

Comune di

PIEVE LIGURE

Provincia di Genova



PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con D.P.G.R. n. 90 del 27 marzo 1997

NORME DI ATTUAZIONE

Zona ambientale costiera (Z.A.C.)

Zona ambientale paesistica (Z.A.P.)

Zona edificata satura (Z.B.S.)

Zone di espansione residenziale (Z.C.R.)

Zona agricola-boschiva (Z.E.B.)

Zona agricola collinare (Z.E.C.)

Zona agricola speciale (Z.E.S.)

Zona destinata alla fruibilità costiera (Z.F.C.)

Zona mista per la formazione del polo costiero (Z.P.C.)

Zona produttiva esistente (Z.P.E.)

Zona storico ambientale (Z.S.A.)

Zone con destinazione pubblica o di interesse pubblico

Edifici di valore storico

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Elaborati costitutivi del P.G.R.

Sono elaborati costitutivi del P.R.G.:

La relazione illustrativa con le indagini e gli studi alleganti.

Le planimetrie con le previsioni di piano in scala 1:5.000 e 1:2.000.

Le Norme Tecniche di Attuazione.

La indagine geologica come prevista dall'Art. 31 della Legge Regionale n° 24 dell'8 luglio 1987.

Le indicazioni di livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico di cui all' Art. 6 della Legge Regionale n° 6 del 2 maggio 1991.

Nella eventualità di differenze e discordanze di qualsiasi tipo tra le tavole a diversa scala, faranno fede le tavole a denominatore più piccolo.

Art. 2 - Applicazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale, l'intero territorio comunale.

Tutte le opere edilizie, nonché le trasformazioni d'uso per le quali, in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale, risulta necessario il rilascio di una concessione edilizia o di una autorizzazione edilizia, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano Regolatore Generale, oltre che alle norme regolamentari in materia edilizia.

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano,

anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n° 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 3 - Adeguamento della disciplina urbanistica ed edilizia

È abrogata ogni disposizione e norma della disciplina urbanistica ed edilizia comunale vigente che risulti in contrasto con le presenti norme.

Art. 4 - Validità temporale del Piano

Le previsioni del Piano Regolatore Generale sono soggette a verifica entro il compimento del decimo anno dalla data di approvazione, ai sensi della Legge Regionale 6 giugno 1974, n.7 e s.m..

Art. 5 - Deroghe

Per i soli edifici ed impianti pubblici ed in casi eccezionali per quelli di interesse pubblico il Sindaco può concedere deroghe alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale; relative ai seguenti parametri:

altezza massima degli edifici;

distanza minima tra i fabbricati;

distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali

Al fine di cui sopra il Sindaco deve richiedere il nulla-osta al competente organo regionale, secondo le procedure di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n° 1357 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 41 quater della legge n° 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

I poteri di deroga saranno in particolare esercitati, fatti salvi i diritti di terzi, per le attrezzature speciali di uso pubblico quali ENEL, SIP, FFSS, in conformità della legislazione nazionale e regionale vigente e di tutte le circolari e le disposizioni in materia, aventi valore prescrittivo.

La realizzazione di elettrodotti superiori a 150 mila volt è, in particolare, disciplinata dal Testo Unico 11 dicembre 1933 n° 1175 e successive modificazioni e la deroga al vincolo di modificabilità in zone di rispetto stradale dalla Circolare del Ministero LL.PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970.

TITOLO SECONDO

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 6 - Modalità di attuazione del P.R.G..

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante interventi edilizi diretti e mediante Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata come definiti e specificati dalla legge regionale 8 luglio 1987 n° 24.

I Programmi Pluriennali di Attuazione, di cui all'art. 1° della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e disciplinati dalla Legge Regionale della Liguria 8 marzo 1978 n. 16 e dall'art. 6 della Legge 25 marzo 1982 n. 91 e successive modificazioni, stabiliscono le fasi di attuazione, delle previsioni contenute nel Piano Regolatore Generale.

Art. 7 - Interventi edilizi diretti

In tutte le zone del territorio comunale e nei casi dove non sia prescritto lo strumento urbanistico attuativo sono consentiti gli interventi edilizi diretti.

Nelle zone e nei casi dove è prescritto lo Strumento Urbanistico Attuativo, successivamente a questo si applicano gli interventi edilizi diretti.

Ogni intervento edilizio diretto che riguarda opere che comportino costruzione e trasformazione d'uso del suolo e del sottosuolo è subordinato al rilascio di specifica concessione.

Tali opere sono tutte quelle non comprese nelle definizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all' art. 26 della legge n° 47/1985 e successive integrazioni e modificazioni, come specificate dall'art. 10 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 8 - Stralciato

Art. 9 - Studio Organico di Insieme

Nei casi previsti dalla normativa specifica di zona, gli interventi edilizi diretti possono essere assenti previa approvazione, da parte del Comune, di uno Studio Organico di Insieme che dovrà essere prodotto a corredo degli elaborati progettuali quale documentazione tecnico-illustrativa.

