
- le finestre dovranno essere in legno o altro materiale, purchè di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno;
- il telaio fisso dovrà essere alloggiato circa nella mezzeria del muro o a filo interno o comunque in modo che le ante chiuse non sporgano dal filo della facciata;
- i pannelli vetrati dovranno essere o a vetro unico o interrotti da una o due traverse orizzontali;
- sono vietate le finestre quadrettate all'inglese; sono solo ammesse negli edifici storici quelle in legno quadrettate alla genovese e tinteggiate bianche;
- l'oscuramento dovrà essere ottenuto tramite persiane alla genovese in legno con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro.
- sono assolutamente vietate le persiane avvolgibili e le veneziane in plastica esterne;
- è vietato l'inserimento di persiane nei finestrini e nelle finestre ai piani terra e nei seminterrati degli edifici che non le recassero all'origine; in tali casi è lecito sopperire con ante interne ed è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno semplicissimo, secondo la tradizione locale. E' vietata qualsiasi imitazione falso-antica estranea ai motivi locali (finto gotico ...);
- anche i fermapersiane dovranno essere di tipo tradizionale.

Verande, tettoie, chioschi
Sono ammesse le strutture in metallo verniciato, con copertura in lastre di lamierino, rame o in vetro (sono vietati: l'ondulit, le fibre di vetro...).

Coperture
E' vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine.
Il manto di copertura delle falde degli edifici dei nuclei storici deve essere di ardesia.
Le gronde ed i pluviali devono essere in lamiera zincata verniciata o in rame.
I comignoli devono essere del tipo tradizionale. Non sono ammessi i prefabbricati.
E' ammessa l'apertura di lucernai con dimensioni proporzionate alla superficie di ogni falda e l'apertura di abbaini con larghezza contenuta con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale e contenute sotto il colmo della falda in cui si inserisce.

Linee elettriche, cavi ed impianti
Le linee elettriche, telefoniche, i conduttori delle antenne televisive, le tubazioni di adduzione e scarico (con le eccezioni di norma in particolare alle condutture di adduzione del gas), devono essere incassate nelle murature e/o interrate.

Balconi
E' vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di

quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.

Prescrizioni relative alle aree libere da edifici
Le aree scoperte private debbono essere conservate nell'assetto di orto o giardino con l'esistente patrimonio di verde eventualmente potenziato, fatte salve contenute modifiche di sistemazione, nell'ordine di un metro di scavo e un metro di riporto e che consentano la realizzazione di eventuali parcheggi e dei relativi accessi;
Non possono essere utilizzate per deposito di materiali anche se connessi con attività consentite.
E' ammessa la sistemazione nel sottosuolo di impianti tecnologici e autorimesse laddove è possibile l'accessibilità carraia con una opportuna e decorosa sistemazione esterna.
Sulle aree scoperte di uso pubblico sono autorizzate variazioni volte al miglior godimento delle aree stesse.
Tutti gli interventi devono garantire una accurata ricomposizione morfologico-ambientale contenendo i movimenti di terra entro i limiti prescritti; riattando e integrando muri di sostegno e recinzioni con l'impiego di materiali presenti nel paesaggio circostante; convogliando le acque nelle sedi di deflusso naturale, eventualmente razionalizzate; conservando e ripristinando il manto arboreo o arricchendone la consistenza con essenze locali.

Articolo 22 ID-CO
Sono le aree su cui insistono l'abitato di Sciarborasca ed il recente insediamento di Capieso. Sono insediamenti diffusi caratterizzati da una discontinuità del tessuto e da eterogeneità delle forme insediative ove peraltro alcuni caratteri sono riconoscibili rispetto ai quali si intende omogeneizzare.

Indirizzi per il regime di consolidamento
Tale regime si applica agli edifici la cui immagine architettonica risulti incompiuta o che presenti discontinuità e/o eterogeneità del tessuto edilizio, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.
L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante gli interventi consentiti, i caratteri dell'immagine architettonica, del tessuto edilizio e delle forme di utilizzazione delle aree adiacenti che siano già allo stato riconoscibili a che siano ritenuti idonei a garantire una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme.
Sono pertanto consentiti interventi di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare la struttura architettonica ed a omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri predetti.

Prescrizioni relative alle nuove costruzioni
Le nuove costruzioni devono uniformarsi, per materiali, tipologia e finiture esterne, alla tradizione locale.
In particolare:
- la muratura deve essere uniforme e compatta, finita ad intonaco o in pietra a faccia a vista. Il paramento di pietra dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'ambiente esistente;
- le facciate finite ad intonaco potranno avere uno zoccolo in lastre di pietra squadrata, di altezza fino a 1 mt.;
- nei serramenti esterni sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato e in legno perlinato; sono raccomandati i portoncini in ferro, legno e alluminio, di forma semplice e di colori verde e marrone scuro. Per le finestre, sono previsti serramenti in legno o di colore bianco a forma tradizionale;
- è sconsigliato l'uso di avvolgibili;

- per le coperture, valgono le prescrizioni relative alle nuove costruzioni in zona IS-MA;
- sono vietate le balconate non appartenenti alle tipologie locali ed i rivestimenti esterni in legno.

Nel caso di sostituzione edilizia si prescrive inoltre quanto segue:

a) un approfondito studio conoscitivo dell'evoluzione storica esteso all'intero l'isolato, nonchè dello stato interno dello stesso, ed uno studio critico del tessuto che detto immobile contribuisce a definire;
b) l'intervento di sostituzione edilizia dovrà, in coerenza con le risultanze di cui sopra, portare una apprezzabile bonifica igienica delle aree di intervento entro le condizioni che seguono:
c) siano conservati i connotati architettonici e tipologici del complesso oltre agli allineamenti e la compattezza delle palazzate a schiera nel loro affaccio sui tramiti viari principali, con particolare proprietà sui fronti;
d) siano eliminati gli aggetti ed i corpi pensili estranei alla definizione planimetrica dell'organismo da demolire;
e) eventuali incrementi volumetrici siano recuperati nei termini seguenti:
   - con adeguamento dell'altezza dei corpi di fabbrica rinnovati a quella media degli edifici circostanti;
   - in termini di S.p. con l'utilizzo dei sottotetti;
f) sia effettuata la rettifica della copertura che dovrà essere a falde inclinate secondo la tradizione locale e con copertura in cotto.

Prescrizioni relative agli edifici esistenti

Il recupero degli edifici di interesse storico-ambientale è soggetto alle norme generali relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare:

- sono vietati i corpi appesi;

- sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario;
- ove possibile, l'ampliamento va fatto ingrandendo il corpi edilizio principale ed estendendone la copertura;
- in alternativa, i corpi aggiunti dovranno avere caratteristiche architettoniche e finiture analoghe all'edificio principale;
- i corpi aggiunti già esistenti ed incongrui, vanno sommati alla nuova cubatura e coinvolti nel ridisegno dell'edificio.

Le <u>demolizioni delle murature perimetrali</u> sono ammesse:

- per esigenze di recupero sotto il profilo statico, igienico o di sicurezza. In tal caso le parti demolite devono essere ricostruite sulla porzione e forma delle preesistenze;
- in sede di ristrutturazione edilizia, nel caso di incrementi volumetrici per adeguamenti igienici, tecnici, funzionali o di demolizione di superfetazioni e riassetto volumetrico. In tali casi, che implicano la modifica anche marginale dell'involucro esterno, deve essere obbligatoriamente analizzato e ricomposto l'assetto architettonico globale.

Prescrizioni relative alla sistemazione aree libere da costruzioni

Vale quanto prescritto per le zone ID-MO-A.

Articolo 23 ZONE ID-MA

Sono le aree collinari ove insistono l'abitato di Lerca, l'insediamento del "Beuca", l'abitato di Schivà e l'area fronte mare del quartiere "Gioiello" lungo l'Aurelia di Levante Gli insediamenti pur presentantdo una caratterizzazione ben definita hanno la necessità di rafforzare alcuni caratteri incerti pur mantenendo sostanzialmente immutata la situazione complessiva.

Indirizzi per il regime di mantenimento
Tale regime si applica a quegli edifici che presentano un ben definita caratterizzazione e un inserimento paesistico tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi che concorrono alla sua definizione.
L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutata l'immagine complessiva dell'insieme costituito dall'edificio e dal suo intorno.
Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi che non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell'edificio che ne connotano l'assetto e l'immagine.

Prescrizioni relative alle nuove costruzioni
Le nuove costruzioni devono uniformarsi, per materiali, tipologia e finiture esterne, alla tradizione locale.
In particolare:
- la muratura deve essere uniforme e compatta, finita ad intonaco o in pietra a faccia a vista. Il paramento di pietra dovrà rispettare lel caratteristiche tipologiche e costruttive dell'ambiente storico esistente;
- le facciate finite ad intonaco potranno avere uno zoccolo in lastre di pietra squadrata, di altezza fino a 1 mt.;
- nei serramenti esterni sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato e in legno perlinato; sono raccomandati i portoncini in ferro, legno e alluminio, di forma semplice e di colori verde e marrone scuro. Per le finestre, sono raccomandati serramenti in legno o di colore bianco a forma tradizionale;
- è sconsigliato l'uso di avvolgibili;
- per le coperture, valgono le prescrizioni relative alle nuove costruzioni in zona IS-MA;
- sono vietate le balconate non appartenenti alle tipologie locali ed i rivestimenti esterni in legno.

Prescrizioni relative agli edifici esistenti
Il recupero degli edifici di interesse storico-ambientale è soggetto alle norme generali relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare:
- sono vietati i corpi appesi;
- sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario;
- ove possibile, l'ampliamento va fatto ingrandendo il corpi edilizio principale ed esternandone la copertura;
- in alternativa, i corpi aggiunti dovranno avere caratteristiche architettoniche e finiture analoghe all'edificio principale;
- i corpi aggiunti già esistenti ed incongrui, vanno sommati alla nuova cubatura e coinvolti nel ridisegno dell'edificio.

Le demolizioni delle murature perimetrali sono ammesse:
- per esigenze di recupero sotto il profilo statico, igienico o di sicurezza. In tal caso le parti demolite devono essere ricostruite sulla porzione e forma delle preesistenze;
- in sede di ristrutturazione edilizia, nel caso di incrementi volumetrici per adeguamenti igienici, tecnici, funzionali o di demolizione di superfetazioni e riassetto volumetrico. In tali casi, che implicano la modifica anche marginale dell'involucro esterno, deve essere obbligatoriamente analizzato e ricomposto l'assetto architettonico globale.

Prescrizioni relative alla sistemazione aree libere da costruzioni
Vale quanto prescritto per le Zone ID-MO-A.

Articolo 24 ZONE TRZ

Sono le aree attualmente occupate dalla Stoppani e la Cava del Molinetto ove esiste stato di grave compromissione ambientale.
L'obiettivo è quello di creare una trasformazione della situazione in atto per un più equilibrato rapporto tra l'area interessata ed in contesto circostante.
Le trasformazione delle aree da redigersi con S.U.A. di approvazione regionale consentiranno di valutare in tale sede le più appropriate caratteristiche architettoniche-ambientali in funzione del tipo di riconversione che sarà previsto.

Articolo 25 ZONE ANI-TR-AI

E' lo specifico specchio d'acqua antistante la zona della Stoppani e dell'area dello "Scoglio" ove viene prevista la zona destinata ad infrastrutture marittime e verde pubblico.

L'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite in sede di pianificazione urbanistica, indirizzandone la realizzazione verso forme idonee a garantirne il corretto inserimento nel contesto paesistico.
Sono pertanto consentite, previa elaborazione di S.O.I., operazioni di trasformazione dello stato dei luoghi, nei limiti e nelle forme dei tipi insediativi rispettivamente specificati nella cartografia di Piano.

