

12/8/00

COMUNE DI ARENZANO

Il presente testo contiene le modifiche introdotte
in sede di approvazione.

Piano Regolatore Generale

Norme Tecniche di Attuazione

COMUNE DI ARENZANO
Prot. N. <u>2097</u>
12 FEB. 2001
CAT. <u>6</u> CL. <u>7</u> FASC.

REGIONE LIGURIA SETTORE URBANISTICA

Si attesta che il presente Piano Regolatore è
stato esaminato dal Dipartimento Regionale
Regionale per il Territorio e l'Urbanistica
Flan (sezione Territoriale e Urbanistica)
come da Voto n.
in data 9 e 16/11/93

Genova, li

REGIONE LIGURIA SETTORE URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti della legge
4.1.1968, n. 16 si attesta che il
presente documento - allegato al
Decreto del Presidente della Giunta
Regionale n. 0 del 25.1.2001
e composto da n. 57 fogli - è

conforme all'originale
alla copia in atti.

Genova, li

11 FEB. 2001

Il Dirigente
(dott.ssa Clara Oliveri)



Titolo 1°

Contenuti generali finalità e metodi

Art. 1 DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Il Piano regolatore generale (P.R.G.) si applica a tutto il territorio comunale secondo i contenuti delle presenti norme, nonché delle tavole rispettivamente di azzonamento, standard, viabilità e individuazione del precinto.

Ai fini della realizzazione del P.R.G. vengono individuati strumenti di supporto e strumenti di tipo attuativo.

Gli strumenti di supporto sono:

- *Precinto, strumento programmatico per l'attuazione operante entro il perimetro indicato negli elaborati grafici, corrispondente all'area centrale urbana ed all'ambito della "piana" soggetto ad espansione residenziale (stralciato).*
- Progetto d'Area, istituito ai fini della specificazione e dell'approfondimento progettuale delle indicazioni del piano in relazione a particolari ambiti, o ai fini strategici del territorio (zona CU, centro urbano e zona FC1, porto turistico)

Sono strumenti di tipo attuativo lo S.U.A. (Strumento Urbanistico Attuativo) la concessione edilizia e l'autorizzazione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ricorrere al S.U.A. in ogni parte del territorio comunale: le presenti norme indicano le zone e/o i casi in cui è obbligatorio.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo si intende esteso all'intero comparto, quando i proprietari che rappresentino almeno il 75% del valore complessivo degli immobili in base al reddito imponibile, intendano operare, e quando tutte le aree con destinazione pubblica siano definite.

Gli interventi consentiti con concessione edilizia e/o autorizzazione sono specificati nelle norme delle varie zone inoltre i tutti i comparti sono consentite con concessione e/o autorizzazione edilizia diretta, le opere edilizie che non costituiscano volumetria urbanistica ai sensi del vigente regolamento edilizio.

Il complesso normativo del Piano è articolato nel modo seguente:

- definizione del Progetto d'Area
- definizione del Modi di intervento
- definizione dell Elenco tipologico
- definizione delle Norme tecniche specifiche dei parametri urbanistici
- definizione delle Norme per le zone omogenee e per le aree di standard pubblici



- definizione delle Norme di carattere generale, finali e transitorie
- definizione delle Norme di carattere paesistico-ambientale

Art. 2 PRECINTO (*stralciato*)

Art. 3 PROGETTO D'AREA

Si definisce Progetto d'Area (PdA) uno strumento di supporto di tipo innovativo, elaborato contestualmente al P.R.G., finalizzato alla verifica ed all'approfondimento delle indicazioni urbanistiche e paesistiche relativamente agli ambiti strategici individuati sul territorio:

- zona FC1 - porto turistico
- zona CU - comprensorio urbano di servizio e riqualificazione

Il Progetto d'Area si colloca in posizione sovraordinata rispetto al S.U.A.

PROGETTO D' AREA ZONA FC1 - PORTO TURISTICO

Il Progetto d'Area è da intendersi suddiviso in due ambiti A e B.

- Ambito A: ambito **di ristrutturazione** delle strutture portuali
- Ambito B: ambito di conservazione e riqualificazione con mantenimento della spiaggia, del litorale e del fondale.

E' prevista una riorganizzazione delle zone di banchina esistenti (come indicato nell'allegata planimetria) e la realizzazione di nuovi edifici adibiti a Capitaneria di Porto, servizi portuali, officine con relative autorimesse seminterrate.

Sono altresì previste autorimesse interrato, con box e posti auto, a servizio degli utenti del porto, oltre a spazi di manovra e parcheggi a raso.

Saranno realizzate sedi stradali ed aree veicolari in ambito portuale nonché percorsi pedonali quali prolungamento della esistente passeggiata a mare sul lato di levante del porto.

Un collegamento veicolare sarà previsto tra la zona del porto ed il parcheggio e il rimessaggio collocati sul piazzale S.Martino.

Per la definizione dei parametri quantitativi e prestazionali del comparto si rinvia all'articolo 12, Comparto FC1 (Porto) - Progetto d'area.



PROGETTO D' AREA ZONA CU - COMPENSORIO CENTRO URBANO

Comprende la Villa e il Parco Negrotto Cambiaso, la Chiesa Parrocchiale, l'Oratorio, gli edifici esistenti di Via Sauli Pallavicino, Piazza Allende, l'ex sede ferroviaria, via Cambiaso e le aree e le strutture di servizio di piazza Rodocanachi.

Il comparto CU è in massima parte destinato a standard per interesse comune, istruzione, verde e sport e parcheggi.

Sono altresì consentite le destinazioni di tipo residenziale, commerciale, direzionale e del terziario a carattere privato oltre agli alloggi per esigenze di custodia degli edifici per servizio, nonché le aree ed i volumi connessi all'attività commerciale ed alle attrezzature ed impianti di interesse generale.

Il comparto CU è suddiviso in tre sub-comparti :

- CU a - P.zza Rodocanachi
- CU b - Via Sauli, P.zza Allende – ex stazione ferroviaria
- CU p - Villa Parco Negrotto-Cambiaso

Per la definizione dei parametri quantitativi e prestazionali del comparto si rinvia all'articolo 9 - Comparto CU- Compensorio Centro Urbano - Progetto d'area.

Art. 4 ELENCO DEI MODI DI INTERVENTO

NC NUOVE COSTRUZIONI

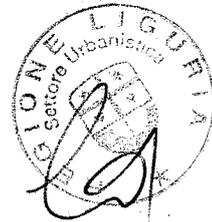
Per nuova costruzione si intende ogni attività edificatoria che comporti la trasformazione del territorio mediante la realizzazione di opere edilizie che alterino lo stato fisico e topografico dei luoghi.

Le nuove costruzioni si distinguono in:

- NC (ex-novo) - costruzioni interamente nuove
- NC (ampl) - ampliamenti come definiti nei successivi articoli

Gli edifici dovranno essere accessibili con strada di larghezza non inferiore a mt. 4.00, di pendenza non superiore al 14%, ed armonicamente inseriti nel quadro ambientale.

Il rilascio della Concessione Edilizia e/o Autorizzazione è subordinato all'esistenza o alla previsione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie e sufficienti.



RS RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per ristrutturazione si intende l'intervento su edifici esistenti, secondo la definizione di cui all'art.31, lettera d) della legge 05/08/1978 n° 457.

RU RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

La ristrutturazione urbanistica è definita dall'art.31, lettera e della legge 05/08/1978 n° 457

RRC RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Il restauro e risanamento conservativo è definito dall'art. 31, lettera c della legge 05/08/1978 n° 457.

Sono consentite inoltre sistemazioni degli spazi esterni con inserimento di strutture di servizio non volumetriche in senso urbanistico.

Nel caso del restauro degli edifici di particolare valore ambientale storico architettonico, gli interventi dovranno essere chiaramente descritti in sede di richiesta del **pertinente titolo edilizio** ed essere corredati da una scheda di indagine storico architettonica.

SE SOSTITUZIONE EDILIZIA

E' consentita la sostituzione di un edificio esistente o di parte del medesimo con un edificio o sua parte di nuova costruzione, quando sia, da idonee certificazioni tecniche, riscontrata l'impossibilità per ragioni strutturali di procedere a interventi di ristrutturazione.

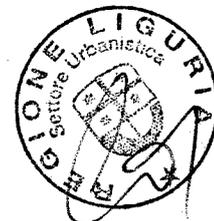
Prima di procedere alla demolizione dovrà essere rilevato l'edificio esistente e chiaramente definiti con elementi grafici, traguardi, riferimenti fisici, tutti i dati dimensionali con particolare riguardo ai confini.

I suddetti elementi dovranno essere redatti sotto forma di perizia giurata ai sensi di legge.

L'edificio di nuova costruzione non potrà alterare in eccesso l'involucro dell'edificio preesistente.

La concessione edilizia sarà rilasciata solo in presenza di un effettivo miglioramento della qualità architettonica e ambientale.

Nel caso di documentata perizia, che dimostri l'instabilità geologica delle aree edificate, sarà possibile sostituire le costruzioni esistenti trasferendole, senza alterazioni di volume e del carico urbanistico ammesso nella zona, in area geologicamente stabile, nell'ambito del comparto in cui insistono. Tutte le altre prescrizioni di zona dovranno essere rispettate.



CUT CAMBIAMENTO DI USO TOTALE

E' consentito il cambiamento di uso di edifici esistenti a condizione che siano rispettate le destinazioni previste nelle zone omogenee, dal relativo elenco tipologico.

CUP CAMBIAMENTO DI USO PARZIALE

E' consentito, secondo quanto indicato per il CUT, il cambiamento parziale non eccedente il 50% del volume totale.

Non è consentita la coesistenza di residenza e attività industriali e artigianali rumorose e insalubri di 1° e 2° grado ai sensi di legge.

MS MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si applicano le disposizioni di cui all' Art. 31, lettera b, della legge 5 agosto 1978 n°. 457.

Per gli ampliamenti di edifici esistenti si fa riferimento alla consistenza volumetrica e dimensionale documentata alla data di adozione del P.R.G.

Art. 5 ELENCO TIPOLOGICO DELLE DESTINAZIONI D'USO

Per ogni tipo di intervento sarà precisata la destinazione d'uso in atto e quella risultante a seguito dell'intervento.

Si definisce destinazione prevalente quella caratterizzante il comparto con occupazione di oltre la metà delle superfici lorde dei fabbricati o delle superfici scoperte.

Si definiscono destinazioni complementari quelle che complessivamente non superano la metà delle superfici lorde dei fabbricati o delle superfici scoperte.

SR STRUTTURE RESIDENZIALI

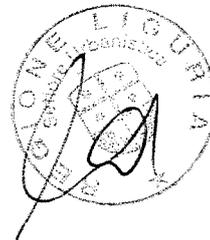
Comprende tutti gli edifici destinati alla residenza singola e collettiva, stabile e stagionale, a gestione pubblica e privata nonché gli accessori quali cantine, box e piccoli magazzini di pertinenza.

SA STRUTTURE ALBERGHIERE

Comprende tutti gli edifici destinati alla ricettività alberghiera e turistica secondo quanto indicato in modo specifico nella normativa vigente.