Tale studio, di contenuto preminentemente paesistico-ambientale e in parte costituito dall'insieme delle indicazioni di livello puntuale di cui all' art. 6 della legge regionale n° 6/1991 riferite a tali zone, deve individuare criteri, metodologie e indicazioni particolari di assetto formale e funzionale, ai quali dovranno riferirsi i singoli interventi.

Art. 10 - Definizione dei tipi di intervento edilizio.

Dal punto di vista delle modalità costruttive gli interventi edilizi non soggetti a concessione o soggetti ad autorizzazione sono così definiti:

Interventi di manutenzione ordinaria

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

In particolare vengono considerati tali:

la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di infissi esterni, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;

ciò è anche possibile nelle costruzioni a vario titolo soggette a tutela, a condizione che non vi sia cambiamento di dimensioni, disegno e, per quanto possibile, materiali;

la riparazione e la sostituzione di infissi, pavimentazioni intonaci e rivestimenti interni senza alterazione dei caratteri tradizionali degli spazi interni in costruzioni, a vario titolo, soggette a tutela;

la riparazione, il rinnovamento e l'integrazione di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

riparazione o rifacimento parziale dei muri di contenimento senza alterazioni di materiali, forme e dimensioni.

Interventi di manutenzione straordinaria

Riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare vengono considerati tali:

la pitturazione esterna ed il rifacimento di intonaci o altri rivestimenti esterni, purché senza alterazione dei materiali e con la conservazione degli arredi fissi (camini portali, e simili) e delle decorazioni già in opera nelle costruzioni a vario titolo soggette a tutela;

parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;

parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture), senza che ciò comporti variazioni nelle quote superiori ed inferiori delle strutture medesime;

la demolizione e la cognizione di tramezzi divisorii non portanti, sempre che non determinino la realizzazione di un organismo edilizio tipologicamente e funzionalmente diverso dal precedente;

la destinazione e il riattamento di locali interni esistenti o realizzati tramite gli interventi di cui al comma precedente, a servizi igienici o a sede di impianti tecnici;

il rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, recinzioni, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne etc.) con le attenzioni del caso quando si operi su edifici a vario titolo soggetti o meritevoli di particolare tutela;

l'eliminazione di fenomeni di umidità o inconvenienti causati da insufficiente coibentazione termica o acustica o ventilazione, attraverso la posa in opera di opportuni materiali o impianti;

il rifacimento totale di intercapedini orizzontali e verticali esterne;

la realizzazione di sistemazioni esterne che non alterino l'assetto preesistente dei siti.

È comunque esclusa dalle opere di "manutenzione straordinaria" qualsiasi modifica:

della forma e della posizione delle aperture esterne;

della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe;

del tipo e delle pendenze delle coperture;

delle destinazioni d'uso.

Gli altri interventi riguardanti gli edifici ed i manufatti, esistenti e di nuova costruzione, sono realizzati in regime di intervento edilizio diretto o di Strumento Urbanistico Attuativo, secondo le modalità consentite in ogni singola zona delle presenti Norme di attuazione.

Dal punto di vista delle modalità costruttive tali interventi sono così definiti:

Interventi di restauro e di risanamento conservativo:

Sono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi devono essere condotti nel rigoroso rispetto degli elementi tipologici, dei criteri distributivi, del linguaggio architettonico, della struttura della costruzione e, se del caso, sono da estendere a parti manomesse, alla demolizione di superfetazioni non pregnanti per la storia dell'edificio, al ripristino di elementi architettonici e di ornati essenziali, ma deperiti e alla coerente sistemazione dell'area asservita o storicamente integrata alla costruzione.

In particolare vengono considerati tali:

il consolidamento ed il risanamento (anche mezzo di parziali demolizioni e ricostruzioni) delle strutture portanti quando queste appaiano fatiscenti o instabili, senza alcuna alterazione delle quote e delle dimensioni originarie con eccezione, in casi del tutto particolari, di elementi di rinforzo costituiti da materiali diversi;

il rinnovamento ed il consolidamento di scale e rampe senza sostanziali alterazioni delle pendenze, delle quote delle dimensioni originarie, dei materiali;

lavori di sottofondazione, iniezioni nelle murature, rifacimenti dei tetti e coperture con quote e materiali identici a quelli originari e comunque tali da non alterare l'assetto estetico dell'edificio;

la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti aggiunte anche se autorizzate, che alterino le caratteristiche originarie dei fabbricati; il ripristino e l'eventuale rinnovo di elementi decorativi architettonici o scultorei esterni o interni;

la demolizione e la costruzione di tramezzi divisorii interni tali da non costituire riferimento importante per la tipologia o il pregio architettonico dell'edificio;

la realizzazione o l'adeguamento di servizi igienici e simili, di impianti tecnici, di parziali modifiche distributive che non alterino i riferimenti essenziali dell'organismo architettonico o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria;

l'eliminazione di umidità o di inconvenienti causati da insufficiente coibentazione termica, acustica o ventilazione;

la sistemazione di parchi, giardini, spazi liberi e sistemazioni esterne facenti parte integrante di tipologie edilizie o insediative da assoggettare a particolari vincoli.