TITOLO IV

PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I

DIVISIONE IN ZONE

Articolo 26 DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO

Ai fini della salvaguardia dei valori ambientali storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee corrispondenti a specifiche destinazioni d'uso e riportate nelle tavole del P.R.G. con differenti segni grafici.
Alle zone territoriali omogenee si applicano in generale le presenti norme ed in particolare le norme precisate agli articoli successivi.
Le zone territoriali omogenee sono così classificate ed articolate con le denominazioni specifiche di cui ai successivi articoli:

1. *Zone per insediamenti a prevalenza residenziale*
2. *Zone produttive - artigianali - commerciali*
3. *Zone agricole e boschive*
4. *Zone area protetta*
5. *Zone per attività di interesse generale*
6. *Zone destinate ad attrezzature turistico – ricettive (Z.Ft)*
7. *Zone destinate ad interesse comune-produttivo-terziario (Z.Ficpt)*
8. *Zone destinate ad infrastrutture marittime e verde pubblico zona 6*
9. *Zone miste infrastrutturali-produttive-residenziali (Z.Fipr)*
10. *Zone destinate ad attrezzature golf*
11. *Zona Pio Lascito Baglietto*
12. *Zone per servizi*
13. *Aree di rispetto*
14. *Aree per infrastrutture viabilistiche e tecnologiche*
15. *Aree soggette a S.U.A. vigente*
    - *S.U.A. Capieso - ex zona C5*
    - *S.U.A. Lerca - ex zona C6*
    - *S.U.A. Lerca - Sant'Anna - ex zona 7*
    - *S.U.A. Ponte Arma - ex zona 8*
    - *S.U.A. Via Ronco*
    - *ex zona C9 di Sibà*

- *zona DP5 ex D2 in loc. Molinetto*
- *P.P. di iniziativa privata in loc. Benefizio*
- *P.P. di iniziativa privata in loc. Donegaro*
- *P.P. di iniziativa privata in loc. Isorelle*
- *P.I.P. loc. Vallecalda*

16) *Area soggetta a progetto approvato di riqualificazione e rifunzionalizzazione area ex Cava Molinetto*

CAPO II

CENTRO STORICO

ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

(Zona A secondo D.M. 1444 del 2.4.1968)

Articolo 27 DEFINIZIONE DI CENTRO STORICO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

In esse ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree non edificate dovrà garantirne la conservazione, la riqualificazione e la dotazione dei principali impianti e servizi.
A meno di specifiche indicazioni puntuali, sono vietate nuove edificazioni.
I Centri Storici sono destinati prevalentemente alla residenza ed ai servizi relativi;
Sono ammessi anche alberghi e pensioni, negozi, locali di svago, studi professionali e uffici in genere; magazzini, depositi; le botteghe artigiane sono ammesse a condizione che non richiedano fabbricati appositi nè comunque autonomi da quelli residenziali.
Tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestia per rumori o emissioni nocive di alcun genere.
Questa zona comprende aree di edificazione antica prevalentemente priva di valori architettonici ma determinante ai fini del valore ambientale ed è suddivisa in due principali agglomerati urbani:
- A1 - Nucleo Storico di Cogoleto centro;
- A2 - Nucleo antico di Lerca.

A1 - Nucleo Storico di Cogoleto centro
Il nucleo antico medioevale si sviluppa principalmente lungo la Via Aurelia dall'Oratorio di S. Lorenzo fino al Torrente Rumaro con sviluppo lineare e continuo parallelamente alla costa.
A ridosso della prima fila di case prospettanti Via Rati, a monte, formano tessuto compatto con il nucleo originario gli edifici costruiti nel primo novecento. Lo sforzo di recupero di un'immagine ambientale ed architettonica, è ancor più sentito visto l'affaccio diretto del centro storico sulla costa dove esiste un litorale fruibile ad uso ricreativo e per la balneazione.

A2 - Nucleo antico di Lerca
Pur non presentando alti valori ambientali, si riscontrano tracce di tessuto medioevale. Ad oggi il patrimonio edilizio ante 1920 si riduce a una decina di costruzioni a ridosso della strada principale, con scarsa continuità di tessuto edilizio, ma le stesse caratteristiche portano alla conformazione di un abitato con valenze architettonico-ambientali tali da essere mantenute e riqualificate.
Sono consentiti soltanto interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purchè ciò avvenga nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambiente paesistico.
Non si esclude la possibilità, allo scopo di far fronte ad esigenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente, di realizzare interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento, interventi che dovranno risultare complementari alle costruzioni già esistenti, sia per caratteristiche che per funzione.

Articolo 28 INTERVENTI AMMESSI

Purché conformi agli indirizzi e alle disposizioni del presente piano, correttamente inseriti nel contesto paesistico-ambientale e conformi con la Normativa Ambientale del presente Piano, sono ammessi gli interventi sottoindicati:

- la realizzazione e l'adeguamento tecnologico degli impianti, delle canalizzazioni, delle linee elettriche e telefoniche. Nuove linee o canalizzazioni sono ammesse solo interrate o sottotraccia in murature intonacate o debitamente inserite in murature in pietra a facciavista;
- la realizzazione e sostituzione di cabine elettriche o armadi per impianti telefonici deve garantire il contenimento delle dimensioni, la collocazione in posizioni non percepibili dai principali punti di vista o l'utilizzo di locali esistenti, ove possibile;
- la posa in opera di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati, che dovranno essere adeguate alle caratteristiche ambientali e dovranno essere approvate dalla commissione edilizia integrata;
- la posa in opera di manufatti ed attrezzature nonché la realizzazione di strutture ed impianti strettamente funzionali alle esigenze della Amministrazione Comunale;
- cambiamenti di destinazione d'uso di edifici per realizzare strutture ed attrezzature di uso pubblico e pubblici servizi;
- la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali nel sottosuolo degli immobili ovvero nei locali siti al piano terra solo per gli immobili serviti dalle strade veicolari e se non in contrasto con la normativa ambientale;
- la ricostruzione di muri di sostegno con materiali e tecniche tradizionali locali e opere murarie in cemento armato con contromuro in pietra, nonché interventi di ripristino e stabilizzazione dei versanti interessati da movimenti franosi e comportanti pericolo per gli insediamenti;
- il deposito temporaneo dei materiali connessi ad interventi autorizzati purché sia garantita a fine lavori un'idonea sistemazione dei terreni interessati;
- l'adeguamento degli edifici esistenti per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche e per la sicurezza antincendio nel rispetto delle vigenti normative nazionali e regionali, e nel rispetto dei caratteri ambientali del manufatto interessato e di quelli circostanti;
- l'installazione di tende e insegne secondo le caratteristiche specificate nella Normativa Ambientale;
- la realizzazione di pergolati solo se correttamente rapportati agli edifici e realizzati secondo le caratteristiche specificate nella Normativa Ambientale e Puntuale;
- la realizzazione ai piani terra di nuovi collegamenti per la viabilità pedonale.

Inoltre, non è ammessa la trasformazione da attrezzature di interesse comune ad altra quando non sia reperibile, nell'ambito del raggio di influenza della stessa una superficie idonea a ricollocare l'attrezzatura in questione.

Oltre a quanto sopra previsto, sono ammessi interventi come definiti ai punti a0, a1, a2 a3, a4 dell'Articolo 9 a seguito del rilascio rispettivamente di autorizzazione o concessione edilizia che verrà subordinata al soddisfacimento delle seguenti condizioni da parte dell'intervento previsto:

- conformità con la Normativa Edilizio-Ambientale Puntuale;
- non aumento del Volume a meno di specifiche prescrizioni contenute nelle Norme Puntuali;
- assenza di varianti sostanziali esterne, a meno di specifiche prescrizioni contenute nelle Normativa Edilizio-Ambientale Puntuale.

In caso di varianti sostanziali esterne, sono richiesti elaborati fotografici e grafici, rappresentanti le visioni prospettiche e planimetriche dell'intervento per un raggio sufficiente a illustrare il contesto nel quale si colloca l'intervento.

Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere alla sistemazione sottotraccia, o comunque opportunamente inserite nel disegno delle facciate delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere.
Gli interventi con il modo a4 di cui all'Articolo 9 (interventi di ristrutturazione edilizia) sono possibili quando gli interventi stessi non comportino:

a) incrementi del volume del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore entro il limite del 10%;
b) compromissioni delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio nonchè di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
c) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;
d) realizzazione di alloggi inferiori a mq. 50 lordi.

Per le nuove unità abitative è prescritto l'obbligo della dotazione dei pertinenti spazi per parcheggi nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo ed in tal caso deve essere versata al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali , somma da destinarsi alla realizzazione di parcheggi pubblici per la quota corrispondente.
Sono altresì consentiti interventi di cui ai punti a5, a6 di cui all'Articolo 9.
Gli interventi ammessi secondo il modo a5 vengono attuati con concessione edilizia convenzionata mentre quelli secondo il modo a6 con Strumento Urbanistico Attuativo onde poter riqualificare edifici e/o manufatti presenti senza valore architettonico ed ambientale, e per poter soddisfare eventuali esigenze di ordine funzionale con interventi necessari e non ammessi con le singole concessioni edilizie.
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere limitati a situazioni che necessitano di riorganizzazione di spazi pubblici.
Alle tavole n. 11 e 14 si rimanda per le categorie di intervento edilizio ammesso per i singoli edifici e per vincoli prescrittivi particolari.
Per ogni nucleo viene altresì attribuito il livello di intervento (mantenimento, consolidamento, modificabilità) consentito.
La normativa paesistica-ambientale per il capoluogo è rappresentata dal regime SU di cui all'art. 21; per Lerca è rappresentata dal regime ID-MA di cui all'art. 23.

Articolo 29 POSSIBILITA' DI DEROGA RISPETTO AD ALCUNI REQUISITI IGIENICO-SANITARI.

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia Integrata, ha potere di dispensare i richiedenti, che intendano realizzare interventi sul patrimonio edilizio nella zona in esame ascrivibili alle categorie a0, a1, a2, a3, a4, a5 di cui all'Articolo 9 delle presenti Norme, dall'obbligo di soddisfacimento degli standard minimi di altezza interna di locali abitabili e di rapporto tra superfici finestrate e superfici di pavimento, nei casi in cui l'adeguamento ai suddetti standard risulti incompatibile con il mantenimento di elementi di interesse storico o produca alterazioni ai rapporti tra elementi volumetrici e prospettici di pregio.

CAPO III

ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

(zone B e C secondo D.M. 1444 del 2-4-1968)

Articolo 30 NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione ed ai servizi relativi.
Sono ammessi alberghi e pensioni, i negozi, i locali di svago, gli studi professionali e commerciali e gli uffici in genere; le autorimesse private, i magazzini e i depositi, limitatamente al piano terreno ed ai seminterrati; le botteghe artigiane che non richiedono fabbricati appositi nè comunque autonomi da quelli residenziali.
Tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestia per rumori o emissioni nocive di alcun tipo.
Per le attività presenti ed in contrasto con le destinazioni ammesse, il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia e previa valutazione delle circostanze, caso per caso, può concedere l'autorizzazione per opere di adeguamento dei manufatti, per esigenze tecnologiche e funzionali alle attività in corso, purché non comportino aumento della superficie utile lorda nè del volume.
Per gli alberghi in attività al momento dell'adozione del P.R.G. con un numero di posti letto inferiori a 20 anche se inseriti in edifici a destinazione prevalentemente residenziale, è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

Articolo 31 ZONE RESIDENZIALI SATURE (Bs)

Sono le parti del territorio totalmente edificate, diverse dalle zone "A" .
Il tessuto edilizio presenta tali caratteristiche di saturazione da non consentire nuove edificazioni ma solo modesti incrementi dei volumi esistenti.
Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 30.
Sono destinate prevalentemente ad usi residenziali stabili per le quali, relativamente agli edifici esistenti, sono ammessi ampliamenti volumetrici modesti, derivanti da operazioni di ristrutturazione, come di seguito specificati.
Purché conformi alla Normativa edilizio-ambientale puntuale, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a0 - a1 - a2 - a3 - a4 - a5 - a6 - a8 dell'Articolo 9.
Gli interventi sui singoli edifici senza valore storico-architettonico ammessi secondo i modi a0 - a1 - a2 - a3 - a4 e a8 vengono consentiti con concessione edilizia semplice; laddove l'intervento secondo il modo A4 superi i limiti indicati all'art. 28. 6° dovrà essere attuato con concessione convenzionata; gli interventi secondo il modo a6 vengono consentiti con Strumento Urbanistico Attuativo; tale intervento dovrà peraltro essere circoscritto ai soli casi in cui si renda necessario per esigenze di miglioramento infrastrutturale e della dotazione dei servizi o di riqualificazione di aree urbanisticamente degradate;
In relazione alla ristrutturazione e/o ricostruzione edilizia è ammesso, se in accordo con la normativa edilizio-ambientale puntuale, l'incremento massimo "una tantum" della volumetria esistente secondo i seguenti criteri:

volume esistente	incremento
fino a mc 350	20% con un massimo di 70 mc.
al di più fino a mc 1000	10 % con un massimo di 135 mc.
oltre a mc 1000	10% con un massimo di 150 mc complessivo

Per le volumetrie destinate, alla data di entrata in vigore del Piano, ad attività produttive,commerciali e turistiche, è ammesso l'incremento del 30% con un massimo di 500 mc.da rilasciarsi con concessione convenzionata con il vincolo decennale della destinazione d'uso.

Nelle zone residenziali BS vigono i seguenti parametri:

Dc = 5,00 m.
Ds = allineamenti esistenti
De = 10,00 m.
Hmax = 1,00 m. oltre lo stato attuale, calcolato ai sensi dell'art.4 punto 7.