- SS** **STRUTTURE DI SERVIZIO**
Comprende tutte le strutture e gli impianti destinati ad istruzione, cultura, spettacolo, direzionalità, gestione della cosa pubblica, servizi primari.
Il rapporto fra le superfici utilizzabili e gli spazi destinati al parcheggio è definito, nei progetti in relazione ai tipi di utilizzo.
- ST** **STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO**
Comprende le strutture a gestione pubblica o privata destinate alle attività sportive o ricreative.
Le strutture sono a livello comunale o comprensoriale.
Tali strutture debbono rispondere alle normative tecniche e gestionali tipiche di ogni singolo impianto.
- SN** **STRUTTURE NAUTICHE**
Sono le strutture portuali per la nautica da diporto, la pesca e la balneazione.
Tali strutture comprendono le opere a mare fisse e mobili, le strutture di servizio a terra, la viabilità di accesso ed i parcheggi.
Il progetto delle opere a mare dovrà essere sottoposto a verifica su modello.
Il progetto delle opere a terra riguarderà uffici, provveditorie, rimessaggi, officine di riparazioni, eventuali alloggi per il personale tecnico amministrativo, militare, locali per mostre, didattica ed esposizioni, strutture accessorie e/o di pertinenza di stabilimenti balneari.
- SAGR** **STRUTTURE PER L'AGRICOLTURA**
Comprende gli edifici per l'attività agricola connessa alla conduzione del fondo.
- SO** **SERVIZI OSPEDALIERI E PER LA SANITA'**
Comprende le strutture pubbliche esistenti già definite territorialmente e le strutture private eventuali (residenze protette, cliniche, ecc.)
- SER** **SERVIZI ECCLESIASTICI E RELIGIOSI**
Comprende gli edifici per il culto, per la residenza del clero, per la cultura e l'educazione religiosa, per l'accoglienza ed il ricovero dei pellegrini.
- SUP** **STRUTTURE PER USO PLURIFUNZIONALE**
Riguarda edifici o complessi con destinazione plurifunzionale a gestione mista limitatamente alle funzioni ammissibili specificate per ogni comparto.
Sono da ritenersi comprese negli usi plurifunzionali le seguenti destinazioni:
- sport
 - attività produttive a livello artigianale (escluse quelle insalubri di 1° e 2° grado ai sensi di legge)
 - attività produttive connesse all'agricoltura
 - tempo libero
 - spettacolo
 - commercio



- direzionale
- cultura
- balneazione
- servizi religiosi

- SP** **STRUTTURE PRODUTTIVE**
Comprende le aree, gli edifici per lo sviluppo produttivo, industriale e artigianale.
- SC** **STRUTTURE COMMERCIALI**
Comprende gli insediamenti commerciali e di pubblico esercizio.
- FP** **FRUIZIONE PARCO BEIGUA**
Fruizione pubblica e sociale dei beni ambientali e paesaggistici nelle forme compatibili con la tutela e la riqualificazione dell'ambiente naturale.

Art. 6 NORME TECNICHE SPECIFICHE DEI PARAMETRI URBANISTICI

- St** **SUPERFICIE TERRITORIALE**
La superficie territoriale comprende la superficie fondiaria e le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e necessarie agli insediamenti.
- Sf** **SUPERFICIE FONDIARIA**
La superficie fondiaria è costituita dall'area di pertinenza degli edifici, escluse le urbanizzazioni primarie e secondarie pubbliche e di uso pubblico.
- Sa** **SUPERFICIE ASSERVITA**
La superficie asservita alle costruzioni è quella risultante dall'applicazione degli indici di fabbricabilità e del rapporto di copertura stabiliti nelle varie zone di P.R.G.
Per le costruzioni esistenti la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento della edificazione :
in mancanza di regole specifiche, s'intende asservita una fascia minima di mt. 5.00 parallela alla linea di perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà esistente all'atto di adozione del P.R.G. fatta salva la maggior estensione della fascia (mt.20.00) per il comparto BC5.
Per quanto riguarda il comparto E è possibile asservire aree non contigue purché insistenti entro un raggio di metri lineari 100 dal baricentro del costruendo edificio.



Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare da atto notarile, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. a favore del Comune.

Le fasce di rispetto, inedificabili in base al presente P.R.G. ed alle normative vigenti, sono asservibili agli edifici costruendi, purché ricadenti nell'ambito delle zone omogenee che le comprendono.

- Ift** **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE**
E' il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato, tra il volume massimo di costruzioni realizzabili ed esistenti, con esclusione delle costruzioni destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie territoriale delle aree interessate.
- Iff** **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA**
E' il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato, fra il volume massimo realizzabile ed esistente e la superficie fondiaria dell'area asservita.
- Sc** **SUPERFICIE COPERTA**
Per il calcolo della superficie coperta si fa riferimento al vigente Regolamento Edilizio
- V** **VOLUME DEL FABBRICATO**
per il calcolo del volume si fa riferimento al vigente Regolamento Edilizio.
- Rc** **RAPPORTO DI COPERTURA**
E' il rapporto fra la superficie coperta e la superficie del lotto asservito alla costruzione stessa.
- H** **ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO**
L'altezza massima delle fronti di un fabbricato è determinata dalla distanza tra due piani orizzontali passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti, escludendo dal computo gli accessi ai soli locali realizzati sotto il sedime del terreno naturale, e per l'estradosso del solaio di coperture del più alto piano orizzontale che non presenti i soli volumi tecnici.
Nel caso di copertura a tetto, le cui falde non potranno in ogni caso avere una inclinazione maggiore di 35° sessagesimali, l'altezza sarà misurata all'estradosso dell'ultimo solaio totalmente piano, oppure alla linea di gronda qualora questa sia a quota superiore a detto estradosso.
Nel caso in cui il fabbricato sorga su terreni in declivio è ammessa la misurazione dell'altezza per corpi di fabbrica, a condizione che l'altezza di ogni singolo corpo sia contenuta entro i limiti di altezza massima e che l'altezza complessiva del fabbricato non superi i 3/2 dell'altezza massima consentita.
Unica compenetrazione ammessa tra i corpi di fabbrica, ai fini delle misurazioni delle loro altezze singole, è quella relativa allo spessore del muro comune.



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

1) il ciglio del muro di sostegno disti dal perimetro della costruzione meno di mt.4.00;

2) l'altezza del muro stesso superi i mt.3.00;

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

Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici.

Ds

DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE

E' la misura in proiezione orizzontale tra le pareti fuori terra dell'edificio ed il limite più prossimo della sede stradale comprensivo di eventuali marciapiedi e cunette

De

DISTANZA MINIMA FRA GLI EDIFICI

E' la misura in proiezione orizzontale tra i punti di minore distanza posti alla medesima quota altimetrica delle pareti fuori terra degli edifici che si fronteggiano.

Dc

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'

E' la misura in proiezione orizzontale tra le pareti fuori terra ed il confine delle proprietà immobiliari adiacenti.

Tale distanza non deve essere osservata qualora tra le proprietà immobiliari esista o sia prevista una strada pubblica o di pubblico transito ; in tal caso prevale la distanza Ds.



Titolo 2°

Norme per le zone omogenee e per le aree di standard pubblici

Art. 7 ZONA A

Norme particolari per le zone omogenee A.

Si definiscono zone A le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche degli agglomerati stessi.

Gli interventi previsti in zona A mirano alla conservazione di spazi e valori urbani ed al mantenimento dei caratteri ambientali e storici.

Il piano individua due comparti :

- COMPARTO A1 (Insediamento storico Terralba)
- COMPARTO A2 (Centro storico Arenzano)

E' ammessa mediante S.U.A. la concessione edilizia per l'utilizzazione, ai fini residenziali, dei locali sottotetto, la realizzazione di volumi nelle chiostrine, cavedi e distacchi interrati, posti al piano terra degli edifici purché non eccedano in altezza i preesistenti solai dei primi piani, nonché quelle modifiche ampliative ai piani superiori dettate da esigenze di miglioramento dell'abitabilità.

Tali incrementi volumetrici, rispetto alla consistenza degli immobili, presenti all'atto di adozione del P.R.G. dovranno essere contenuti nella misura massima pari al 10%, sono consentiti una sola volta sui fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., per esigenze connesse a migliorie igienico-funzionale, purché conformi alle norme igienico-edilizie e paesistico-ambientali e qualora siano definiti nelle norme dei singoli comparti, con osservanza dei limiti di cui al D.M. n°. 1444 del 02/04/1968.

La tipologia delle aggiunte volumetriche deve risultare coerente con quella degli edifici esistenti.

Sono ammesse inoltre opere di sistemazione esterne che non costituiscano volumetria ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, purché conformi alle norme igienico-edilizie e paesistico-ambientali.

Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente:

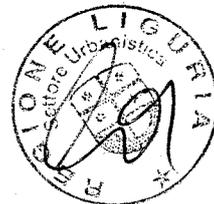
SR (strutture residenziali)

destinazioni d'uso complementari:

SA (strutture alberghiere)

SS (strutture di servizio)

ST (strutture per lo sport e il tempo libero)



SER (servizi ecclesiastici e religiosi)
SUPF (strutture per uso plurifunzionale - commerciale, direzionale, cultura, spettacolo, tempo libero, sport, attività produttive a livello artigianale)

Mediante approvazione di uno o più S.U.A. sono ammessi, **previo il pertinente titolo edilizio** salve le disposizioni di legge che consentano la concessione diretta in determinati casi L.R. n. 25/93 e L. 457/78 :

NC (nuove costruzioni-ampl)
RU (ristrutturazione urbanistica)
RS (ristrutturazione edilizia)

CUT (cambiamento di uso totale)
CUP (cambiamento di uso parziale)

Mediante **diretto titolo edilizio** sono ammessi :

RS (ristrutturazione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)

Art. 8 ZONA B

Norme particolari per le zone omogenee B.

Si definiscono zone B le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate e che, per la struttura edilizia ed urbanistica, non sono classificabili nella precedente zona A.

In detta zona sono compatibili interventi di completamento, razionalizzazione o ristrutturazione; sono altresì consentiti una sola volta sui fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., eventuali incrementi volumetrici per esigenze connesse a migliorie igienico-funzionale, purché conformi alle norme igienico-edilizie e paesistico-ambientali e qualora siano definiti nelle norme dei singoli comparti, con osservanza dei limiti di cui al D.M. n°. 1444 del 02/04/1968, nonché interventi che non costituiscono volumetria urbanistica ai sensi del vigente Regolamento Edilizio.

La tipologia delle aggiunte volumetriche deve risultare coerente con quella degli edifici esistenti.

La volumetria come sopra prevista in aggiunta, non è cumulabile con quella consentita



nei singoli comparti.

In tutti i comparti sarà consentita la costruzione a confine solo se in aderenza al fabbricato contiguo ed in presenza di apposita convenzione tra le parti.

In tutti i comparti "B" è inoltre ammesso, mediante concessione edilizia convenzionata, il reperimento e l'utilizzo di aree per standards pubblici asservibili all'edificazione, in eccedenza alle zone "S" di cui alla Tavola 4.

La convenzione dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale e dovrà prevedere la cessione delle aree da utilizzare a servizi con diritto di scomputo ai sensi delle vigenti tabelle parametriche.

Il valore delle aree sarà determinato sulla base delle vigenti disposizioni sugli espropri per pubblica utilità.

Con riferimento alla cartografia di P.R.G., la zona B è definita dai seguenti comparti :

BC1 - BC2 - BC3 - BC4 - BC5

BPA - BPB

BS1 - BS2 - BS3 - BS4

BT - BCR1 - BCR2

COMPARTI BC1 (Fraz. Terralba) - BC2 (via Marconi) BC3 (Loc.Rua.) - BC4 (Centro)

Tali zone sono da considerarsi Sature.

Sono ammessi ,con concessione edilizia diretta, esclusivamente incrementi volumetrici fino al 10% per ogni edificio esistente alla data di adozione del P.R.G.

Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente:

SR (strutture residenziali)

destinazioni d'uso complementari:

SA (strutture alberghiere)

SS (strutture di servizio)

ST (strutture per lo sport e il tempo libero)

SER (servizi ecclesiastici e religiosi)

SUPF (strutture per uso plurifunzionale - commerciale, direzionale, cultura, spettacolo, tempo libero, sport, attività produttive a livello artigianale, servizio religioso)



COMPARTO BC 3 (Via Migliarini)

Sono ammessi, con concessione edilizia diretta, incrementi volumetrici fino al 10% a prescindere dagli indici di fabbricabilità fondiaria, per ogni unità immobiliare e per ogni edificio esistente alla data di adozione del P.R.G.

Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente:

SR (strutture residenziali)

destinazioni d'uso complementari:

SS (strutture di servizio)

SA (strutture alberghiere)

ST (strutture per lo sport e il tempo libero)

SER (servizi ecclesiastici e religiosi)

SUPF (strutture per uso plurifunzionale - commerciale, direzionale, cultura, spettacolo, tempo libero, sport, attività produttive a livello artigianale, servizio religioso, altre attività connesse e similari)

Mediante **diretto titolo edilizio** sono ammessi :

NC (nuove costruzioni-ex-novo)

NC (nuove costruzioni-ampl)

RS (ristrutturazione edilizia)

RRC (restauro e risanamento conservativo)

SE (sostituzione edilizia)

CUT (cambiamento di uso totale)

CUP (cambiamento di uso parziale)

MS (manutenzione straordinaria)

Le prescrizioni edilizio urbanistiche concernenti le nuove costruzioni sono le seguenti :

- Iff = 0.50 mc/mq

- H = l'altezza non può superare quella dell'edificio circostante più alto, ricercando l'inserimento armonico con gli edifici esistenti.

- Dc = $\frac{1}{2}$ H. - minimo 5,00 mt.(.)

- De = 10.00 mt. (.)

- Ds = 3.00 mt.

(.) Salve le costruzioni in aderenza poste sul confine.



COMPARTO BC5 (Pineta)

Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente:

SR (strutture residenziali)

destinazioni d'uso complementari:

ST (strutture per lo sport e il tempo libero)

SUPF (strutture per uso plurifunzionale - commerciale, direzionale, cultura, spettacolo, tempo libero, sport, attività produttive a livello artigianale, servizio religioso).

Mediante **diretto titolo edilizio** sono ammessi :

NC (nuove costruzioni-ex-novo)
RS (ristrutturazione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)

Le prescrizioni edilizio urbanistiche concernenti le nuove costruzioni sono le seguenti :

- Iff = 0.30 mc/mq
- H = 7,00 mt.
- Dc = 5,00 mt. (*)
- De = 10.00 mt. (*)
- Ds = 7.00 mt.

(*) Salve le costruzioni in aderenza poste sul confine

Nel caso di costruzioni esistenti, ove non sia stato previsto asservimento alcuno dalle normative previgenti, si intende asservita una fascia minima di mt.20.00 parallela alla linea di perimetro della casa e comunque non oltre al confine di proprietà esistente all'atto di adozione del PRG.

La nuova edificazione non deve interessare il sub comparto BC5a (Bric Torretta)



COMPARTO BCR1 (Gasca)

Comprende aree ed edifici il cui tessuto esistente risulta disorganico nelle infrastrutture e nella organizzazione degli spazi. Per tale comparto sono previsti interventi di completamento e ristrutturazione urbanistica mediante riorganizzazione della viabilità. Sono ammessi, con concessione edilizia diretta, incrementi volumetrici fino al 10% a prescindere dagli indici di fabbricabilità fondiaria, per ogni unità immobiliare o per ogni edificio esistente alla data di adozione del P.R.G., come specificato al 2° comma del presente articolo.

SUB - COMPARTO BCR1 a (ID-CO)

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente:

SR (strutture residenziali)

destinazioni d'uso complementari:

ST (strutture per lo sport e il tempo libero)

SUPF (strutture per uso plurifunzionale - commerciale, direzionale, cultura, spettacolo, tempo libero, sport, attività produttive a livello artigianale, servizio religioso).

L'edificazione potrà avvenire:

- Mediante approvazione di S.U.A., riguardanti anche porzioni di comparto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

$$I_{ff} = 0,20 \text{ mc/mq}$$

- H = l'altezza non può superare quella dell'edificio circostante più alto, ricercando l'inserimento armonico con gli edifici esistenti.
- Dc = $\frac{1}{2}$ H. - minimo 5,00 mt. (*)
- De = 10.00 mt. (*)
- Ds = 3.00 mt.

(*) Salve le costruzioni in aderenza poste sul confine.



• Mediante **diretto titolo edilizio** sono ammessi :

NC (nuove costruzioni - ex-novo)
NC (nuove costruzioni-ampl)
RS (ristrutturazione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
SE (sostituzione edilizia) -
CUT (cambiamento di uso totale)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)

SUB - COMPARTO BCR1 b (IS-MA)

L'ambito viene riclassificato come zona E (vedi art.11)

COMPARTO BCR2 (Ex hotel Roma)

Comprende l'edificio e parco di pertinenza dell'ex albergo Roma.

L'area viene individuata come ambito da recuperare sotto il profilo architettonico e ambientale, stabilendo destinazioni d'uso compatibili con il tessuto storico adiacente. Le aree libere costituite dal parco pertinenziale, dovranno essere utilizzate a standard pubblico, con la previsione di realizzare un passaggio pedonale che metta in collegamento la via Sauli Pallavicino con via Serafino Maria Rapallo ed inoltre con la previsione di una volumetria anche interrata da utilizzare a locale pubblico o di uso pubblico polivalente.

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente

SR (strutture residenziali)

destinazioni d'uso complementari

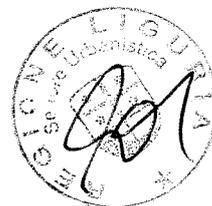
SUPF (strutture per uso plurifunzionale - sport, spettacolo, commerciale, direzionale, cultura, servizi religiosi)

SS (strutture di servizio)

ST (strutture per lo sport e il tempo libero)

Mediante S.U.A. esteso all'intero comparto sono ammessi :

NC (nuove costruzioni-ampl)
RS (ristrutturazione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
CUT (cambiamento di uso totale)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)



E' ammessa, con S.U.A., la realizzazione di incrementi volumetrici fino al 5% per adeguamento tecnologico limitatamente al p.t.

In assenza di S.U.A. saranno consentiti per fini privati i seguenti modi di intervento :

MS (manutenzione straordinaria)

RRC (restauro e risanamento conservativo)

COMPARTI BPA (Ex cotonificio Caviglia) - BPB (Ex rimessaggio)

Comprendono le aree già edificate, non residenziali, per le quali è previsto il mantenimento e/o la modificazione delle destinazioni d'uso, purché compatibili con quelle residenziali esistenti nelle aree limitrofe.

E' ammessa, con **concessione convenzionata**, la realizzazione di incrementi volumetrici fino al 5% a prescindere dagli indici di fabbricabilità fondiaria, **da riferirsi all'intero volume del fabbricato** esistente alla data di adozione del P.R.G.

Sono consentiti gli alloggi per il personale di custodia e per i nuclei familiari dei titolari dell'azienda.

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente comparto BPA:

SC (strutture commerciali)

destinazioni d'uso complementari comparto BPA:

SR (strutture residenziali - un alloggio per ogni comparto)

SS (strutture di servizio)

ST (strutture per lo sport e il tempo libero)

SUPF (strutture per uso plurifunzionale - direzionale, attività produttive a livello artigianale)

destinazione d'uso prevalente comparto BPB:

SP (strutture produttive)

destinazioni d'uso complementari comparto BPB

SN (strutture nautiche)

ST (strutture per lo sport e il tempo libero)

SUPF (strutture per uso plurifunzionale - commerciale, direzionale)



Mediante **diretto titolo edilizio** sono ammessi :

RS (ristrutturazione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)

COMPARTO BS1 (Case stazione) - BS2 (Costigliolo-Brichetto) - BS3 (Roccolo Peep) - BS4 (Val Lerone) - BS5 (Roccolo-ex C3)

Riguardano aree del territorio con edificazione recente da ritenersi sature.

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente

SR (strutture residenziali)

destinazioni d'uso complementari

SUPF (strutture per uso plurifunzionale - sport, spettacolo, commerciale, tempo libero, direzionale, cultura, servizi religiosi, attività produttive a livello artigianale)

Mediante **diretto titolo edilizio** sono ammessi :

RS (ristrutturazione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
CUT (cambiamento di uso totale)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)

COMPARTO BT

Il comparto ha una struttura destinata in parte al sistema produttivo ed in parte alla residenza.

Nel comparto BT sarà obbligatorio ricorrere allo S.U.A. quando si verifichi almeno una delle seguenti condizioni :

- previsione di nuove costruzioni riguardanti più lotti edificabili
- previsione di nuove costruzioni in carenza di urbanizzazione primaria
- interventi di nuove costruzioni con carattere di contemporaneità e interdipendenza
- traslazione dei volumi, in caso di motivate esigenze viabilistiche e di ristrutturazione urbanistica, subordinata a verifica sotto il profilo geologico all'interno del comparto

E' possibile la trasformazione d'uso delle volumetrie esistenti con modificazione delle funzioni: sono consentite unicamente trasformazioni d'uso parziali o totali dalla



destinazione produttiva a quella residenziale e per strutture plurifunzionali e non viceversa.

E' ammessa la realizzazione di incrementi volumetrici fino al 10% a prescindere dagli indici di fabbricabilità fondiaria, per ogni edificio esistente alla data di adozione del P.R.G., come specificato al 2° comma del presente articolo.

Le prescrizioni edilizio urbanistiche concernenti le nuove costruzioni sono le seguenti :

Ift = 0.07 mc/mq applicabile solo in caso di S.U.A.

Iff = 0.10 mc/mq applicabile solo in caso di titolo abilitativo diretto

- H = l'altezza non può superare quella dell'edificio circostante più alto, ricercando l'inserimento armonico con gli edifici esistenti
- Dc = $\frac{1}{2}$ H. - minimo 5,00 mt. (*)
- De = 10.00 mt. (*)
- Ds = 3.00 mt.

(*) Salve le costruzioni in aderenza poste sul confine.

L'utilizzo dell'indice per nuove volumetrie è ammesso solo per le funzioni residenziali.

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente:

SR (strutture residenziali)

destinazioni d'uso complementari:

SP (strutture produttive)

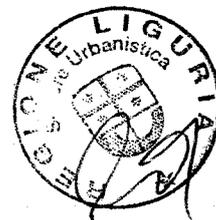
SUPF (strutture per uso plurifunzionale - sport, tempo libero, spettacolo, commercio, direzionale, cultura, servizi religiosi)

Mediante approvazione di S.U.A. riguardanti anche porzioni di comparto, sono ammessi:

NC (nuove costruzioni-ex-novo)

SE (sostituzione edilizia)

CUT (cambiamento di uso totale)



Mediante diretto titolo edilizio sono ammessi :

NC (nuove costruzioni-ampl) ***Gli interventi di ampliamento devono essere accompagnati da uno SOI che garantisca il corretto insediamento dei volumi aggiunti onde evitare interventi che snaturino le caratteristiche dei manufatti.***

RS (ristrutturazione edilizia)

RRC (restauro e risanamento conservativo)

CUP (cambiamento di uso parziale)

MS (manutenzione straordinaria)

Art. 9 ZONA C

Norme particolari per le zone omogenee C

Si definiscono zone C le aree del territorio comunale soggette ad espansione e destinate alla formazione di nuovi quartieri residenziali e all'espansione speciale in zona collinare.

Sono consentiti una sola volta sui fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., incrementi volumetrici per esigenze connesse a migliorie igienico-funzionali, purché conformi alle norme igienico-edilizie e paesistico-ambientali e qualora siano definiti nelle norme dei singoli comparti, con osservanza dei limiti di cui al D.M. n°. 1444 del 02/04/1968, nonché interventi che non costituiscono volumetria urbanistica ai sensi del vigente Regolamento Edilizio.

La tipologia delle aggiunte volumetriche deve risultare coerente con quella degli edifici esistenti;

tale volumetria non è cumulabile con quella consentita nei singoli comparti.