Interventi di ristrutturazione edilizia.

Sono gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare costituiscono interventi di ristrutturazione:

interventi di demolizione, ricostruzione di pareti, nel caso in cui l'intervento comporti una trasformazione dell'organismo edili,-do esistente, attraverso una variazione del numero dei vani abitabili o della superficie utile esistente;

interventi edilizi che comportino la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;

recupero, o diversa utilizzazione; di volume o di superficie esistente e di vani accessori dell'edificio; mutamento della destinazione d'uso correlato ad opere edilizie e comportanti un aumento del carico insediativo.

Interventi di demolizione

Sono rivolti ad eliminare con l'abbattimento, in tutto o in parte, un organismo edilizio o comunque

un manufatto edilizio.

Tali interventi comprendono l'eliminazione di superfetazioni dell'edificio originario, e in tal caso non sono ricostruibili, oppure l'abbattimento di edifici che si vogliono sostituire con altre costruzioni o con altre destinazioni stabilite dalla disciplina di zona.

Interventi di nuova costruzione

Sono rivolti a realizzare un nuovo organismo edilizio o comunque un manufatto edilizio.

Tali interventi comprendono gli edifici o i manufatti da costruire su aree nude o sull'area di risulta di demolizioni o ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti.

Opere interne ai sensi dell' art. 26 della legge 47/1985

Sono gli interventi che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, ai prospetti, aumento delle superfici di piano e del numero delle unità immobiliari, modifica delle destinazioni d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari

Ristrutturazione urbanistica

Sono gli interventi di cui all' art. 27 della legge 457/78 previsti in un' area edificata, finalizzati a razionalizzare il tessuto urbano nel suo insieme sia per quanto si riferisce alla componente, edilizia, sia per quanto riguarda le attrezzature collettive e di servizio ed il sistema dell' accessibilità, il tutto anche attraverso la modificazione delle quote di copertura e degli assetti delle pertinenze.

Art. 11 - Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un' area ai sensi della legge 1150/1942 e successive modificazioni.

Ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1954 n. 847, tali opere risultano essere le seguenti:

sedi viarie

le strade di viabilità principale, quelle al servizio degli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili; le strade interne di lottizzazione;

spazi di sosta o di parcheggio

gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede viaria o sua integrazione, secondo le dimensioni minime seguenti:

per destinazione d'uso residenziale 1 mq. di parcheggio ogni 20 mc. di volume o 6,60 mq. di S.L.A.;

per destinazione d'uso industriale, artigianale e terziaria da definire di volta in volta a seconda della natura dell'insediamento e della sua ubicazione, per non meno di 1 mq. ogni 8 mq. di S.L.A.;

per destinazioni d'uso alberghiere e simili da definire come sopra e per non meno di 1 mq. ogni 3,30 q. di S.L.A.;

per destinazione d'uso commerciale non meno di 1 mq. ogni 2,5 mq. di S.L.A.

Tali norme non sono vincolanti nelle aree ricadenti nelle zone Z.S.A. e Z.E.C.: in dette aree la disciplina in materia potrà essere dettata dagli strumenti esecutivi o al momento del rilascio delle concessioni edilizie, in ragione delle situazioni specifiche ai fine di tutelare i valori paesistico-ambientali;

fognature

i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione;

rete idrica

le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete di fornitura;

rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono

le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete di fornitura;

pubblica illuminazione

la rete e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;

spazi di verde attrezzato

le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

Art. 12 - Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tali opere sono:

asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo ivi comprese le attrezzature accessorie coperte e scoperte;

attrezzature di interesse comune (mercati, centri commerciali, uffici e servizi di enti pubblici e parapubblici aperti al pubblico, sedi di enti ed associazioni pubbliche centri sociali e centri culturali, unità sanitarie ed assistenziali, servizi religiosi, altri edifici per il culto, impianti tecnologici di limitate dimensioni);

attrezzature per il tempo libero a livello di quartiere, parchi urbani e di quartiere impianti sportivi balneari e nautici;

parcheggi pubblici da realizzare da su aree di pubblica circolazione ed opere di livello comunale accessorie alla Viabilità e le relative aree nonché le aree e le strutture per il trasporto pubblico.