Nel caso di incremento del numero delle unità abitative dovrà essere reperita ed asservita idonea superficie a parcheggio nella misura di un posto macchina per ogni unità abitativa aggiunta e/o monetizzazione in analogia alle zone A**.**

Articolo 32 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (Bc)

Comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate per le quali non si prevedono sostanziali trasformazioni urbanistiche.

In tali zone sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Articolo 31 relativamente alle zone sature.

L'edificazione in tali zone è ammessa con intervento diretto nel rispetto degli indici specificati per le singole sottozone.

Oltre all'edificazione sui lotti attualmente liberi sono consentiti, sempre entro i limiti degli indici e dei parametri specificati per le singole sottozone la sostituzione edilizia e l'ampliamento degli edifici esistenti.

E' consentito inoltre, in alternativa all'utilizzo dell'indice If, l'incremento "una tantum" della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G., nei termini e con i criteri di cui alle zone Bs.

Nelle zone di cui al presente articolo, nel caso di intervento su edificio esistente che comporti aumento delle unità immobiliari, è prescritto il reperimento e l'asservimento di superfici a parcheggio con le modalità previste dall'Articolo 28 lettera e) delle presenti Norme, senza però la possibilità di sostituzione con pagamento di oneri di urbanizzazione.

Zona di Piano	H max	De distanza edifici	Ds distanza confine stradale	If	Lotto minimo di intervento
Centro					
Bc1 – Baglietto	armonico inserimento ambientale	10 mt.	allineamenti esistenti	1	1000 mq.
Lerca					
Bc3	10,5 mt.	10 mt.	5 mt.	0,9	1000 mq.
Sciarborasca					
Bc4 - Schivà	8 mt.	10 mt.	5 mt. o allineamento	1	1000 mq.
Bc5 - Piano	8 mt.	10 mt.	5 mt. o allineamento	1	1000 mq.
Bc7 - Tuccio	10,5 mt.	10 mt.	5 mt. o allineamento	1	1000 mq.
Prato Zanino					
Bc8	13,5 mt.	10 mt.	5 mt.	1	1000 mq.
Bc9 Aurelia	Vedi scheda Progetto Norma Zona Bc9				
Bc11 - Benefizio	ex zona B3 del presente P.R.G. vigente di cui si ritengono valide le stesse normative tecniche di attuazione del P.P. vigente, come da Allegato 1				
Bc12 - Donegano	ex zona B4 del presente P.R.G. vigente di cui si ritengono valide le stesse normative tecniche di attuazione del P.P. vigente, come da Allegato 2				
Bc13 - Bianchi e Cecchi (*)	armonico ins. Ambientale	aderenza e/o attuali	allineam. esistente	vol. max pari al 30% dell'esi-stente	tutta l'area

(*) zona soggetta a concessione edilizia convenzionata per reperire in fase di progetto gli standard necessari integrativi a quelli dell'intervento.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi con i modi previsti per le zone Z.Bs.
Per le aree soggette ad intervento unitario ove la previsione della nuova volumetria è individuata in aree già definite di concentrazione, viene riprodotta una scheda progettuale di riferimento definibile come scheda Progetto Norma.

Scheda Progetto Norma

Zona Bc9
Intervento previsto: costruzione di volume residenziale da concentrarsi nell'area sottostante e contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione quali parcheggio, verde pubblico e potenziamento della viabilità esistente come indicato all'interno della zona unitaria di intervento. Mantenimento di area verde privata nella zona soprastante, dove si consentono:
a) sistemazioni d'area
b) piccoli manufatti tecnologici di interesse pubblico
c) potenziamento delle speci arboree esistenti
d) sistemazioni d'area per attività sportive senza volumetria fuori terra

Volumetria di progetto: la volumetria massima da localizzare nell'area sottostante è derivata dall'indice territoriale delle due aree pari a 0,65, con un massimo di 6400 mc.

Modo di attuazione: SUA esteso all'intera zona.

Parametri edilizi di zona:

	Hmax	Dc	De	Ds
area soprastante da destinare a verde privato	/	/	/	/
area sottostante destinata alla concentrazione volumetrica	12,50 mt.	5 mt.	10 mt.	5 mt. o allineamento

Vista la carenza di servizi commerciali in tutto l'ambito urbano circostante, possono essere realizzate attività commerciali che peraltro dovranno essere collocate sotto la quota di riferimento del terreno naturale. Lo sviluppo dei corpi commerciali deve essere definito progettualmente in accordo con la regolamentazione edilizia ed igienico sanitaria.

Nell'interrato si potranno realizzare esclusivamente volumi pertinenziali del tipo autorimesse, volumi tecnici, cantine.....

Zona di P.T.C.P.: ID-MA con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 23 delle presenti Norme.

Articolo 33 ZONE DI ESPANSIONE (Zc)

L'area territoriale omogenea classificata C comprende le parti del territorio destinate alla costruzione di nuovi insediamenti e complessi a prevalente carattere residenziale.

Destinazioni d'uso ammesse

Nella zona C sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:

residenza, studi professionali, attrezzature collettive ed attività commerciali compatibili con la residenza, attività artigianali non inquinanti nè moleste escluse dagli elenchi delle industrie insalubri di cui all'Articolo 216 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 1265 del 27.7.1934, impianti ed attrezzature di interesse collettivo anche gestiti da privati previa convenzione con la Pubblica Amministrazione, box e garages connessi agli edifici.

Le zone classificate C sono quelle ricadenti entro i perimetri definiti negli elaborati grafici di Piano; ognuna di esse è contraddistinta da un proprio numero per la determinazione degli specifici parametri urbanistici.

Modalità di intervento nelle Zone C

Oltre agli interventi di nuova edificazione consentiti nei modi previsti nelle zone successivamente indicate, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'Articolo 9 modi a0, a1, a2, a3, a4, a5.

Gli interventi nelle diverse zone C sottoelencate si attuano con:

1) S.U.A. nel caso di zone di nuova urbanizzazione ed individuate come aree soggette ad intervento unitario

2) Concessione Convenzionata nel caso di zone di completamento dell'attuale tessuto edificato ove la trama infrastrutturale deve essere definita e/o completata con l'atto convenzionato;

3) Concessione singola — nel caso di zona a ridosso di area urbanizzata a completamento del tessuto edificato esistente.

Reperimento degli standards
I servizi per l'urbanizzazione secondaria e/o parcheggio pubblico corrispondenti al carico insediativo che viene introdotto con ciascun S.U.A., possono essere reperiti in ambito diverso da quello del comparto edificatorio e/o nelle aree destinate a servizi limitrofe alla perimetrazione dello S.U.A..
I servizi da reperire all'interno della zona C dovranno rappresentare almeno il 50% del totale.
Dovranno essere concentrati in unità di servizio da localizzarsi di norma in fregio alla viabilità pubblica o di uso pubblico, ovvero in corrispondenza di servizi esistenti.
Gli interventi in zona C devono uniformarsi alle prescrizioni relative alle nuove prescrizioni dei diversi ambiti paesagistici in cui ricade ogni singola zona.

Interventi soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo
Per le aree soggette ad intervento unitario ove la previsione della nuova volumetria è individuata in aree già definite di concentrazione e dove vengono altresì individuate le perimetrazioni delle aree destinate a servizi, si riporta una scheda progettuale di riferimento definibile come scheda Progetto Norma.
L'indice territoriale è quello all'interno del perimetro dell'ambito unitario. La volumetria edificabile dovrà essere localizzata nelle aree residenziale in tal senso delimitate.

Schede Progetto Norma

Zona C1 - Sciarborasca
Intervento previsto: realizzazione di nuove volumetrie residenziali e creazione di aree a servizi pubblici (parcheggi e verde pubblico)
Modo di attuazione: Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.)
Parametri edilizi di zona:

Hmax	Dc	De	Ds	It
10,5 mt.	6 mt.	12 mt.	5 mt.	0,2

Zona di P.T.C.P.: ID-CO con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 22 delle presenti Norme.

Zona C2/C3 - Sciarborasca
Intervento previsto: realizzazione di nuove volumetrie residenziali, creazione di aree a servizi pubblici (parcheggi e verde pubblico) e realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse (viabilità e servizi di rete).
Modo di attuazione: Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.)

Parametri edilizi di zona:

Hmax	Dc	De	Ds	It
10,5 mt. (1)	6 mt. (2)	10 mt. (3)	5 mt. (4)	0,23 (5)

Zona di P.T.C.P.: ID-CO e IS-MA con le prescrizioni ambientali di cui alle presenti Norme ed a quelle specifiche dello S.U.A..

(1) fatta eccezione per quello da realizzare all'interno del comparto n°1 la cui altezza è superiore (come definita nel progetto di Piano Particolareggiato);
(2) fatta eccezione per:
- distanze inferiori previste in S.U.A.;
- proprietà confinanti appartenenti alla medesima proprietà;
- intese scritte tra le proprietà confinanti;

(3) fatta eccezione per i fabbricati accorpati per i quali è ammessa distanza non inferiore a metri 3;
(4) dalle strade private, la distanza può essere ridotta a metri 3;

(5) per i fabbricati esistenti sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia previsti dall'art. 14 della L.R. 16/08 e s.m.i., a prescindere dall'indice territoriale entro il lotto di proprietà definito dallo S.U.A;

Zona C4 - Ceola

Intervento previsto: realizzazione di nuove volumetrie residenziali e creazione di aree a servizi pubblici (parcheggi e verde pubblico) e realizzazione di nuova viabilità comunale

Modo di attuazione: Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.)

Parametri edilizi di zona:

Hmax	Dc	De	Ds	It
10,5 mt.	6 mt.	12 mt.	5 mt.	0,25

Prescrizioni particolari: la progettazione dovrà farsi carico di reperire idonee aree a parcheggio lungo strada

Zona di P.T.C.P.: IS.MO.B - IS.MA con le prescrizioni ambientali di cui agli artt.18 -16 delle presenti Norme.

Zona C5 - Tuccio

Parametri edilizi di zona:

Hmax	Dc	De	Ds	If
10,5 mt.	7 mt.	14 mt	5 mt.	0,5

Prescrizioni particolari: dovranno essere completate le infrastrutture tecnologiche

Zona di P.T.C.P.: ID-CO con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 22 delle presenti Norme.

Modo di attuazione: SUA

Interventi soggetti a concessione convenzionata

Per le diverse zone si definiscono i seguenti parametri urbanistici:

Zona C6 - Schivà

Parametri edilizi di zona:

Hmax	Dc	De	Ds	If	Lotto minimo
10,5 mt	6 mt.	12 mt.	5 mt.	0,5	1500 mq.

Prescrizioni particolari: sono prive di indice fondiario e non concorrono alla determinazione del lotto minimo le aree bianche ricadenti all'interno della zona.

Gli interventi previsti dovranno farsi carico della viabilità di accesso di uso pubblico, atta a servire tutti i lotti edificabili.

Zona di P.T.C.P.: IS.MO.B con le prescrizioni ambientali di cui all'art.18 delle presenti Norme.

(Variante di interesse locale approvata con provvedimento dirigenziale provinciale atto n. 189 prot. n. 3295 del 13.01.2010)

Zona C9 - Lerca

Parametri edilizi di zona:

Hmax	Dc	De	Ds	If	Lotto minimo
8 mt.	6 mt.	12 mt.	5 mt.	0,8	1500 mq.

Prescrizioni particolari: gli interventi previsti dovranno farsi carico del potenziamento relativo al collegamento con la viabilità ordinaria

Zona di P.T.C.P.: ID-MO-A con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

Zona C12 - Sciarborasca

Parametri edilizi di zona:

Hmax	Dc	De	Ds	If	Lotto minimo
10,5 mt.	5 mt.	10 mt.	5 mt. o allineam.	0,5	1200 mq.

Zona di P.T.C.P.: ID-CO con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 22 delle presenti Norme.

Prescrizioni particolari: tutti gli interventi previsti dovranno farsi carico del potenziamento della viabilità lungo Via Pratorotondo, sino all'innesto superiore, secondo progetto da redigersi in conformità alle indicazioni fornite da codesto Ente.

Gli interventi previsti nella zona dovranno accedere da Via Pratorotondo, nei tratti indicati dalla Tavola di Variante al P.R.G.

Tali tratti di strada non concorreranno alla definizione dell'indice fondiario realizzabile e saranno di proprietà privata.

(Variante di interesse locale approvata con provvedimento dirigenziale provinciale atto n. 2073 prot.n. 50089 del 08.05.2013)

Interventi soggetti a concessione edilizia

Per le diverse zone si definiscono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

Zona C11 - Sciarborasca

Parametri edilizi di zona:

Hmax	Dc	De	Ds	If	Lotto minimo
10,5 mt.	5 mt.	10 mt.	5 mt. o allineam.	0,5	1200 mq.