In tutti i comparti sarà consentita la costruzione a confine solo se in aderenza al fabbricato contiguo ed in presenza di apposita convenzione fra le parti.

COMPARTO C1 (Terralba)

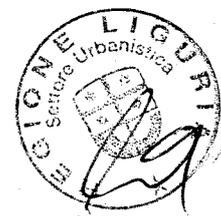
Ift 0,70 mc/mq

I rimanenti parametri saranno determinati in conformità al DM 1444. E' ammessa con ***diretto titolo edilizio*** la realizzazione di incrementi volumetrici fino al 10% a prescindere dall'indice di fabbricabilità di ogni unità immobiliare e per ogni edificio esistente alla data di adozione del P.R.G. come specificato al 2° comma del presente articolo.

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente

SR (strutture residenziali)



destinazioni d'uso complementari

- SS (strutture di servizio)
- ST (strutture per lo sport e il tempo libero)

Mediante approvazione di S.U.A. esteso all'intero comparto, sono ammessi:

NC (nuove costruzioni-ex-novo)

Mediante **diretto titolo edilizio** sono ammessi:

- NC (nuove costruzioni-ampl)
- RS (ristrutturazione edilizia)
- RRC (restauro e risanamento conservativo)
- CUT (cambiamento di uso totale)
- CUP (cambiamento di uso parziale)
- MS (manutenzione straordinaria)

Le aree identificate con le lettere "a" **SERVIZI**, "b" **SERVIZI** sono asservite all'edificazione ricadente nel comparto, in tali aree sarà ammessa l'edificazione esclusivamente per lo standard pubblico, funzionale al comparto e alle adiacenti zone F1 ed F2.

COMPARTO C2 (Migliarini-Michellini-Grammatica)

-Ift 0,50 mc/mq

I rimanenti parametri saranno determinati in conformità al DM 1444/68.

L'edificazione nel comparto avverrà mediante S.U.A.

E' ammessa, con **diretto titolo edilizio**, la realizzazione di incrementi volumetrici fino al 10% a prescindere dall'indice di fabbricabilità, per ogni unità immobiliare e per ogni edificio esistente alla data di adozione del P.R.G., come specificato al 2° comma del presente articolo.

La volumetria totale ammessa nel comparto non potrà superare il limite derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale.

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

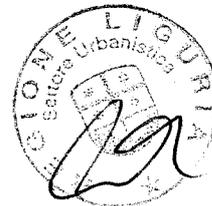
destinazione d'uso prevalente

SR (strutture residenziali)

destinazioni d'uso complementari

- SS (strutture di servizio)
- ST (strutture per lo sport e il tempo libero)
- SUPF (strutture per uso plurifunzionale - sport, tempo libero, spettacolo, commercio,

direzionale, cultura)



Mediante S.U.A. riguardanti anche porzioni di comparto con successivo **diretto titolo edilizio** sono ammessi :

NC (nuove costruzioni-ex novo)
RS (ristrutturazione edilizia)
RU (ristrutturazione urbanistica)
SE (sostituzione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
CUT (cambiamento di uso totale)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)

Mediante **diretto titolo edilizio** sono ammessi :

NC (nuove costruzioni-ampl)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
MS (manutenzione straordinaria)
Sono fatti salvi gli S.U.A. della zona C2 approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.R.G..

COMPARTI CS -- CS1 - CS2 - CS3 - CS4 - CS5

Tali ambiti sono da riclassificare come Zone E (comparto E)(vedi art. 11)

COMPARTO CSA (Terrarossa)

E' costituito dall'antico nucleo rurale della località "Terrarossa", di cui esiste un S.U.A. in corso di realizzazione esteso all'intero comparto con il seguente indice ed i parametri indicati dallo strumento attuativo stesso:

lft 0.30 mc/mq

Ad ultimazione degli interventi previsti dallo SUA la zona dovrà essere considerata Satura, ritenendosi esaurita la residua potenzialità edificatoria ammissibile con il regime ID-MA del PTCP.

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

Destinazione d'uso prevalente:

SR (strutture residenziali)



Destinazioni d'uso complementari:

- SS (strutture di servizio)
- ST (strutture per lo sport e il tempo libero)
- SAGR (strutture per l'agricoltura)
- SUPF (strutture per uso plurifunzionale - tempo libero, spettacolo, commercio, cultura, sport, attività connesse all'agricoltura).

In conformità al S.U.A. approvato sono ammessi i seguenti :

- NC (nuove costruzioni - ex novo)
- RU (ristrutturazione urbanistica)
- SE (sostituzione edilizia)
- RRC (restauro e risanamento conservativo)
- CUT (cambiamento di uso totale)
- CUP (cambiamento di uso parziale)
- MS (manutenzione straordinaria)

Con **diretto titolo edilizio** sono ammessi :

- NC (nuove costruzioni - ampl)
- RS (ristrutturazione edilizia)
- RRC (restauro e risanamento conservativo)
- CUT (cambiamento di uso totale)
- CUP (cambiamento di uso parziale)
- MS (manutenzione straordinaria)

COMPARTO CU - COMPRENSORIO CENTRO URBANO - PROGETTO D'AREA

Per gli interventi nel comparto CU, mediante **diretto titolo edilizio**, l'edificazione sarà consentita con le modalità stabilite nel presente Progetto d'Area ove sono definite le volumetrie ammissibili, i modi di intervento, i parametri e le destinazioni d'uso.

Il comparto è suddiviso in tre sub-comparti destinati a residenza, funzioni commerciali e direzionali, standard pubblici. E' inoltre consentita, nei sub-comparti a (P.zza Rodocanachi) e b (Via Sauli, P.zza Allende, ex stazione ferroviaria) l'installazione di punti di ristoro in struttura fissa a carattere stagionale purchè in conformità alla disciplina paesistica di livello puntuale.



CU a - P.zza Rodocanachi - TU

1 - Attrezzature per lo sport - piscina

Indirizzo generale :

- conferma dello stato attuale - **verde - sport**

- Interventi ammessi.

- NC (nuove costruzioni-ampl)
- RS (ristrutturazione edilizia)
- RRC (restauro e risanamento conservativo)
- SE (sostituzione edilizia)
- MS (manutenzione straordinaria)

2 - Edifici ed aree per istruzione dell'obbligo - Scuola Elementare Paolucci De Calboli

Indirizzo generale :

- conferma dello stato attuale - **istruzione**

Per gli edifici esistenti è concesso un aumento volumetrico per esigenze tecnico-funzionali, con il mantenimento dell'altezza massima esistente.

-Interventi ammessi

- NC (nuove costruzioni-ampl)
- RS (ristrutturazione edilizia)
- RRC (restauro e risanamento conservativo)
- SE (sostituzione edilizia)
- MS (manutenzione straordinaria)

3 - Campetto gioco calcio, area a verde ambientale, percorso pedonale storico esterno al perimetro del Parco, parte del parcheggio pubblico esistente.

Indirizzo generale :

- **istruzione**
- Ampliamento dell'edificio scolastico adiacente

- Intervento ammessi

- NC (nuove costruzioni-ampl)



4 - Edifici di valore storico-architettonico (Polare).

Indirizzo generale :

- **interesse comune min. 50%**

Conferma dei volumi esistenti di forma compiuta, con restauro e risanamento conservativo. Destinazione: attrezzature sociali, culturali amministrative, di pubblico servizio

- **residenza max. 50%**

Conferma dei volumi esistenti di forma compiuta, con restauro e risanamento conservativo. Destinazione: Residenza

- **Interventi ammessi:**

RRC (restauro e risanamento conservativo)

CUT (cambiamento di uso totale)

MS (manutenzione straordinaria)

5 - Piazza Rodocanachi - parte del parcheggio attuale.

Indirizzo generale :

- conferma dello stato attuale - **parcheggio**

Previsione di miglioramento della permeabilità del suolo e riqualificazione dell'area mediante piantumazioni

- - **Interventi ammessi:**

MS (manutenzione straordinaria)

6 - Area non insediata, alveo Rio S.Martino, oliveto, vegetazione arbustiva, orti, vialetto di valore storico-ambientale esterno al perimetro del Parco.

Indirizzo generale :

- **verde - sport**

Area destinata a verde pubblico attrezzato, attività ricreative e di spettacolo, verde ambientale. Mantenimento e miglioramento dell'alveo fluviale e del rilievo collinare ad ulivi, mantenimento e recupero funzionale del vialetto storico con salvaguardia della vegetazione.



- - Interventi ammessi:

NC (nuove costruzioni-ex-novo)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
MS (manutenzione straordinaria)

Le nuove costruzioni dovranno mantenere una congrua distanza dal parco in modo da evitare una eccessiva incidenza dei manufatti che snaturino le caratteristiche di pregio dell'area esistente.

7 - Edifici di valore storico-ambientale "Borgo medioevale"

Indirizzo generale :

• **interesse-comune min 50%**

Conferma dei volumi esistenti di forma compiuta, con restauro e risanamento conservativo. Destinazione : attrezzature sociali, culturali amministrative, di pubblico servizio

• **residenza max 50%**

Conferma dei volumi esistenti di forma compiuta, con restauro e risanamento conservativo. Destinazione : residenza

- - Interventi ammessi:

RRC (restauro e risanamento conservativo)
CUT (cambiamento di uso totale)
MS (manutenzione straordinaria)

8 - Corrisponde all'area oggetto del procedimento di intesa ex art. 81 DPR 616/1977 da destinare a Struttura di Servizio per l'Ordine Pubblico

9 - Area non insediata di rispetto.

Indirizzo generale :

• **parcheggi**

Miglioramento ambientale attraverso sistemazioni a verde ai margini dell'area.

- - Interventi ammessi:

MS (manutenzione straordinaria)



10 – Ambito corrisponde all'area oggetto del procedimento di intesa ex art. 81 DPR 616/1977 da destinare a Struttura di Servizio per l'Ordine Pubblico

- - Interventi ammessi:

NC (nuove costruzioni-ampl)
MS (manutenzione straordinaria)
RU (ristrutturazione urbanistica)

CU p - Villa Parco Negrotto-Cambiaso - PU - SU - ME

11 - Villa Negrotto-Cambiaso, sede Comunale.

Indirizzo generale :

• conferma dello stato attuale - **interesse - comune**

Mantenimento delle volumetrie esistenti e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Gli interventi dovranno essere coerenti con le indicazioni contenute nelle Norme paesistico - ambientali.

- Interventi ammessi:

RRC (restauro e risanamento conservativo)
CUT (cambiamento di uso totale)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)

12 - Parco Negrotto-Cambiaso.

Indirizzo generale :

• conferma dello stato attuale - **verde storico-ambientale**

Sarà ammesso il recupero delle volumetrie interrato esistenti, con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di locali destinati a servizi pubblici.

Gli interventi dovranno essere coerenti con le indicazioni contenute nelle Norme paesistico - ambientali.

- - Interventi ammessi:

RRC (restauro e risanamento conservativo)
CUT (cambiamento di uso totale)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)



13 - Chiesa Parrocchiale S.S. Nazario e Celso.

Indirizzo generale :

- conferma dello stato attuale - **interesse - comune**

- - **Interventi ammessi:**

RRC (restauro e risanamento conservativo)

MS (manutenzione straordinaria)

14 - Oratorio di S. Chiara.

Indirizzo generale :

- conferma dello stato attuale - **interesse comune**

- - **Interventi ammessi:**

RRC (restauro e risanamento conservativo)

MS (manutenzione straordinaria)

CU b - Via Sauli, P.zza Allende – ex stazione ferroviaria - SU

15 - Opere Parrocchiali.

Indirizzo generale :

- conferma dello stato attuale - **interesse-comune min 50%**

Mantenimento e/o sostituzione del volume esistente.

Destinazione : servizi religiosi, attività sociali, culturali, spettacolo, amministrative, di pubblico servizio.

- **funzioni direzionali, commerciali e residenza max 50%**

Mantenimento del volume esistente.