Zona di P.T.C.P.: ID-CO con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 22 delle presenti Norme.

Zona C13 - Sciarborasca

Parametri edilizi di zona:

Hmax	Dc	De	Ds	If	Lotto minimo
10,5 mt.	5 mt.	10 mt.	5 mt. o allineam.	0,5	1200 mq.

Zona di P.T.C.P.: ID-CO con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 22 delle presenti Norme.

Zona C14 - Sciarborasca

Parametri edilizi di zona:

Hmax	Dc	De	Ds	If	Lotto minimo
10,5 mt.	5 mt.	10 mt.	5 mt. o allineam.	0,4	1000 mq.

Zona di P.T.C.P.: ID-CO con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 22 delle presenti Norme.

Zona C15 - Sciarborasca

Parametri edilizi di zona:

Hmax	Dc	De	Ds	If	Lotto minimo
10,5 mt.	5 mt.	10 mt.	5 mt. o allineam.	0,5	1200 mq.

Zona di P.T.C.P.: IS.MO.B con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 18 delle presenti Norme.

Zona C20 - Isorella

Ex zona C4 del precedente P.R.G. vigente di cui si ritengono valide le stesse Normative Tecniche di Attuazione del P.P. vigente come da Allegato 3.

CAPO IV

ZONE PRODUTTIVE-ARTIGIANALI-COMMERCIALI

(ZONE D secondo D.M. 1444 del 2.4.1968)

Articolo 34 NORME GENERALI PER LE ZONE D

Sono destinate esclusivamente ad edifici ed attrezzature per attività industriali, commerciali e artigianali o ad essi assimilati; con tassativa esclusione delle attività e delle industrie nocive.
Sono specificatamente escluse tutte le attività indicate nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe di cui all'Articolo 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. n. 1265 del 27.07.1934.
In ogni caso gli scarichi fognari e delle acque di lavorazione dovranno essere trattati secondo le disposizioni delle Leggi e dei regolamenti vigenti.
E' inoltre consentita la realizzazione di magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici ed edifici destinati al soggiorno solo diurno di persone addette ad attività comunque connesse con la produzione industriale, abitazioni nei limiti prescritti dalle norme particolari.
Ogni nuovo insediamento industriale deve inoltre riservare almeno il 10% della superficie asservita a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico attrezzato o a parcheggi pubblici (ai sensi dell'Articolo 5 del D.M. 1444/68).
Gli impianti industriali e artigianali esistenti ricadenti in zone diverse delle zone D previste dal P.R.G. sono considerati ad esaurimento; per essi possono concedersi opere di adeguamento dei manufatti, per le esigenze tecnologiche e funzionali delle attività in corso, purché non comportino aumento della superficie lorda di Piano nè del volume.
Per gli edifici esistenti alla data di approvazione della presente variante è consentito l'incremento del 50% della S.L.A. (anche se ciò eccede l'indice di utilizzazione fondiaria) purchè non vengano modificate le sagome esterne dei fabbricati. Tali nuove superfici saranno assoggettate al pagamento degli oneri di urbanizzazione come "nuove costruzioni".

Articolo 35 ZONE PRODUTTIVE (Z.D.p.)

Sono destinate all'insediamento di piccole e medie industrie per attività produttive.
E' ammessa anche una complementare funzione commerciale e di deposito. La dotazione di standard dovrà corrispondere a quella fissata dal D.M. 2.4.1968, differenziando quindi la relativa quantità a seconda che la funzione sia di tipo produttivo o commerciale.
E' ammesso l'intervento per diretta concessione; sono consentiti tutti gli interventi di cui all'Articolo 9.
Per gli interventi di nuova edificazione è prescritta preliminarmente la redazione di Studio Organico d'Insieme come definito dall'Articolo 32 bis delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria e s.m.e i..
E' consentita una abitazione ad uso del custode per ogni impianto produttivo, a condizione che non superi i mq. 100 di Superficie Utile.

E' consentito insediare nuove attività produttive nel rispetto delle seguenti prescrizioni per ogni zona sottoriportata:

Zona Dp1 - Valle Lerone

Rc	Iuf	Hmax	Ds	De	Dc	Lotto min.
1/3	0,5	10 mt	10 mt	10 mt	6 mt	1000 mq

Prescrizioni particolari: per le volumetrie esistenti, salvaguardati i parametri di cui sopra, può essere concesso un incremento volumetrico del 10%.
Zona di P.T.C.P.: ID-MO-A con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

Zona Dp4 - Via Valcalda

Rc	Iuf	Hmax	Ds	De	Dc	Lotto min.
1/2	0,75	12 mt	10 mt	10 mt	6 mt	tutta l'area

Si riprendono le norme del Piano Particolareggiato vigente come all'Allegato 4.
Zona di P.T.C.P.: ID-MO-A con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

Zona Dp5 - Molinetto
Ex zona D2 del precedente P.R.G. vigente di cui si ritengono valide le stesse Normative Tecniche di Attuazione del P.P. vigente come da Allegato 6.

Zona Dp6 – Pubblico esercizio località Castelletto Lerca
Superficie Asservita Mq 735

Nella zona DP6 – Pubblico Esercizio in località Castelletto Lerca si applica la disciplina derivante dall'approvazione, da parte dello SUAP, del progetto oggetto del procedimento unico di cui all'art.10 della l.r. n. 10/2012 e s.m. (Conferenza dei servizi Deliberante in data 8/07/16).
In sede esecutiva degli interventi sono ammesse limitate variazioni del progetto che non comportino variazioni della destinazione d'uso e incrementi delle volumetrie.

Rispetto al progetto approvato in sede di Conferenza dei Servizi SUAP sono sempre consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione , inoltre non è possibile la trasformazione di dette superfici in residenziali per 20 anni dalla data di fine lavori e comunque in conformità a quanto previsto dal PUC a tale data.

Articolo 36 ZONE INDUSTRIALI (Z.D.i.)
Sono destinate prevalentemente all'insediamento di attività industriali esistenti. E' ammessa anche una complementare funzione commerciale e di deposito.

Zona Di1 -Area Stoppani
L'area soggetta attualmente al regime normativo di trasformazione (TRZ) del P.T.C.P. oggi vigente.
L'attività che attualmente è esercitata in questa zona si considera in graduale esaurimento, pertanto non sono consentiti neppure in via temporanea ampliamenti o modifiche alle costruzioni esistenti e non è consentito sostituire l'attuale attività nel momento in cui la stessa risulti cessata con altre anche se ammesse dalle norme previsionali di zona.
Sono, quindi, concessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per esigenze connesse alle normative di sicurezza e/o per il soddisfacimento di prescrizioni legislative e/o per adeguamenti tecnologici.
La riconversione funzionale dell'area dovrà essere attuata mediante Accordo di Programma, nella cui sede dovranno essere considerate e risolte, tra le altre, le problematiche di ordine idrogeologico con particolare riguardo alla inondabilità delle aree.
Zona di P.T.C.P.: TRZ con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 24 delle presenti Norme.

Zona Di2 -Area Tubi Ghisa

Si conferma l'attività che attualmente è esercitata in questa zona, pertanto si consentono ampliamenti per adeguamento funzionale e tecnologico e modifiche alle costruzioni esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

Hmax	Ds	De	Dc
armonico inserimento	10 mt o allineamento	10 mt	6 mt o aderenza

Sono quindi concessi tutti quegli interventi manutentivi e di ampliamento volumetrico dell'esistente nell'ordine del 5% massimo per esigenze connesse ad adeguamenti funzionali, per il rispetto alle normative di sicurezza, per l'adeguamento tecnologico e/o similari e per nuove costruzioni anche a carattere temporaneo da autorizzare con concessione edilizia singola.

Per l'area di ponente, attualmente dismessa, destinata a locali deposito attraverso adeguate iniziative pianificatorie si potrà consentire una riconversione funzionale.
Zona di P.T.C.P.: TU con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

Articolo 37 ZONE INDUSTRIALI (Z.D.c.i.)

Rappresenta l'area della Cava Molinetto.
La zona attualmente si presenta come compromessa dal punto di vista paesaggistico ambientale, perciò sono consentiti esclusivamente gli interventi necessari per assicurare il normale svolgimento delle attività insediate e il loro adeguamento igienico-ambientale e tecnologico, in vista del futuro recupero.
La disciplina della zona è quella contenuta nel relativo Accordo di Programma approvato come da "Allegato 5".
Zona di P.T.C.P.: TRZ e ID-MO-A con le prescrizioni ambientali di cui agli artt. 24 e 17 delle presenti Norme.

CAPO V

ZONE AGRICOLE E BOSCHIVE

(ZONE E SECONDO D.I. 2.4.1968)

Articolo 38 NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE

Sono considerate zone agricole E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

Le zone E si dividono in:

- Zone agricole (ZE);
- Zone agricole-boschive (ZEb);

In queste zone è ammesso l'impianto di serre per colture ortofrutticole e floreali, disciplinato dalla L.R. 17/1976 è ammesso nelle sole Zone ZE e con superficie coperta non superiore al 20% di quella disponibile.

Si considera serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente e dotato di copertura o chiusure laterali abitualmente infisse.

Il progetto relativo all'intervento diretto di edificazione di serre deve prevedere la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e lo smaltimento delle acque meteoriche, nonché per lo smaltimento e la depurazione di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

L'edificazione di serre è consentita su aree già asservite per la costruzione di fabbricati residenziali e non connessi alla conduzione agraria del fondo nel rispetto dei parametri propri sopracitati.

L'area occupata dalle serre e non già asservita, può essere computata ai fini delle nuove volumetrie solo per fabbricati funzionalmente connessi alle conduzioni agrarie del fondo ivi comprese le abitazioni rurali.

L'efficacia del titolo abilitativo alla edificazione delle nuove costruzioni ad uso residenziale ammesse in zona agricola**,** come successivamente disposto**,** è subordinata alla sottoscrizione, da parte del soggetto titolare**,** di un atto unilaterale d'obbligo che garantisca l'effettivo legame tra l'edificio da realizzarsi e il fondo agricolo di proprietà e di asservimento che con tale atto il soggetto titolare si impegna a condurre; tale fondo agricolo*,* in rapporto al tipo di colture da praticare ed indicare, per ciascun mappale, nel predetto atto unilaterale d'obbligo, non deve essere di superficie inferiore a quelle indicate nella apposita"Tabella n° 3, riassuntiva dei criteri" per il riconoscimento delle aree di effettiva produzione agricola, contenuta al Capitolo 10 (pag. 8) della Struttura del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova e da considerarsi materialmente allegata alle presenti norme**.**

La realizzazione di edifici ad uso residenziale è esclusa nella zona classificata ANI.MA.

Articolo 39 ZONE AGRICOLE ZE.

In esse è consentito l'asservimento di lotti ai fini edificatori, non contigui, a condizione che gli appezzamenti ricadano nella zona di cui al presente articolo e che la distanza tra i perimetri dei diversi lotti non sia maggiore di m. 500.

Il fondo agricolo principale su cui realizzare l'intervento deve essere comunque costituito da un unico lotto costituente almeno 3000 mq. dell'area asservita.

La superficie minima dell'area asservita non può essere inferiore a 5000 mq., con possibilità di realizzare una sola unità abitativa per ciascun fondo agricolo di riferimento ed oggetto degli impegni contenuti nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto ai fini dell'efficacia del titolo abilitativo alla costruzione del fabbricato ove è collocata la stessa unità abitativa.
Nei lotti di superficie inferiore a 5000 mq. possono essere realizzate costruzioni non residenziali con l'indice di fabbricabilità di 0,01 mc/mq., con un massimo di 30 metri cubi.

I volumi non possono comportare indici di fabbricabilità fondiaria superiori a 0,04 mc/mq., comprensivo sia delle residenze sia dei volumi accessori agricoli, di cui massimo 0.03 residenziale in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7, punto 4), del D.M. 2.4.1968, n. 1444.
Tutte le nuove costruzioni devono rispettare dei seguenti parametri:

If	Hmax	Ds	De	Dc
0,04	7,5 mt	10 mt	15 mt	7 mt

Per le distanze dalle strade restano fermi i limiti di cui al D.P.R. 495/92 e s.m.e i**.** e comunque la lunghezza massima dei nuovi allacci carrabili privati non deve superare i 100 mt. di sviluppo a partire dalla viabilità pubblica o da quella interpoderale o vicinale esistente.

Sono vietate le nuove edificazioni in tutte le aree in cui il terreno presenti un'inclinazione superiore a 45° (ovvero 100%).
E' altresì vietata la costruzione di piscine, gazebo, arredi fissi ed altri accessori ai fabbricati ad uso abitativo realizzabili nella zona agricola; detti fabbricati ad uso abitativo devono, invece, essere connotati da caratteri tipologici e costruttivi tipici dell'edilizia rurale propria della zona agricola e dotati di volumi e spazi accessori preordinati e dimensionalmente congruenti allo svolgimento delle attività agrarie oggetto degli impegni sottoscritti con l'atto unilaterale d'obbligo allegato al relativo titolo abilitativo all'edificazione.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. è consentito, in alternativa all'utilizzo dell'indice di fabbricabilità e quanto previsto dall'art.3 punto 7 comma 5:

- l'incremento massimo volumetrico di mc. 60 per edifici con volumetria esistente uguale o inferiore ai 300 mc.;
- l'incremento massimo volumetrico del 20% per edifici con volumetria superiore ai 300 mc. del volume; comunque l'incremento non dovrà essere superiore a 90 mc.;

una sola volta con criteri di rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali del fabbricato esistente.
Gli incrementi volumetrici e le trasformazioni sulle costruzioni esistenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

Hmax	De	Dc
7,5 mt	15 mt	7 mt

Per le distanze dalle strade restano fermi i limiti di cui al D.P.R. 495/92 e s.m.i. e su strade private e/o consortili l'edificazione può essere consentita a filo strada e comunque la lunghezza massima dei nuovi allacci carrabili singoli privati non deve superare i 100 mt..
I manufatti esistenti, non residenziali superiori a mc. 150 e con superficie lorda di piano maggiore di mq. 50 possono essere trasformati in edifici residenziali.
Valgono le prescrizioni ambientali dei regimi normativi del P.T.C.P. in cui ricadono le diverse zone.

Articolo 40 ZONE AGRICOLE-BOSCHIVE Z.Eb.

Comprendono le aree boscate e le radure intercluse o adiacenti.
Sono destinate alla silvicoltura ed alla forestazione.
E' vietato il taglio raso dei boschi d'alto fusto ad eccezione di quello autorizzato dal competente organo forestale.
E' vietato l'uso agricolo se risulti incompatibile con il mantenimento delle alberature d'alto fusto ed il loro habitat circostante.
Sono ammesse nuove costruzioni non residenziali ad uso esclusivo di servizio per il bosco e per le attività silvicolturali con i seguenti parametri e fino ad una volumetria massima di 30 mc.:

If	Ds	De	Dc	Hmax
0,01 mc/mq	20 mt	20 mt	10 mt	4,50 mt

E' ammesso comunque un incremento massimo una tantum di mc. 40 sui volumi esistenti e deve essere garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.
Per le distanze dalle strade restano fermi i limiti di cui al D.P.R. 495/92 e s.m. e i.. su strade private e/o consortili l'edificazione può essere consentita a bordo strada.
Zona di P.T.C.P.: A-NI-MA ed IS-MA con le prescrizioni ambientali di cui agli artt. 19 e 16 delle presenti Norme.
L'apertura di strade forestali e taglia-fuoco è consentita esclusivamente ad opera di enti pubblici autorizzati.

Articolo 41 AREA PARCO DEL MONTE BEIGUA

L'area in esame è per le sue caratteristiche naturalistiche ed ambientali area protetta. Il territorio in essa compreso è disciplinato dalla L.R. n. 16/85 e succ. mod ed int**.** "Individuazione e disciplina del sistema di aree di interesse naturalistico e ambientale del Monte Beigua".

L'area risulta così suddivisa:
Zona di riserva parziale - R.P.: è una parte di territorio di notevole interesse naturalistico e scientifico per la presenza di particolari valori geo-morfologici, mineralogici, petrografici, botanici, faunistici, archeologici, che richiedono la tutela e l'attuazione di interventi migliorativi senza alterarne le caratteristiche. Per la disciplina edilizia-urbanistica si fa rimando alle Norme di Attuazione applicabili nelle "aree protette" di cui alla L.R. 16/85 Articolo 1.

Zone di interesse naturalistico-ambientale - Z.I.N.A.: è caratterizzata da un diffuso interesse naturalistico per la vegetazione, le testimonianze archeologiche e la presenza di attività umane sul territorio. Per la disciplina edilizia-urbanistica si applica la disciplina delle zone agricole-boschive ze.b per quelle classificate come tali dall'assetto vegetazionale del PTCP e la disciplina delle zone ZE per le zone non classificate come boschive.

Zona di interesse agricolo-ambientale - Z.I.A.A.: è una zona di interesse agricolo-ambientale che comprende parte del territorio caratterizzata da valori paesaggistico-ambientali per la morfologia dei luoghi e la vegetazione in gran parte boschiva che la ricopre. Essa è presente nella parte a ponente del territorio comunale, all'interno del parco. In essa sono consentiti interventi per la conservazione e la fruizione del territorio, con modalità tali da non compromettere i valori ambientali e paesaggistici. In particolare, è ammessa la realizzazione di opere per la sistemazione del terreno a fini agricoli, silvicoli e pastorali. Per la disciplina edilizia-urbanistica si fa rimando alle Norme di Attuazione applicabili nelle "aree protette" di cui alla L.R. 16/85 Articolo 3.

Zona per attrezzature ed impianti - Z.A.I.: interessa il territorio di Cogoleto in minima parte verso il confine con il Comune di Varazze. E' attualmente destinata ad attrezzature ed impianti, ed ivi sono consentite opere di manutenzione del preesistente.
Si ritiene indispensabile prevedere nei tempi di vigenza dell'attuale Piano Regolatore, la realizzazione di un organico sistema di accesso al parco, che consenta di risolvere i problemi dell'accoglienza, della ricettività e dell'assistenza. A tal fine è opportuna una valorizzazione dei volumi attualmente esistenti, con un ampliamento ammesso fino ad un massimo del 30% dell'esistente. E' consentita inoltre la realizzazione di strutture all'aria aperta per impianti sportivi a servizio dell'attività agroturistica. Per la disciplina edilizia-urbanistica si fa rimando alle Norme di Attuazione applicabili nelle "aree protette" di cui alla L.R. 16/85 Articolo 5.
Per tutte le zone e per le volumetrie esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 9, modo a0, a1, a2 e a3.

CAPO VI

Articolo 42 NORME GENERALI PER LE ZONE PER ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

Sono considerate tali, quelle parti del territorio comunale destinate ad accogliere attrezzature di servizio a livello comunale e sovracomunale.
Indipendentemente dalla proprietà e dal tipo di gestione, in esse deve essere svolto un servizio di pubblica utilità o comunque le attività in esse ospitate devono mirare ad innalzare la qualità della vita nel Comune e nel territorio circostante. Si considerano incluse in tali zone quelle di cui al successivo art. 43.

Articolo 43 AREE DESTINATE A SERVIZI PER LA BALNEAZIONE (Z.Fb)

La zona territoriale omogenea classificata Z.Fb comprende l'intera zona costiera del territorio comunale compresa tra il tracciato della S.P. n. 1 Aurelia, la linea di battigia, il Torrente Arrestra e il Torrente Lerone.

Destinazioni d'uso ammesse:

All'interno delle zone Z.Fb sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
turistico ricreative, ludico sportive, attrezzature stagionali tali da consentire la funzione prevalente della balneazione, aree destinate a verde pubblico attrezzato e parcheggi, piste ciclabili, aree destinate a servizi tecnologici comunali ed infrastrutture di rete.
Le zone classificate Z.Fb sono quelle ricadenti entro i perimetri definiti nell'elaborato grafico di Variante (tavola 2V); per le zone ivi individuate sono da applicarsi le previsioni e le norme del P.U.D. comunale vigente, così come oggetto dei Nulla osta regionali, a cui si deve fare sempre rimando.
(*Approvazione con provvedimento provinciale dirigenziale prot. n. 38245 del 14.04.2014)*

Vedi normativa PUD pubblicata sul sito ufficiale di seguito alle presenti N.T.A.

Articolo 44 AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE (Z.Ft)

ZONA 2: Poggio S. Anna

L'area complessiva può subire una completa trasformazione per esigenze connesse ad un riqualificazione ambientale e funzionale per adeguamento alle nuove esigenze di mercato nell'ambito di una moderna attività turistica e ricettiva.
L'intervento ammissibile con strumento urbanistico attuativo è finalizzato alla realizzazione di un "villaggio turistico" ai sensi delle vigenti legislazioni regionali per un massimo di n. 700 persone**,** di cui una percentuale pari al 30% da ospitare nelle volumetrie ricettive (tipo bungalows) con volume massimo pari a 6.300 mc. comprese eventuali volumetrie per servizi.
I parametri edilizi da rispettare per le costruzioni sono i seguenti:

Hmax	Ds	De	Dc
1/2 piani	5 mt	5 mt	5 mt

Sono consentite altresì le strutture sportive (piscine, tennis, pallavolo, giochi vari all'aria aperta e/o similari) connesse con il funzionamento del "villaggio turistico".
In attesa dello S.U.A. sono consentiti interventi manutentori volti alla riqualificazione ambientale e quelli strettamente connessi all'attività in corso senza incremento di ricettività.
Zona di P.T.C.P.: ID-MA con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 23 delle presenti Norme.

ZONA 3: Europa unita *e "Osservatorio"*

L'area complessiva può subire una completa trasformazione per esigenze connesse ad un riqualificazione ambientale e funzionale per adeguamento alle nuove esigenze di mercato nell'ambito di una moderna attività turistica e ricettiva.

L'intervento ammissibile con strumento urbanistico attuativo è finalizzato alla realizzazione di due "parco vacanze" ai sensi delle vigenti legislazioni regionali per un massimo di n. 1600 persone di cui il 30% da ospitare in bungalow così come previsto nel piano turistico approvato ai sensi della vigente legislazione regionale.

I parametri edilizi da rispettare per le costruzioni sono i seguenti:

Hmax	Ds	De	Dc	Volume max per bungalow	Volume max per servizi
1/2 piani	5 mt	5 mt	5 mt	mc. 14400	mc. 1500

Sono consentite altresì le strutture sportive (piscine, tennis, pallavolo, giochi vari all'aria aperta e/o similari) connesse con il funzionamento del "parco vacanze".

In attesa dello S.U.A. sono consentiti interventi manutentori volti alla riqualificazione ambientale e quelli strettamente connessi all'attività in corso senza incrementodi ricettività.

Zona di P.T.C.P.: IS-MO-B con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 18 delle presenti Norme.

ZONA 4: Pineta

L'area complessiva può subire una completa trasformazione per esigenze connesse ad un riqualificazione ambientale e funzionale per adeguamento alle nuove esigenze di mercato nell'ambito di una moderna attività turistica e ricettiva.

L'intervento ammissibile con strumento urbanistico attuativo è finalizzato alla realizzazione di una "residenza turistica-alberghiero" ai sensi della vigente legislazione regionale in materia per un massimo di n. 100 posti letto.

I parametri edilizi da rispettare per le costruzioni sono i seguenti:

Hmax	Ds	De	Dc	Vol. max. di progetto
1/2/3 piani	10 mt	10 mt	10 mt	6.000 mc.

Sono consentite altresì le strutture sportive (piscine, tennis, pallavolo, giochi vari all'aria aperta e/o similari) connesse con il funzionamento della "residenza turistica-alberghiero".

In attesa dello S.U.A. sono consentiti interventi manutentori volti alla riqualificazione ambientale e quelli strettamente connessi all'attività in corso senza incremento volumetrico.

Per i fabbricati esistenti a destinazione residenziale sono consentiti interventi con i modi previsti per le zone Bs (residenziali sature).

Zona di P.T.C.P.: ID-CO ed IS-MA con le prescrizioni ambientali di cui agli artt. 22 e 16 delle presenti Norme.

ZONA 8: La Rotonda

L'area può subire una completa trasformazione per esigenze connesse ad una completa riqualificazione ambientale e funzionale nell'ambito di una moderna attività di residenza turistico-alberghiera.

Sono consentiti, con Concessione Edilizia Convenzionata, tutti gli interventi urbanistici ed edilizi di cui all'art. 9.

Nel caso di ricostruzione edilizia (a5) il nuovo fabbricato non potrà avere volumetria e altezza maggiore di quelle attuali.

Parametri edilizi di zona:

Volumetria	Hmax	Ds	De	Dc
come attuale	come attuale	5 mt	10 mt	5 mt

Conseguentemente si ritiene opportuno che venga prevista al piano terra della struttura ricettiva la presenza di funzioni di interesse pubblico in connessione con la passeggiata a mare, nonchè venga garantito un uso pubblico dello spazio a parcheggio adiacente e assicurata la accessibilità alla fruizione del litorale e delle sponde fluviali, consentendo la possibilità di reperire con realizzazione in interrato la necessaria dotazione di parcheggi di pertinenza dell'attività ricettiva.
E' consentita la rifusione dei due lotti contigui destinati ad attrezzature turistico-ricettive (zona F8 e parcheggio pubblico P), nel caso di intervento unitario.
Zona di P.T.C.P.: TU con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 20 delle presenti norme.