Destinazione : strutture di interesse sociale, culturale, di spettacolo, attività del terziario a carattere privato e residenze.

- - **Interventi ammessi:**

RS (ristrutturazione edilizia)

CUT (cambiamento di uso totale)

CUP (cambiamento di uso parziale)

SE (sostituzione edilizia)

MS (manutenzione straordinaria)



16 -Edificio ed aree di pertinenza per istruzione dell'obbligo (scuola media E.Chiossone).

Indirizzo generale :

- conferma dello stato attuale - **istruzione**

Per gli edifici esistenti è concesso un aumento volumetrico per esigenze tecnico-funzionali, con il mantenimento dell'altezza massima esistente.

- - **Interventi ammessi:**

- RS (ristrutturazione edilizia)
- RRC (restauro e risanamento conservativo)
- MS (manutenzione straordinaria)

17 -Edifici ed aree per attività culturali e ricreative, sociali (cinema, sedi associazioni, ecc).

Indirizzo generale :

- conferma dello stato attuale - **interesse comune min 75%**

Mantenimento del volume esistente.

Destinazione: attività sociali, culturali, spettacolo, sedi di associazioni.

- **funzioni direzionali, commerciali e residenza max 25%**

Destinazione : strutture di interesse sociale, culturale, di spettacolo, attività del terziario a carattere privato e residenze.

- - **Interventi ammessi:**

- RS (ristrutturazione edilizia)
- RRC (restauro e risanamento conservativo)
- SE (sostituzione edilizia)
- MS (manutenzione straordinaria)

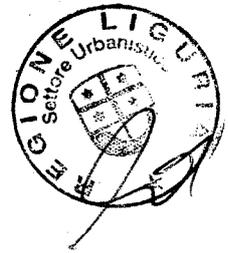
18 - Parcheggio pubblico (P.zza Allende)

Indirizzo generale :

- conferma dello stato attuale - **parcheggi**

L' area sarà destinata a parcheggi pubblici a raso (max 50%) e a verde pubblico e viabilità.

In sottosuolo è consentita la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico (min 25%) e/o privato per i residenti (max 75%).



- - Interventi ammessi:

E' previsto l'uso dell'area per parcheggi interrati parzialmente ad uso pubblico e parzialmente ad uso privato per i residenti.

NC (nuove costruzioni-ex novo)
MS (manutenzione straordinaria)

19 - Stazione ferroviaria dismessa

Indirizzo generale :

- **interesse comune min. 25%.**
- **funzioni direzionali, commerciali e residenza max 75%.**

Destinazione : strutture di interesse sociale, culturale, di spettacolo, attività del terziario a carattere privato.

- - Interventi ammessi:

RS (ristrutturazione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
MS (manutenzione straordinaria)

20 - Area a destinazione pedonale e a verde.

Indirizzo generale volto alla conferma dello stato attuale: **verde**

Riqualificazione della zona mediante la pavimentazione, l'arredo e la sistemazione a verde.

- - Interventi ammessi:

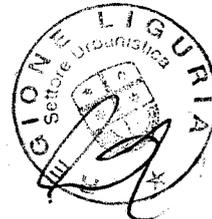
RRC (restauro e risanamento conservativo)
MS (manutenzione straordinaria)

21 - Aree ed edifici privati esistenti.

Sono ammesse le funzioni residenziali, direzionali e commerciali esistenti.

Destinazioni compatibili : strutture di interesse sociale, culturale, attività del terziario a carattere privato e residenze.

Regimi normativi : valgono quelli previsti per la zona A2



Art. 10 ZONA D (Val Lerone)

Norme particolari per la zona omogenea D

Si definisce zona D la parte di territorio destinata a nuovi insediamenti produttivi-industriali artigianali e di deposito. Nei comparti previsti è ammessa la realizzazione di incrementi volumetrici fino al 20% di ogni edificio produttivo esistente alla data di adozione del P.R.G. e nel rispetto del D.M. n°. 1444 del 2/4/1968.

Tale incremento non è cumulabile con le volumetrie consentite nei singoli comparti ed è ammesso una sola volta e prescinde dal rapporto di copertura previsto in zona.

Sono consentiti gli alloggi per il personale di custodia e per i nuclei familiari dei titolari dell'azienda nonchè per uffici, chioschi, bar, ristoro e mensa purchè funzionali alla gestione delle attività produttive, industriali ed artigianali.

L'edificazione è ammessa mediante **diretto titolo edilizio**, nel rispetto di quanto segue

Rc	=	0.7 mq/mq della superficie del lotto
Ds	=	3.00 mt.
De	=	10.00 mt.

Nel comparto D sarà obbligatorio ricorrere allo S.U.A. qualora si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- previsione di nuove costruzioni riguardanti più lotti edificabili
- previsione di interventi che comportino una riorganizzazione infrastrutturale ed ambientale
- previsione di interventi su strutture produttive che interessino anche marginalmente il tessuto residenziale.

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

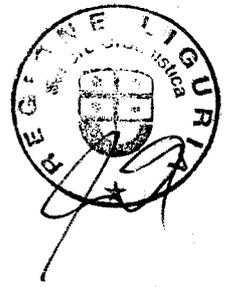
destinazione d'uso prevalente:

SP (strutture produttive)

destinazioni d'uso complementari:

SR (strutture residenziali per titolari di unità produttiva e per custodia)

SUPF (strutture per uso plurifunzionale - commercio, direzionale)



Mediante approvazione di S.U.A. sono ammessi :

NC (nuove costruzioni - ex novo)
NC (nuove costruzioni - ampl)
RS (ristrutturazione edilizia)
RU (ristrutturazione urbanistica)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
SE (sostituzione edilizia)
CUT (cambiamento di uso totale)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)

Con **diretto titolo edilizio** sono ammessi :

NC (nuove costruzioni - ex novo)
NC (nuove costruzioni - ampl)
RS (ristrutturazione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
CUT (cambiamento di uso totale)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)

Sono consentiti una sola volta sugli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. l'incremento volumetrico del 10% per esigenze connesse a migliorie igienico-funzionale, purché conformi alle norme igienico-edilizie e paesistico-ambientali non contrastanti con l'attuazione degli S.U.A. vigenti, in osservanza dei limiti di cui al D.M. n°. 1444 del 02/04/1968, nonché interventi che non costituiscono volumetria urbanistica ai sensi del vigente Regolamento Edilizio.

La tipologia delle aggiunte volumetriche deve risultare coerente con quella degli edifici esistenti; tale volumetria non è cumulabile con quella consentita nei singoli comparti.



Art. 11 ZONA E

Norme particolari per le zone omogenee E.

La destinazione residenziale sarà limitata ai soli casi in cui venga assicurato dal concessionario mediante assunzione di formale impegno in tal senso, il mantenimento delle caratteristiche originarie del fondo cui la residenza è connessa, **con conseguente impegno a coltivare il fondo ovvero a garantire la funzione di presidio**

Sono pure consentiti impianti tecnologici ed attrezzature di servizio pubblico nonché interventi di sistemazione di aree private che non comportino nuove volumetrie, compatibilmente con le norme di cui alla Legge regionale 09/04/1985 n° 16 - allegati A e B (Sistema di interesse naturalistico del monte Beigua) per quanto riguarda il comparto E1.

E' possibile asservire aree non contigue purchè insistenti entro un raggio di metri lineari 100 dal baricentro del costruendo edificio.

COMPARTO E

Sono consentite sui fabbricati esistenti nel comparto, alla data di adozione del presente P.R.G., opere di ristrutturazione edilizia nonché incrementi volumetrici non superiori al **10%** per motivi igienico-sanitari.

Gli ampliamenti saranno attuati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dal P.R.G. per la zona, relativamente alle nuove volumetrie ed in accordo con le norme paesistico-ambientali.

Detti incrementi volumetrici sono assentibili una sola volta per edificio: debbono essere realizzati nel rispetto delle tipologie esistenti, mediante l'uso di materiali tradizionali; non sono cumulabili con le volumetrie consentite nei comparti e prescindono dagli indici di fabbricabilità fondiaria consentiti.

Sono consentiti corpi di fabbrica destinati all'uso abitativo secondo le seguenti prescrizioni :

Iff	=	0.03 mc/mq
H max	=	6.50 mt
n° piani fuori terra	=	2
Dc	=	10.00 mt
De	=	20.00 mt
Ds	=	5.00 mt



- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente:

SR (strutture residenziali)

destinazioni d'uso complementari:

SAGR (strutture per l'agricoltura)

SUPF (strutture per uso plurifunzionale - attività produttive connesse all'agricoltura, cultura)

L'edificazione è consentita mediante **diretto titolo edilizio accompagnato da atto unilaterale di obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla coltivazione del fondo o alla realizzazione di opere di presidio ambientale.**

- **Interventi ammessi:**

NC (nuove costruzioni - ex novo)

NC (nuove costruzioni - ampli)

RS (ristrutturazione edilizia)

RRC (restauro e risanamento conservativo)

CUT (cambiamento di uso totale)

CUP (cambiamento di uso parziale)

MS (manutenzione straordinaria)

Sono consentiti mediante **diretto titolo edilizio**, nuove costruzioni relative a manufatti pertinenti l'attività agricola entro il limite del 20% del volume residenziale consentito sul fondo, secondo le seguenti prescrizioni :

n° piani fuori terra	=	1
n° piani interrati	=	1
Dc	=	10.00 mt
De	=	10.00 mt
Ds	=	10.00 mt

Per la realizzazione delle volumetrie pertinenti all'attività agricola, occorrerà dimostrare la capacità produttiva del fondo, secondo le reali necessità risultanti dai piani aziendali, nel rispetto delle relative tipologie.

L'edificazione in tal caso sarà soggetta alla stipulazione di apposita convenzione tra i soggetti titolari dell'attività agricola a titolo principale e il Comune, che garantisca e vincoli le destinazioni d'uso.



-- Interventi ammessi:

NC (nuove costruzioni - ex novo)
NC (nuove costruzioni - ampl)
RS (ristrutturazione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
MS (manutenzione straordinaria)

COMPARTO E 1 (ANI-MA)

Inserito nel sistema di aree di interesse naturalistico - ambientale del Monte Beigua regolamentato dalla L.R. 9 Aprile 1985 n.16, L.R. 22 Febbraio 1995 n.12.

Sono consentite sui fabbricati esistenti nel comparto, alla data di adozione del presente P.R.G., opere di ristrutturazione edilizia nonché incrementi volumetrici non superiori al 10%.

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente:
FP (fruizione Parco Beigua)

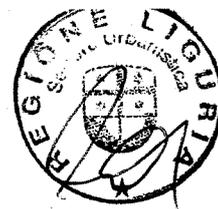
destinazioni d'uso complementari:
SR (strutture residenziali)
SAGR (strutture per l'agricoltura)
SS (strutture di servizio)
ST (strutture per lo sport e il tempo libero)

Per gli edifici e manufatti esistenti nel comparto, sono possibili le seguenti modalità di intervento:

-- Interventi ammessi:

NC (nuove costruzioni - ampl)
RS (ristrutturazione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
MS (manutenzione straordinaria)

Per quanto non espressamente disposto dalle norme di cui alla Legge Regionale 9 aprile 1985 n°.16 e nelle more di attuazione del Piano dell'area protetta previsto dall'Art.17 della L.R. 22 Febbraio 1995 n.12, per le aree agricole esistenti, valgono le medesime norme del comparto E, con le limitazioni relative al presente comparto.



Art. 12 ZONA F

Norme generali per le zone omogenee F.

Si definiscono zone F le parti del territorio destinate ad attrezzature di interesse generale e sovracomunale, come definite dal D.M. n° 1444 del 02/04/1968.

Tutti gli impianti ricadenti in zona potranno essere a gestione pubblica o privata, pur restando vincolati all'uso pubblico.