ZONA 9: Hotel Sereno
L'area è destinata a struttura turistico- ricettiva. Sono ammessi gli interventi consentiti per la zona A di cui all'art. 28 ad esclusione dei mod. a5 e a6.

ZONA 10: Albergo Damonte
In tale zona è consentita la realizzazione di un albergo con i parametri urbanistici ed edilizi e le distanze di cui al progetto approvato ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24.03.1999 n. 9, in sede di Conferenza dei Servizi.
(Approvato con SUAP Conferenza dei Servizi deliberante del21.07.2004-provvedimento finale Determina n. 1030 del 18.10.2004)

Articolo 45 AREE AD INTERESSE COMUNE-OSPEDALE PSICHIATRICO – PRODUTTIVA – TERZIARIA – (Z. icpt) - ZONA 5

(Sostituito con Accordo di Pianificazione Regione Liguria – A.S.L. – Comune, sottoscritto il 17.07.2007)
Vedi norme di Accordo di Pianificazione pubblicate sul sito ufficiale di seguito alle presenti N.T.A.

Articolo 46 – (ex zona 6)

La definizione della zona contrassegnata con asterisco (ex zona 6) è demandata al PTC della Costa.

Articolo 47 ZONE MISTE INFRASTRUTTURALE - ZONA 7

Intervento previsto: realizzazione di piastra di copertura dell'area ferroviaria con creazione di nuova viabilità urbana ed extraurbana con relativi raccordi con la viabilità esistente.

Modo di attuazione: Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica.
Parametri di zona: dovrà essere lo S.U.A. a farsi carico di definire i parametri sulle distanze per la viabilità, per la sistemazione dei parcheggi pubblici ed il verde per arredo urbano e quant'altro necessario a definire la sistemazione completa omogenea e razionale dell'area in oggetto, in particolar modo della sistemazione architettonica della volumetria che si viene a creare sotto la piastra.

Il volume compreso tra la piastra di copertura e la sottostante area, può essere utilizzato con le seguenti destinazioni:

- interesse comune
- parcheggi pubblici

Zona di P.T.C.P. prevalente: TU con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

CAPO VII

ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE DEL GOLF

Articolo 48 COMPRENSORIO DEL GOLF

Per la disciplina di tale zona si fa rinvio alla norma del relativo P.P: nei termini in cui lo stesso è stato approvato.

Articolo 49 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE FUNZIONALI

Impianto sportivo del golf (G.S.)
In sede di strumentazione attuativa dovranno essere definite, la distribuzione spaziale e l'organizzazione funzionale dell'impianto sportivo vero e proprio e delle relative pertinenze quali, le reti della viabilità carrabile per l'accessibilità, dei percorsi pedonali e per i mezzi speciali, a servizio del complesso sportivo, gli impianti di irrigazione e i bacini di accumulo, i movimenti di terra per scavo e riporto, l'assetto vegetazionale per tipologie ed essenze prevalenti nonchè la localizzazione, il dimensionamento e le tipologie degli edifici destinati alle attività complementari e di servizio connesse all'esercizio dell'impianto sportivo, quali indicate al precedente articolo.
La progettazione attuativa dovrà altresì essere corredata da tutti gli studi, le analisi e le prospettazioni richieste per quanto concerne utilizzo di risorse disponibili ed effetti indotti a carico dell'ambiente naturale e del contesto territoriale di riferimento.
E' consentita la conservazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione, degli edifici di carattere residenziale esistenti nella zona e dei quali non si rende necessaria la demolizione per far luogo alla realizzazione dell'impianto sportivo.

Zona residenziale (G.R.)
Sulla base dell'indice territoriale di cui all'articolo precedente, e ferma restando la disponibilità delle superfici all'interno del comprensorio nella misura occorrente all'utilizzazione di detto indice, nella zona, complessivamente considerata, è consentita la realizzazione di insediamenti residenziali nei limiti di una densità edificatoria non eccedente l'indice di zona di 0,70 mc/mq.
Ai fini del computo di tale indice di zona è consentito l'asservimento di aree non contigue, purchè ricomprese nella stessa zona residenziale.
Sono consentite, nelle singole porzioni di zona, concentrazioni edilizie anche eccedenti detto indice purchè non superiori a 1,2 mc./mq.
Sono escluse dal computo degli indici di cui sopra le volumetrie dei locali destinati al rimessaggio delle autovetture, sempre che le stesse siano interrate su almeno tre lati.
Fermo restando che dovranno essere adottate tipologie edilizie in grado di assicurare il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto territoriale di riferimento, è demandata alla strumentazione attuativa la determinazione dei parametri più specificatamente edilizi.

Zona turistico-ricettiva (G.T.)
Sulla base dell'indice territoriale di cui all'articolo precedente e ferma restando la disponibilità delle superfici all'interno del comprensorio nella misura occorrente all'utilizzazione di detto indice, nella zona complessivamente considerata, è consentita la realizzazione di insediamenti ricettivi nei limiti di una densità edificatoria non eccedente l'indice di zona di 0,70 mc/mq.

Sono escluse dal computo degli indici di cui sopra le volumetrie dei locali destinati al rimessaggio delle autovetture, sempre che le stesse siano interrate su almeno tre lati.
Ai fini di cui sopra sono considerati insediamenti ricettivi gli alberghi tradizionali, le residenze turistico-alberghiere come indicati dalla vigente legislazione regionale in materia (L.R. n. 11/1982).
E' demandata alla strumentazione attuativa la determinazione dei parametri più specificatamente edilizi.

Zona boschiva (G.B.)
In tale zona sono consentiti esclusivamente interventi volti alla riqualificazione del manto vegetale, sulla scorta di specifiche intese con il competente Corpo Forestale dello Stato da definirsi nell'ambito della strumentazione attiva.

Articolo 50 MODALITA' ATTUATIVE
Gli interventi nel comprensorio sono assoggettati all'obbligo di strumentazione urbanistica attuativa con le seguenti specificazioni:

- dovrà essere redatto un unico piano particolareggiato esteso all'intera superficie del comprensorio;
- qualora per impedimenti oggettivi, ovvero per ragioni di carattere operativo, non fosse possibile predisporre un unico piano particolareggiato, è consentita la redazione di due piani particolareggiati. Il primo di detti piani dovrà prevedere la completa realizzazione dell'impianto del golf, l'infrastrutturazione dell'intero comprensorio, in termini di viabilità principale e di servizio, di approvvigionamenti idrici e servizi di rete, l'individuazione del sistema degli spazi pubblici e collettivi di cui al D.M. 2.4.1968 e dovrà altresì darsi carico degli studi preordinati alle verifiche delle compatibilità di ordine urbanistico e ambientale. Il secondo di detti piani, che dovrà interessare superfici residue e quindi esaurire le possibilità di intervento, non potrà interessare porzioni delle diverse zone funzionali complessivamente superiori al 5% della superficie totale dell'intero comprensorio.

In sede di definizione dello Strumento Urbanistico Attuativo le volumetrie con destinazione a residenze turistico-alberghiere potranno essere localizzate anche nelle zone perimetrate e contrassegnate con la sigla GR (zona residenziale).
Nel corso dei lavori potranno essere interessate alla realizzazione delle sistemazioni dei suoli porzioni esterne al perimetro del comprensorio come indicato dal P.R.G., fermo restando che le sistemazioni del terreno ammesse nelle zone agricole adiacenti al perimetro del golf investano esclusivamente le aree necessarie per il raccordo orografico con gli interventi dello SUA relativo e che le suddette aree che mantengono la disciplina delle zone agricole non siano da intendere assoggettate per nessun effetto alla disciplina delle previsioni urbanistiche, delle modalità attuative e del regime proprietario contemplata per le aree interne al perimetro di tale SUA.
Zona di P.T.C.P.: ID-MO-A con le prescrizioni ambientali di cui all'art. 17 delle presenti Norme per la zona residenziale e per la zona turistico-ricettiva; IS-MA ed ANI-MA con le prescrizioni di cui agli artt. 16 e 19 delle presenti norme per le zone dell'impianto sportivo.

CAPO VIII

ZONA PIO LASCITO BAGLIETTO

Articolo 51 AREA PIO LASCITO BAGLIETTO

Il comprensorio di Beuca si articola nelle seguenti zone funzionali:

BT - Zona turistico-ricettiva -residenziale
Destinata alla realizzazione di insediamenti turistico-ricettivi RESIDENZIALI, in conformità alle normative vigenti volti a riqualificare funzionalmente ed ambientalmente l'attuale villaggio turistico "olandese".
La zona BT turistico-ricettiva residenziale comprende una zona BV verde pubblico da destinare a verde pubblico attrezzato da realizzare contestualmente alle strutture ricettive.

BR - Zona residenziale
Destinata alla realizzazione di insediamenti a carattere abitativo.

BD - Zona di rispetto territoriale
Destinata agli interventi di miglioramento e riqualificazione dell'assetto vegetazionale.

D.p./C.i. - Zona produttiva
Destinata ad attività produttive, commerciali, industriali, sport, tempo libero, volte alla riqualificazione funzionale ed ambientale della Cava Molinetto normata dall'art. 37 delle presenti norme.

BT – Zona turistico-ricettiva residenziale (T.R.R.)
Per tale zona è consentita la realizzazione di insediamenti tutistico-ricettivi, e residenziali nel limite di un volume massimo di 18.000 mc comprensivo dell'esistente di cui il 10% potrà essere destinato a spazi commerciali, negozi, complementari alla funzione turistico-ricettiva (discoteca,club house ….).
Sono consentite altresì le strutture sportive (piscine, campi tennis, pallavolo, giochi vari all'aria aperta e similari).
Nella cartografia sono indicati due sub ambiti che potranno subire minime variazioni, distinti con le sigle BV **(BV1 + BV2)** – verde pubblico attrezzato – e con la sigla RTA – residenza turistico alberghiera – di concentrazione delle volumetrie, massimo 8.000 mc e minimo 5.800 mc.
Le due dipendenze della ex Villa Baglietto, case di civile abitazione contraddistinte con le lettere A e B nella Tav. 1 del P.R.G., individuate al C.F. Foglio 17, mapp. 205 e 972, il fabbricato sito in Via Beuca (ex n. 9) contraddistinto al C.F. Foglio 17 mapp. 414 sono stralciate dalla superficie territoriale, per tali edifici sono ammissibili gli interventi previsti all'art. 31 lettere a-b-c-d della Legge 457/78, senza aumento di volume e con divieto di modifica delle sagome esterne, **ad esclusione della realizzazione di tetti a falde sulle coperture piane esistenti.**
L'attuazione di tali previsioni avverrà tramite concessione edilizia convenzionata che dovrà prevedere la cessione dell'area BV. L'attuazione del verde pubblico attrezzato avverrà con le modalità e le indicazioni contenute nell'art. 55.
La convenzione attuativa o le eventuali concessioni attuative distinte per tipologia di intervento alberghiero ed extra alberghiero dovranno prevedere a carico dei soggetti attuatori in quote proporzionali la realizzazione dell'urbanizzazione primaria, in particolare la nuova viabilità di previsione a collegamento con l'area del Molinetto,o il potenziamento della viabilità esistente e la realizzazione della urbanizzazione secondaria, in particolare l'area BV a verde pubblico attrezzato.

Il dimensionamento degli stardard, per la quota di residenza extra-alberghiera dovrà essere effettuato secondo i parametri indicati per la residenza.

- L'assetto generale dell'intervento dovrà comportare il minimo impegno territoriale, il mantenimento dei percorsi attuali ed il contenimento delle modificazioni orografiche.
- Gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione dovranno uniformarsi, in termini tipologici, all'esistente, del quale dovranno costituire integrazione e completamento.
- Ad eccezione che per l'area Bv, riservata a verde pubblico attrezzato, dovrà essere rispettato l'impianto esistente con possibilità di limitati ampliamenti ed accorpamenti di unità diverse che non stravolgano la tipologia attuale.
- I nuovi volumi delle case per vacanze non potranno avere altezza superiore ad un piano, mentre la residenza turistico-alberghiera potrà svilupparsi su due piani per una superficie non superiore al 50% della totale.
- Dovranno essere salvaguardate ed opportunamente valorizzate le essenze arboree presenti nella parte centrale dell'area.
- In particolare il tracciato e le relative soluzioni progettuali della strada di previsione verso località Molinetto dovranno essere verificate in rapporto con gli interventi previsti per la sottostante zona TRZ, e subordinata alla loro attuazione, al fine di non addivenire a situazioni di incompatibilità che possano rendere i due interventi incongrui.

I parametri edilizi da rispettare per le seguenti costruzioni sono i seguenti:

Casa per vacanza

Hmax	Ds	De	Dc
1 piano	5 mt	5 mt	5 mt

Residenza turistico-alberghiera

Hmax	Ds	De	Dc
1/2 piani	5 mt	5 mt	5 mt

BR - Zona residenziale (C)

Intervento previsto: realizzazione nuove volumetrie residenziali e creazione di aree a servizi pubblici (parcheggio e verde pubblico) e realizzazione nuova viabilità comunale.

Modo di attuazione: Con intervento diretto le ristrutturazioni di volumi esistenti e con concessione convenzionata, la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con volumetria aggiuntiva di 2400 mc. fino ad un massimo di 4500 mc. compreso l'esistente.

Parametri edilizi di zona:

Hmax	Ds	De	Dc	Volume max
mt. 10.50	5 mt o allineamenti	5 mt	5 mt	4500 mc compreso l'esistente, da localizzarsi nell'area di concentrazione volumetrica

BD - Zona di rispetto territoriale (Ri.T)

Sono le aree dove, per le peculiari caratteristiche morfologiche, sono consentite le sole sistemazioni d'area, miglioramento e riqualificazione assetto vegetazionale, la costruzione di piccoli manufatti tecnologici e la realizzazione di viabilità pubblica o di uso pubblico.

Zona di P.T.C.P.: ID-MA, ANI-MA con le prescrizioni ambientali di cui agli artt. 23, 19.

(Variante di interesse locale approvata con provvedimento dirigenziale provincia di Genova atto n. 7756 prot. n. 152821 del 23.12.2009)

CAPO IX

ZONE PER SERVIZI

Articolo 52 NORME GENERALI PER LE ZONE PUBBLICHE (SERVIZI)

Le aree e le attrezzature di cui al presente articolo, confermate ed individuate sulle planimetrie di P.R.G., di proprietà e/o gestione non pubblica sono soggette ad obbligo di mantenimento della destinazione d'uso. In queste zone, oltre alle destinazioni specificamente disciplinate nei successivi articoli 53, 54,55, 56, 57, 58, 59, 60 e 60 bis, sono ammesse la realizzazione di residenze destinate all'alloggio del custode e limitate quote di esercizi pubblici, esercizi di vicinato e locali di pubblico spettacolo strettamente collegati alla funzionalità del servizio pubblico.

La proprietà e la gestione di tali aree ed attrezzature possono essere non pubbliche e in tal caso la previsione dovrà essere garantita da apposita convenzione; nel caso di cessazione d'uso delle aree il Comune ha facoltà di intervenire con esproprio per assicurare la continuazione del servizio di interesse pubblico.
Le aree e le attrezzature di cui al presente articolo, di proprietà e/o gestione pubblica, sono soggette al mantenimento della proprietà pubblica o all'esproprio da parte del Comune.
Le aree di nuova individuazione sono destinate all'intervento di enti pubblici, salvo quanto eventualmente specificato nelle singole zone.
La volumetria dei fabbricati e delle attrezzature deriva, per ogni singola destinazione d'uso, dalle esigenze proprie del servizio considerato poste in rapporto con le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante.
Per gli altri servizi in essere non espressamente individuati in cartografia valgono le stesse norme di cui sopra.
Per tutti gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'Articolo 9 modi a1, a2, a3, a4.

Articolo 53 ZONE PER ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE (I)

Sono destinate agli edifici per la scuola materna e quella dell'obbligo, entrambe pubbliche, ed a quelle attrezzature sportive connesse con l'attività scolastica.
In questa zona è ammessa l'edificazione con diretta concessione ad edificare nel rispetto dei seguenti parametri:

Hmax	Ds	De	Dc
armonico inserimento ambientale	5 mt o allineamento	10 mt	5 mt o aderenza

Articolo 54 ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE (Ic)

Sono destinate alle attività amministrative, partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, alle attrezzature per il culto ed alle funzioni connesse.
Le attrezzature relative a tali funzioni hanno carattere essenzialmente pubblico
Sono da intendersi servizi pubblici anche quelle attrezzature a proprietà e gestione privata riconosciute idonee, purché tramite apposita convenzione stipulata tra privati e Comune, venga ufficialmente sancita una adeguata fruibilità pubblica delle medesime.

In queste zone è ammessa l'edificazione con intervento diretto pubblico nel rispetto dei seguenti parametri:

Hmax	Ds	De	Dc
armonico inserimento ambientale	5 mt	5 mt	5 mt o aderenza

Parcheggi: in numero adeguato alle esigenze che si verificheranno caso per caso, mai in quantità minore di quanto previsto per la destinazione residenziale. Detti parcheggi possono essere recuperati anche in aree limitrofe.

Articolo 55 ZONE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO (V)

In tali zone le aree sono destinate ad essere pubbliche, le attrezzature realizzate su di esse possono avere temporaneamente gestione privata, ma sono comunque assoggettate al controllo pubblico e ad accordi che ne consentano, pur limitatamente, l'uso pubblico. In queste zone è ammessa l'edificazione per intervento diretto con i seguenti parametri:

Hmax	Ds	De	Dc
armonico inserimento ambientale	5 mt	5 mt	5 mt

Sono ammessi parcheggi privati in sottosuolo come disciplinati nelle zone a parcheggio pubblico di cui all'art. 56.

Articolo 56 ZONE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO (P)

In tali zone sono ammessi, mediante diretta concessione ad edificare:

- la sistemazione e l'attrezzatura delle aree scoperte di uso esclusivamente pubblico;
- la piantumazione di piante ad alto fusto,
- l'edificazione di eventuali autorimesse in strutture interrate di cui la parte scoperta dovrà essere di uso pubblico mentre la parte interrata potrà essere destinata a parcheggio privato; il rilascio della concessione sarà subordinato alla stipula di una convenzione con l'A.C. nella quale sarà indicato:
  1. il rapporto tra la superficie effettivamente utilizzabile a parcheggio pubblico e quella ad uso privato;
  2. le modalità d'intervento
  3. le modalità di gestione
  4. le proprietà dei manufatti e delle aree scoperte

A valle dell'Aurelia i parcheggi dovranno essere a raso.

A monte dell'Aurelia possono essere consentiti anche parcheggi in strutturainterrata o seminterrata con un eventuale fronte fuori terra per necessità derivante dalla morfologia del terreno con altezza massima di mt. 3 rispetto alle quote esistenti, e gli altri fronti parzialmente interrati.

Articolo 57 ZONE MISTE POSTEGGI-VERDE PUBBLICO (P.V.)

In tali aree sono consentiti gli interventi congiuntamente considerati sia nella normativa di zona destinata a parcheggio che nella normativa di zona destinata a verde pubblico.

Articolo 58 ZONE MISTE POSTEGGI-INTERESSE COMUNE (P.IC.)

In tali aree sono consentiti gli interventi congiuntamente considerati sia nella normativa di zona destinata a parcheggio che nella normativa di zona destinata a interesse comune.

Articolo 59 ZONE MISTE INTERESSE COMUNE-VERDE PUBBLICO (IC.V.)

In tali aree sono consentiti gli interventi congiuntamente considerati sia nella normativa di zona destinata a interesse comune che nella normativa di zona destinata a verde pubblico.

Articolo 60 ZONE MISTE PUBBLICA ISTRUZIONE-VERDE PUBBLICO (I.V.)

In tali aree sono consentiti gli interventi congiuntamente considerati sia nella normativa di zona destinata a pubblica istruzione che nella normativa di zona destinata a verde pubblico.

Articolo 60 bis ZONA MISTA RESIDENZIALE – INTERESSE COMUNE EDIFICIO MARINA RATI

Per tale zona si applica la disciplina approvata con DGR 971 del 21.03.1997 relativa alla localizzazione del Programma costruttivo.

CAPO X

AREE DI RISPETTO

Articolo 61 ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE (R.c.)

Tale zona è destinata ad attrezzature cimiteriali e al rispetto delle stesse, come previsto ai sensi della vigente legislazione.
Nelle fasce di rispetto cimiteriali non sono ammesse nuove costruzioni a destinazione residenziale; sono comunque ammessi sulle costruzioni esistenti gli interventi di cui alle lettere a0, a1, a2, a3, a4 dell' art. 9. con esclusione delle opere che pur ricomprese in tali definizioni prevedano ampliamenti volumetrici o aumenti del peso insediativo, cambi di destinazione d'uso o frazionamenti di unità immobiliari.
L'ampliamento dei cimiteri nelle zone esplicitamente individuate dal P.R.G. è consentito previa autorizzazione della competente autorità in materia.

Articolo 62 ZONE DI RISPETTO TERRITORIALE (R.t.)

Sono le aree dove, per le peculiari caratteristiche morfologiche ed ai fini della protezione e salvaguardia dell'ambiente e zone adiacenti, è vietata qualsiasi opera di trasformazione edilizia. Sono consentite le sole sistemazioni d'area e la realizzazione di piccoli manufatti tecnologici di interesse pubblico.

Articolo 63 AREE FLUVIALI

Sono aree che accolgono le sedi dei principali corsi d'acqua comunali. In esse sono ammessi solo interventi tesi alla salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico e alla regimentazione delle acque.

CAPO XI

AREE PER INFRASTRUTTURE VIABILISTICHE E TECNOLOGICHE

Articolo 64 ZONE DESTINATE A SERVIZI TECNOLOGICI (X.t.)

Sono le aree destinate al funzionamento di impianti e servizi tecnologici (produzione, alimentazione, smaltimento) delle reti di utenza per gli insediamenti ed i servizi pubblici e colletivi nell'area comunale.
Gli impianti e le cabine elettriche possono essere realizzati in altre zone omogenee secondo le necessità rilevate, sia nei distacchi che nel sottosuolo, nel rispetto delle norme di sicurezza, della normativa paesaggistica e ambientale di ciascuna zona e del Codice della Strada.

Articolo 65 ZONE DESTINATE A INFRASTRUTTURE FERROVIARIE

Nelle aree di rispetto ferroviario sono da applicare le norme del D.P.R. 11.7.1980 n. 753.

Articolo 65 bis AREE DESTINATE AGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

E' consentito su tutto il territorio comunale l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti con le seguenti esclusioni:

a) Nella zona A (ad. 27, 28 e 29 delle N. TA. del vigente P.R.G.), nelle zone E (art. 38,39, 40 e 41 delle N.T.A. del vigente P.R..G., nella zona destinata ad attrezzature del golf (ad. 48, 49 e 50 .delle N. TA. del vigente P.R.G.), nella zona "Pio Lascito Baglietto" (art. 51 delle N. TA. del vigente P.R.G.), nelle zone di rispetto (ad. 61, 62 e 63 delle N.TA. del vigente P.R.G.);
b) Nelle aree sottoposte dal P. T. C. P. regionale - assetto insediativo vigente a regime di conservazione (CE), in quelle non insediate (ANI) ed in quelle classificate strutture urbane qualificate (SU);
c) Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico o monumentale (Decreto Legislativo n. 490/99 ex Legge 1497/39, Legge 1089/39) salvo autorizzazione dell'autorità competente alla tutela del vincolo confermata dalla Soprintendenza ai sensi della legislazione vigente;
d) Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico salvo autorizzazione dell'autorità competente;
e) Nell'area del Parco Regionale del Monte Beigua.

E' consentito su tutto il territorio comunale, ampliare, potenziare, ristrutturare gli impianti esistenti previa acquisizione di autorizzazione specifica vincoli esistenti.

Gli impianti dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:
a) è consentita la volumetria massima edificabile complessiva (esistente più nuova nel caso di ampllamento e ristrutturazione), non superiore agli indici di edificabilità per le zone allinterno delle quali ricadono. Non vengono computati in tali volumi le pensiline ed i volumi tecnici;
b) nelle fasce di rispetto e nelle zone non normate, il rapporto di copertura, escludendo dal calcolo le pensiline ed i volumi tetnici, non potrà risultare superiore al 10% dell'area di pertinenza. »

Articolo 66 VIABILITA' VEICOLARE

Nelle fasce di rispetto sulla viabilità esistente o a progetto vige il D.P.R. 147/93 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada".
Comprende le vie di comunicazione esistenti e le aree destinate all'ampliamento ed alla rettifica dei tracciati esistenti od alla costruzione dei tracciati futuri.
I tracciati viari riportati sulle tavole di P.R.G. sono indicativi potendo essere variati, in sede esecutiva entro fasce di tolleranza di 5 m. dal limite esterno dei tracciati stessi.
Nel caso di tracciati che segnino il confine tra diverse zone omogenee, alle loro eventuali variazioni planimetriche dovute ad aggiustamenti in sede esecutiva, seguirà la conseguente variazione delle suddette zone omogenee che seguiranno l'andamento dei nuovi tracciati senza che ciò costituisca variante di P.R.G.
Nelle zone destinate alla viabilità e nelle fasce di tolleranza sono consentite costruzioni anche in sottosuolo e in sottostrada ad uso esclusivo di parcheggio e per la realizzazione di cabine elettriche.