Nella zona sono consentiti una sola volta sui fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., eventuali interventi con incrementi volumetrici qualora siano definiti nelle norme dei singoli comparti, con osservanza dei limiti di distanza di cui al D.M. n° 1444 del 02/04/1968, nonché interventi che non costituiscono volumetria urbanistica ai sensi del vigente Regolamento Edilizio.

Sono consentiti gli alloggi per il personale di custodia e per i nuclei familiari dei gestori delle strutture.

Per tutti i comparti F, saranno consentiti con **diretto titolo edilizio** i modi di intervento RS - RRC - CUP - MS e le tipologie previste nei rispettivi comparti.

Dette zone si suddividono nei seguenti gruppi:

Interesse nautico-balneare

- Comparto FC
- Comparto FC1

Interesse turistico - ricettivo

- Comparto F5
- Comparto F7
- Comparto F8
- Comparto F13

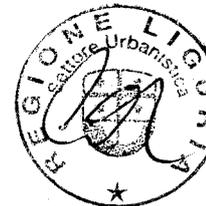
Interesse turistico - sportivo

- Comparto F3
- Comparto F4
- Comparto F10

Interesse religioso - turistico

- Comparto F6

Interesse sanitario - sociale



- Comparto F1
- Comparto F12

Interesse formativo - produttivo - turistico

- Comparto F2

Interesse paesistico-ambientale, da riqualificare - TRZ

- Comparto F9
- Comparto F11

COMPARTO FC (Litorale e Porto)

Comprende le aree destinate alle attività turistiche legate al mare e alla nautica ed interessa l'intero arco costiero.

Su tali aree saranno localizzate strutture di tipo ricreativo e sportivo e impianti per la balneazione e infrastrutture portuali.

Gli interventi ammissibili devono perseguire il potenziamento della fruibilità pubblica tramite il miglioramento dell'accessibilità con la realizzazione di nuovi collegamenti pedonali.

E' inoltre assentibile la realizzazione il consolidamento di opere di protezione della costa, con l'obiettivo di tutelare e/o ripristinare i valori paesistico-ambientali.

COMPARTO FC (Litorale)

E' previsto l'obbligo di S.U.A. qualora si prevedano interventi che comportino una riorganizzazione infrastrutturale e/o la modifica sostanziale dell'attuale assetto insediativo e geomorfologico.

La collocazione ed il dimensionamento dei servizi di livello urbano e territoriale in zona FC; sarà effettuata in rapporto alle effettive esigenze dell'utenza ed alle indicazioni delle norme paesistico-ambientali.

Sono da salvaguardare gli attuali tratti di spiaggia libera, nei quali sono ammessi esclusivamente manufatti completamente amovibili da destinarsi a servizi.

Dovrà essere esclusa la realizzazione di manufatti in muratura che occupino nuove porzioni del litorale; dovranno invece essere previsti interventi volti a migliorare l'attuale situazione, liberando, per quanto possibile, la visuale sul mare.



- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente:

ST (strutture per lo sport e il tempo libero)

destinazioni d'uso complementari:

SN (*) (strutture nautiche)

SUPF (strutture per uso plurifunzionale - sport, spettacolo, commercio, direzionale, cultura, balneazione)

(*) si intendono modesti interventi per la realizzazione di scalo d'alaggio e rimessaggio per piccole imbarcazioni e attrezzature connesse.

COMPARTO FC1 (Porto – AI-CO-ID-MOA) - PROGETTO D'AREA

Per gli interventi nel comparto FC1, mediante **diretto titolo edilizio**, l'edificazione sarà consentita con le modalità stabilite nel presente Progetto d'Area ove sono definite le volumetrie ammissibili, i modi di intervento, i parametri e le destinazioni d'uso.

Il Progetto d'Area è da intendersi suddiviso in due ambiti: A e B.

- Ambito A: ambito d' espansione delle strutture portuali
- Ambito B: ambito di conservazione e riqualificazione con integrale mantenimento della spiaggia, del litorale e del fondale.

Sono consentiti i seguenti interventi (come indicato nell'allegata tavola 6) :

- riorganizzazione delle zone di banchina esistenti
- realizzazione di nuovi edifici adibiti a Capitaneria di Porto, servizi portuali, officine con relative autorimesse seminterrate
- autorimesse interrato, con box e posti auto, a servizio degli utenti del porto
- parcheggi a raso
- area di rimessaggio e riparazione imbarcazioni
- riorganizzazione delle sedi stradali ed aree veicolari in ambito portuale nonché percorsi pedonali quali prolungamento della esistente passeggiata a mare sul lato di levante del porto
- parziale copertura (lato Aurelia) del piazzale adiacente al Rio S.Martino per la realizzazione di posti auto o box seminterrati con spazio in superficie ad uso pubblico (verde - parcheggi - percorsi pedonali, compatibilmente con le prescrizioni paesistico ambientali in particolare per la visibilità del Parco Negrotto-Cambiaso)
- collegamento veicolare tra la zona del porto ed il parcheggio e il rimessaggio collocati sul piazzale S.Martino (il tracciato e le caratteristiche tecniche e dimensionali saranno precisate in sede di progettazione esecutiva)
- per gli interventi sull'esistente sono consentiti mediante **diretto titolo edilizio**, i seguenti modi di intervento: RS - RRC - CUP - MS.



Parametri dimensionali per le opere a terra previste :

- volumetria massima pari a mc. 2500
- altezza massima consentita per le nuove costruzioni pari a mt. 09.00 (3 piani fuori terra + seminterrato).
- superficie autorimesse interrate: max 1000 mq.
- superficie parcheggi a raso : min. 1500 mq.
- aree pedonali : min. mq. 3500

Dimensionamento di massima delle opere portuali

CATEGORIA IMBARCAZIONI.	DIMENSIONE POSTO mt.	SUPERFICIE POSTO mq.	N° POSTI	SUPERFICIE CATEG. Mq.
I	6 x 2.5	15	40	600
II	8 x 3	24	60	1440
III	10 x 4	35	60	2100
IV	12 x 4	48	40	1920
V	14 x 4.5	63	10	630
PESCATORI			(20)	550
TRANSITO			(10)	260
TOTALI			240 (210+30)	7500

COMPARTO F1 (La Colletta – ID-MOA)

L'intera area è destinata ad attrezzature per il servizio ospedaliero ed i futuri ampliamenti, nonché per i servizi connessi.

Sono consentiti sui fabbricati esistenti nel comparto, alla data di adozione del presente P.R.G., opere di ristrutturazione edilizia nonché incrementi volumetrici non superiori al 10% .

Gli ampliamenti, assentibili una sola volta, saranno attuati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dal D.M. n°. 1444 del 02/04/1968, in accordo con le norme paesistico-ambientali.

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente:

SO (servizi ospedalieri e per la sanità)



destinazioni d'uso complementari:

SER (servizi ecclesiastici e religiosi)

SUPF (strutture per uso plurifunzionale - commercio, direzionale, cultura, servizi religiosi)

-- Interventi ammessi:

NC (nuove costruzioni - ampli)

RS (ristrutturazione edilizia)

RRC (restauro e risanamento conservativo)

CUP (cambiamento di uso parziale)

MS (manutenzione straordinaria)

COMPARTO F2 (Ex-Filanda – ID-MOA)

L'edificio e l'area di pertinenza, costituiti dall'ex Filanda, dovranno essere ristrutturati e riqualificati, conservando il volume esistente. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con la struttura e finalizzate al soddisfacimento di esigenze di carattere sociale, culturale, turistico ed allo sviluppo degli studi e delle conoscenze tecnologico-ambientali..

L'aspetto esteriore dell'edificio, ed in particolare la copertura "a carena", dovranno essere conservati nelle linee essenziali.

Non è consentito alcun incremento volumetrico.

L'edificazione è soggetta **a diretto titolo edilizio** secondo le seguenti prescrizioni:

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso:

destinazione d'uso prevalente:

SUPF (strutture per uso plurifunzionale, di tipo culturale, sociale, turistico)

destinazioni d'uso complementari:

SS (strutture di servizio)

ST (strutture per lo sport e il tempo libero)

- Interventi ammessi:

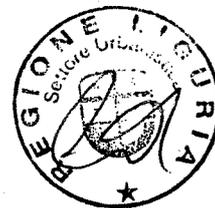
RS (ristrutturazione edilizia)

RRC (restauro e risanamento conservativo)

CUT (cambiamento di uso totale)

CUP (cambiamento di uso parziale)

MS (manutenzione straordinaria)



COMPARTO F3 (Fornace - IDMOA)

Costituisce l'ambito in località "Colletta", con previsioni di inserimento di strutture turistico-ricettive ed attrezzature sportive pubbliche di livello urbano.

L'edificazione di tali strutture turistico ricettive - che esclude le destinazioni residenziali - avverrà mediante S.U.A. di iniziativa pubblica, esteso all'intero comparto.

Sono consentiti sui fabbricati esistenti nel comparto alla data di adozione del presente P.R.G., opere di ristrutturazione edilizia nonché incrementi volumetrici non superiori al 10% per esigenze connesse a migliorie igienico-tecnologiche e funzionali.

Gli ampliamenti, assentibili una sola volta, saranno attuati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dal D.M. n° 1444 del 02/04/1968, in accordo con le norme paesistico-ambientali.

AREE A STANDARD

Le aree destinate a standard pubblici non potranno essere inferiori al 53% della superficie dell'intero comparto e saranno reperite all'interno dello S.U.A.; la collocazione ed il dimensionamento delle relative attrezzature e strutture (impianti sportivi e verde ambientale) sarà effettuata sulla base delle esigenze dell'utenza e compatibilmente con le indicazioni delle norme paesistiche.

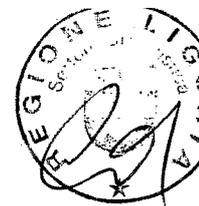
AREE TURISTICO - RICETTIVE

La struttura ricettiva di nuovo impianto non dovrà superare i mc. 9000. La stessa dovrà essere collocata preferibilmente sul versante collinare prospiciente il nuovo impianto sportivo adottando tipologie e modalità costruttive che siano in grado di inserirsi adeguatamente nel paesaggio e adattarsi alla morfologia rispettando il più possibile la vegetazione arborea presente.

La realizzazione dell'albergo è condizionata alla contestuale costruzione del campo sportivo con conseguente onere a carico del soggetto attuatore della struttura alberghiera di cedere tali aree alla Civica Amministrazione.

Parametri edilizi:

- dati metrici per singoli edifici: larghezza fronti continui non superiore a m. 12
- distanza dal confine: m 20
- distanza dagli edifici: m.10
- distanza da zone di valore ambientale: m.10
- distanza dalle strade: m 10
- altezza massima: 9 m
- numero piani: 3 fuori terra, 1 interrato



- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente:

SA (strutture alberghiere)

destinazioni d'uso complementari:

SS (strutture di servizio)

ST (strutture per lo sport e il tempo libero)

SER (servizi ecclesiastici e religiosi)

Mediante S.U.A. esteso all'intero comparto sono ammessi:

NC (nuove costruzioni - ex novo)

RS (ristrutturazione edilizia)

Mediante *diretto titolo edilizio* sono ammessi:

NC (nuove costruzioni - ampl.)

RRC (restauro e risanamento conservativo)

CUP (cambiamento di uso parziale)

MS (manutenzione straordinaria)

COMPARTO F4 (Golf – ID-MOA)

Comprende una zona di particolare pregio ambientale in località Colletta che si intende salvaguardare, con particolare riferimento al campo da golf: è prevista la realizzazione di volumetrie di tipo turistico-ricettivo e la ubicazione di standard pubblici di livello urbano.

L'edificazione di strutture turistico ricettive - che esclude le destinazioni residenziali - avverrà mediante S.U.A di iniziativa pubblica esteso all'intero comparto.

Sono consentiti sui fabbricati esistenti nel comparto alla data di adozione del presente P.R.G., opere di ristrutturazione edilizia nonché incrementi volumetrici non superiori al 10% per esigenze connesse a migliorie igienico-tecnologiche e funzionali.

Gli ampliamenti, assentibili una sola volta, saranno attuati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dal D.M. n°. 1444 del 02/04/1968, in accordo con le norme paesistico-ambientali.

AREE A STANDARD

Le aree destinate a standard pubblici non potranno essere inferiori al 14% della superficie dell'intero comparto e saranno localizzate e dimensionate sulla base del fabbisogno determinato ai sensi del D.M. 1444/68 e compatibilmente alle indicazioni delle norme paesistiche.



AREE TURISTICO - RICETTIVE

Il dimensionamento delle strutture alberghiere previste nel sub-comparto discende dalle previsioni relative all'incremento turistico-ricettivo contenute nel piano turistico allegato. La collocazione dei volumi è subordinata prioritariamente alla valutazione di compatibilità con le indicazioni di carattere geologico e di carattere paesistico-ambientale.

Volumetria insediativa ex-novo non residenziale fuori terra
Max : mc 3000

Parametri edilizi:

- dati metrici per singoli edifici : larghezza fronti continui non superiore a m 6
- distanza dal confine: m 20
- distanza dagli edifici: m.10
- distanza da zone di valore ambientale: m.10
- distanza dalle strade: m 10
- altezza massima: m 7
- numero piani: 2 fuori terra, 1 interrato

Mediante S.U.A. esteso all'intero comparto sono ammessi:

NC (nuove costruzioni - ex novo)
RS (ristrutturazione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
CUT (cambiamento di uso totale)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)

Mediante *diretto titolo edilizio* sono ammessi:

NC (nuove costruzioni - ampl.)
RS (ristrutturazione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente

SA (strutture alberghiere)



destinazioni d'uso complementari

SS (strutture di servizio)
ST (strutture per lo sport e il tempo libero)

SER (servizi ecclesiastici e religiosi)

COMPARTO F5 (Hotel S. Martino – ID-MOA)

Costituisce la previsione di ampliamento dell'esistente struttura alberghiera di Punta S. Martino, con reperimento di standard residenziali pubblici.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto delle volumetrie e dei parametri urbanistici approvati in sede di conferenza dei servizi ex lege n°. 205/1988.

Le aree destinate a standard pubblici, non potranno essere inferiori al 34% della superficie dell'intero comparto.

- Interventi ammessi:

RS (ristrutturazione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)

COMPARTO F6 (Santuario)

Comprende le aree e gli edifici connessi al Santuario del Santo Bambino di Praga.

Sono consentiti sui fabbricati esistenti nel comparto alla data di adozione del presente P.R.G., opere di ristrutturazione edilizia nonché incrementi volumetrici non superiori al 10% per esigenze connesse a migliorie igienico-tecnologiche e funzionali.

Gli ampliamenti, assentibili una sola volta, saranno attuati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dal D.M. n°. 1444 del 02/04/1968, in accordo con le norme paesistico-ambientali.

Si divide in due sub-comparti :

SUB - COMPARTO F6 a (ISMA - ME)

Le prescrizioni edilizio-urbanistiche concernenti le nuove edificazioni sono le seguenti:

Volumetria massima ammessa : mc 1000

n° piani fuori terra = 2

H max = 7 mt.

Dc = 5,00 mt.

De = 10,00 mt.

Ds = 5,00 mt.



- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente

SER (servizi ecclesiastici e religiosi)

destinazioni d'uso complementari

SS (strutture di servizio)

Mediante S.U.A. esteso all'intero sub-comparto sono ammessi:

NC (nuove costruzioni - ex novo)

NC (nuove costruzioni - ampl.)

RS (ristrutturazione edilizia)

RRC (restauro e risanamento conservativo)

CUP (cambiamento di uso parziale)

MS (manutenzione straordinaria)

Mediante **diretto titolo edilizio** sono ammessi:

NC (nuove costruzioni - ampl.)

RS (ristrutturazione edilizia)

RRC (restauro e risanamento conservativo)

CUP (cambiamento di uso parziale)

MS (manutenzione straordinaria)

SUB - COMPARTO F6 b - TU

E' consentita l'edificazione di strutture religioso-sociali, mediante S.U.A. esteso all'intero sub-comparto e nel rispetto dei seguenti parametri :

Volumetria massima ammessa : mc 3000

H max = non può superare la media delle altezze dei dieci edifici circostanti più vicini all'area di intervento.

Dc = 5 mt.

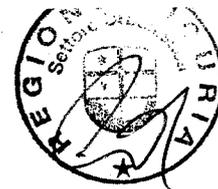
De = 10 mt.

Ds = 5 mt.

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente:

SER (servizi ecclesiastici e religiosi)



destinazioni d'uso complementari:

SS (strutture di servizio)

SUPF (strutture per uso plurifunzionale sport, tempolibero, spettacolo, commercio, direzionale, cultura, servizi religiosi)

Mediante S.U.A. esteso all'intero sub-comparto sono ammessi:

NC (nuove costruzioni - ex novo)

NC (nuove costruzioni - ampl.)

RS (ristrutturazione edilizia)

RRC (restauro e risanamento conservativo)

CUP (cambiamento di uso parziale)

MS (manutenzione straordinaria)

Mediante **diretto titolo edilizio** sono ammessi:

NC (nuove costruzioni - ampl.)

RS (ristrutturazione edilizia)

RRC (restauro e risanamento conservativo)

CUP (cambiamento di uso parziale)

MS (manutenzione straordinaria)

COMPARTO F7 (Grand-Hotel - SU) - F13 (Hotel Poggio ID.TR - TU)

Comprende aree per nuove costruzioni alberghiere; l'edificazione potrà avvenire nel rispetto delle volumetrie e dei parametri urbanistici approvati in sede di conferenza dei servizi ex lege n°. 205/1988;

- Interventi ammessi:

RS (ristrutturazione edilizia)

RRC (restauro e risanamento conservativo)

CUP (cambiamento di uso parziale)

MS (manutenzione straordinaria)

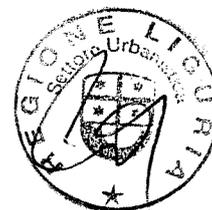
- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente

SA (strutture alberghiere)

destinazioni d'uso complementari:

SUPF (strutture per uso plurifunzionale sport, tempo libero, spettacolo, commercio, direzionale, cultura, servizi religiosi)



COMPARTO F8 (Miramare - SU)

Comprende l'area e l'edificio costituente la struttura alberghiera inserita nel centro urbano.

Gli interventi sono soggetti a **diretto titolo edilizio**.

- **Interventi ammessi:**

RS (ristrutturazione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente
SA (strutture alberghiere)

destinazioni d'uso complementari:

SUPF (strutture per uso plurifunzionale sport, tempo libero, spettacolo, commercio, direzionale, cultura, servizi religiosi)

COMPARTO F9 (Lupara)

Comprende le aree di interesse generale situate in località Lupara soggette al regime normativo TRZ ed ANI-MA del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

La zona è suddivisa in tre sub-comparti:

SUB - COMPARTO F9 a) e c) - TRZ

L'assetto di tale zona dovrà essere definito attraverso un progetto di recupero funzionale e di riqualificazione paesistico-ambientale **che potrà essere esteso anche al limitrofo comparto F9-b** che preveda un insieme organico di destinazioni e di interventi in linea con gli obiettivi del PTCP e del Piano della Costa.

L'intervento potrà essere definito mediante ricorso allo strumento dell'Accordo di Programma.



SUB - COMPARTO F9 b - ANIMA

Mediante approvazione di S.U.A. esteso all'intero sub-comparto sono ammessi :

NC (nuove costruzioni - ex novo)
NC (nuove costruzioni - ampl)
RS (ristrutturazione edilizia)
RRC (restauro e risanamento conservativo)
CUT (cambiamento di uso totale)
CUP (cambiamento di uso parziale)
MS (manutenzione straordinaria)

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente

ST (strutture per lo sport e il tempo libero)

destinazioni d'uso complementari:

SS (strutture di servizio)

L'area da riqualificare dal punto di vista vegetazionale in funzione della destinazione a verde pubblico e sport.

COMPARTO F10

Tale ambito viene riclassificato come zona E (comparto E1) (vedi art.11)

COMPARTO F11 (Stoppani) - TRZ

Comprende le aree da destinarsi ad attività turistico-ricettiva, nautica, artigianale, sportiva e di rispetto ambientale nei confronti dell'ospedale zonale in località "Colletta" mediante operazioni di trasformazione urbanistica e di riqualificazione ambientale.

Le funzioni ed il carico insediativo della zona dovranno essere definiti dalla procedura dell'Accordo di programma tra le Amministrazioni interessate.

COMPARTO F12 (Casa dell'Anziano - TU)

La zona comprende l'edificio e le relative aree di pertinenza in prossimità della chiesa parrocchiale S.S. Nazario e Celso.

Gli interventi realizzati riguardano l'utilizzo dell'immobile a fini sociali.

E' ammesso l'incremento del 20% della volumetria esistente alla data di adozione del Piano.



Mediante **diretto titolo edilizio** sono consentiti :

- Elenco tipologico delle destinazioni d'uso

destinazione d'uso prevalente

SS (strutture di servizio)

destinazioni d'uso complementari

SO (servizi ospedalieri)

SER (servizi ecclesiastici e religiosi)

-- **Interventi ammessi:**

RS (ristrutturazione edilizia)

RRC (restauro e risanamento conservativo)

CUP (cambiamento di uso parziale)

MS (manutenzione straordinaria)



Art. 13 ZONE S

Norme particolari per le zone omogenee S.

Sono così definite le zone destinate ad assicurare la dotazione degli standard pubblici per la residenza, per le attività commerciali e per le attività produttive. In tali zone ogni intervento è consentito mediante approvazione del progetto esecutivo da parte della Civica Amministrazione.

Per le zone S non è obbligatorio il ricorso agli S.U.A. tranne il caso in cui l'area a standard, collocata all'interno di zone sottoposte a S.U.A., pur se quantificata non risulti ubicata.

La determinazione dei parametri edilizio-urbanistici sarà effettuata in rapporto alle effettive esigenze dell'utenza ed alle indicazioni delle norme paesistico-ambientali (previsione di impatto ambientale).

Sono consentiti interventi privati in sottosuolo di aree a standard e destinati esclusivamente a parcheggio, depositi e magazzini, **semprechè venga garantita mediante atto convenzionale da stipularsi tra Comune e soggetto attuatore la realizzazione ad opera di quest'ultimo delle opere sovrastanti e la cessione del relativo standard al Comune, ovvero il vincolo ad uso pubblico del medesimo.**

Per gli edifici privati esistenti all'interno delle zone S, sino all'acquisizione da parte del Comune, sono consentite esclusivamente opere di manutenzione straordinaria.

Con riferimento alla cartografia di P.R.G. sono individuabili le seguenti zone a standard

S1 (Terralba - via Castellin) - istruzione / parcheggi.