Per la definizione delle caratteristiche delle singole strade si deve fare riferimento ai seguenti termini:

CARREGGIATA: è quella parte della sede stradale destinate al transito veicolare.

SEDE o PIATTAFORMA STRADALE: comprende la carreggiata ivi incluse le banchine, i parcheggi laterali, i marciapiedi, le fasce a verde laterali anche se non giacenti sullo stesso piano orizzontale della carreggiata, altri elementi marginali della sede medesima nonché le relative strutture di delimitazione.

CONFINE STRADALE: Linea di limite della sede stradale come definita dal D.P.R. 495 del 16/12/92

Tutte le strade dovranno essere dotate di cunette per lo smaltimento delle acque fino allo scarico naturale più vicino e se a fondo cieco dovranno terminare con apposito slargo da consentire la manovra di inversione del senso di marcia.

Le caratteristiche tecniche delle nuove strade veicolari pubbliche sono così stabilite:

1. **STRADE DI TIPO A**
sono strade pubbliche di servizio per le zone di nuova edificazione
larghezza della carreggiata: ml. 3,00 - 4,00
larghezza della sede stradale: ml. 3,00 - 5,00
pendenza in rettifilo: 14% massima
pendenza in curva: 10% massima
raggio della curvatura dal bordo interno: ml. 6,00 minimo

2. **STRADE DI TIPO B**
sono strade pubbliche di importanza locale, a doppio senso di circolazione veicolare
larghezza della carreggiata: ml. 3,50 - 5,00
larghezza della sede stradale: ml. 5,00 - 6,00
pendenza in rettifilo: 12% massima
pendenza in curva: 10% massima
raggio della curvatura dal bordo interno: ml. 6,00 minimo
larghezza minima della eventuale fascia a parcheggio: ml. 2,00
larghezza minima degli eventuali marciapiedi: ml. 1,20

3. **STRADE DI TIPO C**
sono strade pubbliche di importanza comunale o sovracomunale a doppio senso di circolazione veicolare
larghezza della carreggiata: ml. 6,00 minimo
larghezza della sede stradale: ml. 7,00 minimo
pendenza in rettifilo: 10% massima
pendenza in curva: 8% massima
raggio della curvatura dal bordo interno: ml. 6,00 minimo
larghezza della fascia a parcheggio e alberatura o marciapiede: da mt. 1,00 a mt. 2,00 circa

4. **STRADE DI TIPO D**
Sono i tratti di viabilità in galleria e in viadotto previsto per lo spostamento a monte del tratto autostradale del territorio comunale.
La definizione progettuale e l'ubicazione esatta di detto tracciato sono di competenza degli Enti sovraccomunali preposti a tale pianificazione.

5. **STRADE AGRICOLE, FORESTALI E INTERPODERALI**
larghezza della carreggiata: ml. 2,50 massimo
larghezza della sede stradale: ml. 3,00
pavimentazione: terra battuta, acciottolato, lastricato in materiali lapidei
protezioni laterali: parapetti in muratura in pietra a spacco a vista

In sede di progettazione esecutiva, in conseguenza di maggiori approfondimenti sulle caratteristiche del tracciato, possono essere consentite limitate variazioni ai parametri sopra stabiliti.

TITOLO VI

NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 67 - NORME FINALI

Per tutto quanto non previsto nelle presenti norme e non in contrasto con esse, al fine dell'attuazione del P.R.G., si farà riferimento alle legislazioni nazionali e regionali in materia riguardanti l'oggetto, ai Regolamenti comunali vigenti, in particolare al Regolamento Edilizio.

Regime transitorio in attesa degli S.U.A.

In attesa della definizione degli S.U.A. previsti del presente P.R.G. sono sempre consentiti gli interventi di cui all'articolo 9 modi a0, a1, a2, a3, a4, a5 e la realizzazione di impianti tecnologici di interesse pubblico.

Opere ed impianti tecnologici

Su tutto il territorio comunale possono essere autorizzate opere per impianti tecnologici e/o manufatti di limitate dimensioni (cabine Enel, ...) se ritenute di interesse pubblico.

Precedenti autorizzazioni

L'entrata in vigore del nuovo P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni di edificare in contrasto con il P.R.G. stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data del loro inizio.

Entrata in vigore delle presenti norme di attuazione.

Il presente P.R.G. entra in vigore successivamente all'emissione del decreto di approvazione del Presidente della Giunta regione Liguria.

Deroghe

Per i soli edifici ed impianti pubblici ed in casi eccezionali per quelli di interesse pubblico, il Sindaco può concedere deroghe alle Norme di Attuazione del P.R.G. relative ai seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici
- distanza minima tra i fabbricati
- distanza minima delle costruzioni dai confini stradali

Ai fini di cui sopra il Sindaco deve richiedere il nulla osta al competente organo regionale, secondo la procedura di cui all'art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357 e dell'art. 41 quater della L.U. n° 1150/ 1942 e s.m. ed i.

Trasferimento di volumetria

L'attuazione delle previsioni del P.R.G. relative ad infrastrutture e servizi pubblici (ove per servizi pubblici si debbono intendere anche quelli in proprietà e/o gestione privata che siano aperti al pubblico con stipula di apposita convenzione) che richiedono la demolizione di fabbricati esistenti può avvenire previa stipula di apposita convenzione con il soggetto interessato che, previa cessione gratuita degli immobili necessari alla realizzazione dell'opera e l'eventuale realizzazione dell'opera o di parte dell'opera pubblica, assicuri il riconoscimento di una equivalente potenzialità edificatoria su aree di proprietà del soggetto stesso, indipendentemente dal pertinente indice di fabbricabilità o di volumetria fissato dal P.R.G.

1. TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 2

CAPO I - GENERALITA' 2
Articolo 1 FINALITA' DEL P.R.G. 2
Articolo 2 APPLICAZIONE DEL P.R.G. 2

CAPO II - DEFINIZIONI E PARAMETRI DI INTERESSE EDILIZIO-URBANISTICO 3
Articolo 3 PARAMETRI E DEFINIZIONI URBANISTICHE 5
Articolo 4 PARAMETRI EDILIZI 5
Articolo 5 DISTANZE 7

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

GENERALE 8

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE 8
Articolo 6 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. 8
Articolo 7 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (S.U.A.) 8
Articolo 8 INTERVENTI DIRETTI 8
Articolo 9 INTERVENTI SUL TERRITORIO 8

CAPO II - NORME GENERALI E SPECIALI 12
Articolo 10 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI 12
Articolo 11 DESTINAZIONE D'USO 12
Articolo 12 AREE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE 12
Articolo 13 TRASLAZIONE VOLUMI ESISTENTI 12
Articolo 14 S.O.I. 13

TITOLO III - NORMATIVA PAESISTICA 14
Articolo 15 LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P. E MODALITÀ' DI ATTUAZIONE 14
Articolo 16 ZONE IS-MA 14
Articolo 17 ZONE ID-MO-A 17
Articolo 18 ZONE IS-MO-B 20
Articolo 19 ZONA ANI-MA 21
Articolo 20 ZONE TU 22
Articolo 21 ZONE SU 23
Articolo 22 ID-CO 26
Articolo 23 ZONE ID-MA 27
Articolo 24 ZONE TRZ 29
Articolo 25 ZONE ANI-TR-AI 29

TITOLO IV - PREVISIONI DEL P.R.G. 30

CAPO I - DIVISIONE IN ZONE 30
Articolo 26 DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO 30

CAPO II - CENTRO STORICO -ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (Zona A secondo D.M. 1444 del 2.4.1968) 32
Articolo 27 DEFINIZIONE DI CENTRO STORICO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE 32
Articolo 28 INTERVENTI AMMESSI 33

Articolo 29 POSSIBILITA' DI DEROGA RISPETTO AD ALCUNI REQUISITI IGIENICO-SANITARI. 34

CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA

RESIDENZIALE (zone B e C secondo D.M. 1444 del 2-4-1968) 35
Articolo 30 NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI 35
Articolo 31 ZONE RESIDENZIALI SATURE (Bs) 35
Articolo 32 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (Bc) 36
Articolo 33 ZONE DI ESPANSIONE (Zc) 38

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE-ARTIGIANALI-COMMERCIALI - (ZONE

D secondo D.M. 1444 del 2.4.1968) 43
Articolo 34 NORME GENERALI PER LE ZONE D 43
Articolo 35 ZONE PRODUTTIVE (Z.D.p.) 43
Articolo 36 ZONE INDUSTRIALI (Z.D.i.) 44
Articolo 37 ZONE INDUSTRIALI (Z.D.c.i.) 45

CAPO V - ZONE AGRICOLE E BOSCHIVE - (ZONE E SECONDO D.I. 2.4.1968) 46
Articolo 38 NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE 46
Articolo 39 ZONE AGRICOLE ZE. 46
Articolo 40 ZONE AGRICOLE-BOSCHIVE Z.Eb. 48
Articolo 41 AREA PARCO DEL MONTE BEIGUA 48

CAPO VI - ZONE PER ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE - (zone F ai sensi del D.M. 1444 del 2.4.1968)
Articolo 42 NORME GENERALI PER LE ZONE PER ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE 50
Articolo 43 AREE DESTINATE A SERVIZI PER LA BALNEAZIONE (Z.Fb) - ZONA 1 50
Articolo 44 AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE (Z.Ft) 50
Articolo 45 AREE AD INTERESSE COMUNE-PRODUTTIVA-TERZIARIA (Z.Ficpt) - ZONA 5 52
Articolo 46 ZONE DESTINATE AD INFRASTRUTTURE MARITTIME - VERDE PUBBLICO (Z.F.XM.v.p.) - ZONA 6
Articolo 47 ZONE MISTE INFRASTRUTTURALE-PRODUTTIVE-RESIDENZIALI (Z.Fipr) - ZONA 7 52

CAPO VII - ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE DEL GOLF 53
Articolo 48 COMPRENSORIO DEL GOLF 53
Articolo 49 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE FUNZIONALI 53
Impianto sportivo del golf (G.S.) 53
Zona residenziale (G.R.) 53
Zona turistico-ricettiva (G.T.) 53
Zona boschiva (G.B.) 54
Articolo 50 MODALITA' ATTUATIVE 54

CAPO VIII - ZONA PIO LASCITO BAGLIETTO 55
Articolo 51 AREA PIO LASCITO BAGLIETTO 55
BT - Zona turistico-ricettiva 55
BR - Zona residenziale 55
BD - Zona di rispetto territoriale 55
D.p./C.i. - Zona produttiva 55

BT - Zona turistico-ricettiva (T.R.R) 55
BR - Zona residenziale (C) 56
BD - Zona di rispetto territoriale (R.T.) 56

CAPO IX - ZONE PER SERVIZI 58
Articolo 52 NORME GENERALI PER LE ZONE PUBBLICHE (SERVIZI) 59
Articolo 53 ZONE PER ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE (I) 58
Articolo 54 ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE (Ic) 58
Articolo 55 ZONE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO (V) 59
Articolo 56 ZONE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO (P) 59
Articolo 57 ZONE MISTE POSTEGGI-VERDE PUBBLICO (P.V.) 59
Articolo 58 ZONE MISTE POSTEGGI-INTERESSE COMUNE (P.IC.) 60
Articolo 59 ZONE MISTE INTERESSE COMUNE-VERDE PUBBLICO (IC.V.) 60
Articolo 60 ZONE MISTE PUBBLICA ISTRUZIONE-VERDE PUBBLICO (I.V.) 61
Articolo 60 bis ZONA MISTA RESIDENZIALE - INTERESSE COMUNE EDIFICIO MARINA RATI 60

CAPO X - AREE DI RISPETTO 61
Articolo 61 ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE (R.c.) 61
Articolo 62 ZONE DI RISPETTO TERRITORIALE (R.t.) 61
Articolo 63 AREE FLUVIALI 61

CAPO XI - AREE PER INFRASTRUTTURE VIABILISTICHE E TECNOLOGICHE 62
Articolo 64 ZONE DESTINATE A SERVIZI TECNOLOGICI (X.t.) 62
Articolo 65 ZONE DESTINATE A INFRASTRUTTURE FERROVIARIE 62
Articolo 65 bis AREE DESTINATE AGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI 62
Articolo 66 VIABILITA' VEICOLARE 63

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI 65
Articolo 67 - NORME FINALI 65