S2 (Colletta-Via del Giappone) - verde-sport / parcheggi

S3 (Foce-Lerone - Via del Mare) - verde-sport / parcheggi

S4 (Golf - Fornaci) - verde-sport / parcheggi

S5 (Terralba C1) - verde-sport / parcheggi

S6 (Chiesa Terralba) - istruzione / interesse comune

S7 (Casa forestale) - interesse comune

S8 (Asilo nido Terralba) - istruzione

S9 (Cimitero) - interesse comune

S10 (Piazza Migliarini) - parcheggi

S11 (Colletta - Villa Maddalena) - interesse comune / verde-sport / parcheggi



- S12 (Marina Grande) - verde-sport**
- S13 (Marina Grande) - parcheggi**
- S14 (Zona BS6 - Roccolo) - interesse comune / verde-sport / parcheggi**
- S15 (Aurelia-Roccolo) - verde-sport / parcheggi**
- S16 (Zona C2) - interesse comune / verde-sport / parcheggi**
- S17 (Gasca-Castello) - verde-sport**
- S18 (Pineta-Parcheggio golf) - parcheggi**
- S19 (Pineta-Portichetto) - interesse comune / verde-sport / parcheggi**
- S20 (Via della Pineta - Vignazza) - verde-sport**
- S21 (Pineta - minigolf) - verde-sport / parcheggi**
- S22 (Parcheggio stazione) - parcheggi**
- S23 (Parcheggio Santuario) - parcheggi**
- S24 (Via Zunino) - interesse comune / verde-sport**
- S25 p (Villa - Parco Negrotto Cambiaso) - interesse comune / verde-sport**
- S25 a (Piazza Rodocanachi) - istruzione / interesse comune / verde-sport / parcheggi**
- S25 b (Via Sauli - P.zza Allende - Ex stazione) - istruzione / interesse comune / verde-sport / parcheggi**
- S26 (Via Dante) - interesse comune / parcheggi**
- S 27 (Piazza Sant' Antonio) - interesse comune**
- S28 (Foce Cantarena) - parcheggi - verde-sport**
- S29 (Chiesa Olivette) - interesse comune**
- S30 (Villa Parco Figoli) - istruzione / verde-sport / interesse comune**



- S31 (Piazzale del mare) - verde-sport / parcheggi**
- S32 (San Sebastiano - Ex cimitero) - interesse comune**
- S33 (Terrarossa BS5) - verde-sport / parcheggi**
- S34 (Zone CS) - verde-sport / parcheggi**
- S35 (Zona BCR1) - verde-sport / parcheggi**
- S36 (Villa Mina) - interesse comune / verde-sport**
- S37 (Hotel Roma) - interesse comune / verde-sport**
- S38 (Giardini P.zza Mazzini) - verde sport**
- S39 (Parcheggio P.zza Golgi) - interesse comune / verde-sport**
- S40 (Piazzale S.Martino) - verde-sport / parcheggi**
- S41 (Parcheggio Foce Lerone) - parcheggi**
- S42 (Parcheggio Viale Marconi) - parcheggi**
- S43 (Scuola elementare Terralba) - interesse comune**
- S44 (Magazzino Comunale) - interesse comune**



Titolo 3°

NORME DI CARATTERE GENERALE, FINALI E TRANSITORIE E INTEGRATIVE

Art. 14 DOTAZIONI DI AREE PUBBLICHE E PARAMETRI URBANISTICI

La dotazione minima di aree per standard pubblici per ogni abitante insediato o insediabile, calcolati sulla base di mc/abitanti = 90, è stabilita nella quota minima di 24 mq/abitanti per le zone omogenee di tipo " C ".

Per le aree omogenee di tipo " A " e " B " tale quantità si riduce a mq. 12.

Per le aree commerciali, a mq.100 di superficie lorda, corrisponde una quantità di mq.80 di verde pubblico e parcheggi.

Per le aree industriali, la dotazione di verde pubblico e parcheggi non può non essere inferiore al 10% della superficie insediata.

Per gli edifici e le strutture di nuova previsione caratterizzati da afflusso di pubblico, la dotazione di parcheggi non può essere inferiore rispettivamente a:

- uffici pubblici, amministrativi, strutture direzionali, sanitarie, culturali: mq 50 per mq 100 di superficie lorda;
- strutture sportive pubbliche di livello urbano: mq 5 ogni utente e/o spettatore, in relazione alla capacità massima prevista per l'impianto;
- edifici per scuola dell'obbligo: mq 10 per ogni addetto, in relazione all'organico previsto.

Ai fini della stipula delle convenzioni attuative degli S.U.A., è obbligatorio rispettare i seguenti parametri urbanistici minimi:

-) per l'istruzione: per ogni abitante insediabile mq.1,5 di superficie lorda di costruzione per l'edilizia scolastica, corrispondente ad un posto alunno ogni 6 abitanti;
-) per gli edifici e le attrezzature civili: per ogni abitante mq.0,20 di superficie lorda di costruzione ad uso direzionale (uffici pubblici, amministrativi, assistenziali, sanitari, culturali, ecc.);
-) per il verde, lo sport e la ricreazione : un'area attrezzata di 15 mq. per ogni abitante.

A carico dei soggetti attuatori degli S.U.A. dovranno essere imposte dalla Civica Amministrazione in sede di convenzione attuativa, la cessione e realizzazione della quota parte di aree e urbanizzazione secondarie, ivi comprese le opere di allacciamento delle zone ai pubblici servizi. Le quantità dovranno essere tali da soddisfare i fabbisogni pregressi ed aggiuntivi, di standard pubblici in zona e nel suo ambito circostante, nel rispetto dei limiti tabellari di cui alla L.R. del 07/04/95 n.° 25.

La Civica Amministrazione ha la facoltà di concentrare sulla base di valutazioni urbanistiche di merito laddove non si verificano carenze di standard nella zona oggetto di S.U.A., l'impegno economico delle urbanizzazioni di cui sopra destinandone l'onere



finanziario alla realizzazione di una o più opere di urbanizzazione all'interno della zona ritenuta più consona alle esigenze di priorità stabilite dallo stesso sempre nel rispetto dei limiti della LR. 25/95 sopracitata.

Art. 15 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER ALLACCIO AI PUBBLICI SERVIZI . FASCE DI RISPETTO.

I tracciati di viabilità rappresentati sulla cartografia di P.R.G. in sede di progettazione esecutiva, potranno avere variazioni dell'asse entro le fasce indicate nella tavola delle percorrenze.

Sulle fasce di rispetto stradale sono ammessi :

- uso agricolo dei terreni
- verde pubblico attrezzato
- parcheggi pubblici
- stazioni di servizio, case cantoniere, cabine elettriche ed interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici esistenti
- percorsi pedonali di interesse pubblico
- ampliamenti della viabilità esistente

E' ammessa la realizzazione di strade interpoderali all'interno di S.U.A., aventi larghezza non superiore a mt. 3.00 e purché non comportino scavi e riporti aventi altezza superiore a mt. 2.00 dalla giacitura originaria del terreno prima dell'intervento.

Nelle fasce di rispetto ambientale, come individuate dalla tav. 3 di azionamento del P.R.G. e in tutte quelle altre aree di rispetto ai sensi di legge, sono vietate nuove costruzioni che determinino volumetrie urbanistiche ai sensi del vigente Regolamento Edilizio.

Tali aree sono asservibili alle edificazioni previste nella zona in cui ricadono, in base agli indici stabiliti. Saranno consentite inoltre nelle fasce di rispetto stradale le opere edili accessorie alla viabilità (case cantoniere, distributori di carburante e simili).

Le opere di urbanizzazione primaria e di allaccio ai pubblici servizi saranno approvate all'interno di S.U.A. laddove previsto e successiva Concessione e/o Autorizzazione Edilizia diretta.

Le volumetrie esistenti, che in conseguenza della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e di allaccio ai pubblici servizi, dovessero essere demolite, potranno ricostruirsi, a cura e spese del proprietario, salvi gli indennizzi di legge per l'esproprio, in aree contigue purché tali nuove edificazioni con equivalente consistenza volumetrica, siano compatibili con le destinazioni d'uso indicate dal P.R.G.



Art. 16 DISPOSIZIONI CIRCA LE STRUTTURE EDILIZIE TURISTICO - RICETTIVE, COMMERCIALI E PUBBLICI ESERCIZI.

Le strutture di tipo turistico ricettivo esistenti alla data di adozione del P.R.G. e quelle di nuova costruzione sono soggette alle prescrizioni dell'allegato Piano Turistico.

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione di tipo commerciale e pubblici esercizi di superficie eccedente mq. 200; gli spazi per parcheggio e verde pubblico saranno dimensionati nel rispetto dei limiti minimi di cui all'art. 14.

Art. 17 DISCIPLINA DELLE SERRE.

L'installazione delle serre con finalità produttive sarà consentita nelle zone agricole e di espansione speciale del P.R.G. nel rispetto delle norme contenute nell'art. 4 della Legge Regionale 01/06/1976 n° 17.

In tutte le zone è ammessa l'installazione di serre a carattere non produttivo compatibilmente con le indicazioni della normativa paesistico-ambientale.

Le serre non costituiscono volumetria urbanistica ai fini della applicazione degli indici di fabbricabilità territoriale e/o fondiaria nonché della possibilità di aumenti volumetrici afferenti gli edifici esistenti, stabiliti dalle presenti norme.

Art. 18 DISPOSIZIONI CIRCA OPERE DI ARREDO URBANO, ACCESSORI DEGLI EDIFICI E VOLUMI TECNICI.

Si intendono opere di arredo urbano: chioschi e giardini di inverno per esercizi pubblici, distributori di carburante. Tali opere, che non costituiscono volumetria urbanistica, possono essere eseguite su terreni di proprietà privata, pubblica o demaniale in prossimità di vie, piazze e luoghi pubblici, compatibilmente con le disposizioni dei piani di settore, commerciali e dei pubblici esercizi e a giudizio insindacabile della Civica Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Sono classificate tra le opere accessorie le tettoie e i pergolati. Dette opere non costituiscono volumetria purchè aperte su tutti i lati.

Sono invece computabili nel volume le verande chiuse, con destinazione diversa da quelle previste al primo comma del presente articolo.

Si intendono per volumi tecnici le opere o manufatti quali: camere d'aria, vespai, doppi solai, intercapedini, sottotetti, extracorsa degli ascensori, ecc. che assolvono a incompressibili esigenze tecniche e tecnologiche. Possono essere ubicati in base alle necessità di progetto, e non costituiscono volumetria ai fini urbanistici.

Il dimensionamento dovrà essere opportunamente giustificato ed armonicamente inserito.

991

Art. 19 REGOLAMENTAZIONE DELLE DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA PUBBLICI.

Le distanze dai corsi d'acqua pubblici sono regolamentate dal regime transitorio della L.R. 9/1993, in attesa della redazione dei Piani di Bacino relativi al territorio comunale di Arenzano previsti dalla L. 173/1989.

Per ogni altra specificazione si rimanda alla Normativa Geologica allegata.

Art. 20 PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI.

Il presente articolo richiama integralmente le disposizioni in materia della legge 24/03/1989 n° 122.

E' inoltre consentito realizzare parcheggi privati in tutte le zone omogenee del P.R.G., in aggiunta agli indici di fabbricabilità e volumetrie consentite, secondo le seguenti prescrizioni :

- Strutture interrato - distanze da rispettare nei confronti di proprietà: Codice Civile
 - distanze dal ciglio stradale: mt. 3.00
 - prescrizioni normativa paesistico-ambientale

Sono ammesse contenute correzioni del profilo del terreno tendenti alla qualificazione ambientale dell'intorno o al ripristino di sistemazioni originarie compromesse. La realizzazione di parcheggi dovrà preservare le essenze ad alto fusto di pregio.

Esclusivamente all'interno delle zone D sono consentiti parcheggi in struttura secondo le seguenti prescrizioni :

- Strutture interrato e/o fuori terra - senza limiti dimensionali

La realizzazione di parcheggi privati nelle aree a standard a norma dell'art. 13 delle presenti norme, fermo restando quanto ivi indicato dovrà garantire la funzionalità dell'opera soprastante.

Art. 21 DEROGHE.

Per gli edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, il Sindaco potrà concedere deroghe alle prescrizioni delle presenti norme, relative alle altezze e distanze, secondo procedura di cui all'art. 41 quater della legge 17/8/42 n°1150 e dell'art.3 della legge 21/12/1955 n° 1357 nonché eventuali ulteriori disposizioni di legge.