Ai sensi della legge 765/1967 e successive integrazioni le urbanizzazioni secondarie a livello territoriale comprendono:

complessi scolastici per l'istruzione superiore;

attrezzature sanitarie ed ospedaliere;

attrezzature per il tempo libero e lo sport a livello territoriale.

Nel caso di allestimento di strutture di servizio pubblico all'interno di edifici adibiti ad uso privato, è consentito lo stralcio, ai fini del calcolo della S.L.A. realizzabile, degli spazi impegnati dalle stesse a condizione che:

il vincolo ad uso pubblico sia regolarmente trascritto;

restino conformi alle presenti Norme gli altri indici da queste stabiliti.

Art. 13 - Stralciato

Art. 14 - Stralciato

Art. 15 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni edilizie sulle superfici stesse tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Negli elaborati richiesti per gli S.U.A e per il rilascio delle concessioni edilizie dovrà sempre figurare l'individuazione planimetrica delle superfici asservite, distinte per fondiari e territoriali, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici.

Non è ammesso il trasferimento di, volume edificabile o di S.L.A. tra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché tra aree non contermini.

Quando in una proprietà edificabile preesiste un edificio, la superficie in essa disponibile ai fini del computo della S.L.A. o del volume edilizio che vi si può realizzare a destinazione residenziale, è quella totale, decurtata delle superfici che risultino essere già asservite e per gli edifici realizzati prima del 31.8.1967, nel caso in cui non risultino agli atti regolari asservimenti, del sedime dell'edificio esistente e di una fascia della profondità minima di ml 20 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione esistente all'atto di adozione del presente Strumento Urbanistico Generale.

Nel caso di intervento su d: un volume preesistente che comporti parziale ricostruzione dello stesso con aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento deve essere gravata anche il volume già esistente, fatte salve indicazioni diverse nelle norme specifiche di zona.

La superficie libera del lotto deve essere gravata di servitù non aedificandi, registrata e trascritta sui registri immobiliari a favore del Comune, per la misura risultante dall'applicazione dei parametri previsti dal P.R.G..

La Concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n. 10, e inoltre disciplinata dalle leggi e disposizioni emanate dalla Regione Liguria in materia.

Prima del rilascio della Concessione deve essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo in cui il concessionario si impegna ad eseguire, entro i termini della concessione stessa, i lavori di sistemazione esterna previsti dal progetto, ivi compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi, presentando adeguata cauzione o fidejussione, con asservimenti della superficie fondiaria in rapporto alla superficie lorda abitabile realizzata. La convenzione ed atto d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario prima del rilascio della Concessione, salvo l'intervento sostitutivo del Comune.

Art. 16 - Stralciato

Art. 17 - Stralciato

Art. 18 - Elaborati per la domanda di Concessione Edilizia

Sostituire con Mod. 9 allegato.

Art. 19 - Stralciato

Art. 20 - Elaborati per la redazione del S.O.I.

La proposta di S.O.I. deve essere corredata dai seguenti elaborati:

analisi dello stato di fatto di una determinata zona con particolare riferimento ai problemi che determinano l'esigenza di una definizione a scala ampia dell'assetto urbanistico-funzionale, nonché agli aspetti paesistico ambientali che richiedono riferimenti unitari per la progettazione edilizia; indicazione degli indirizzi di pianificazione sulla base di una chiara individuazione delle problematiche connesse all'utilizzo di una determinata area con la definizione planimetrica delle soluzioni possibili e con i riferimenti normativi costituiti dalle indicazioni di livello puntuale di cui all'art. 6 della legge regionale n° 6/91, il tutto costituente inquadramento generale per specifiche soluzioni di trasformazione urbanistico-edilizia in ambiti definiti.

TITOLO TERZO

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 21 - Indice di fabbricabilità territoriale (It)

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

Art. 22 - Indice di fabbricabilità fondiario (If)

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

Art. 23 - Superficie lorda abitabile o agibile (S.L.A.)

La superficie lorda abitabile o agibile (S.L.A.) è la superficie lorda dei piani comprensiva, oltre che delle superfici nette abitabili o agibili, anche degli spessori dei muri perimetrali ed interni e degli spazi occupati dalle scale, dai vani ascensore, dai passaggi comuni, con esclusione delle pertinenze (parcheggi privati, cantine interrato o seminterrato, locali e volumi tecnici in genere), dei poggiali e delle logge esterne che non fuoriescano dal perimetro dell'edificio più di ml 1,20.

Art. 24 - Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)

L'indice di utilizzazione insediativa è il rapporto tra la superficie lorda abitabile o agibile complessiva, relativa ai fabbricati costituenti insediamento, con esclusione dei servizi pubblici; e la superficie delle aree destinate ad edificazione ed a urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 25 - Altezza di un fabbricato

Art. 26 - Volume edilizio

Art. 27 - Distanza degli edifici dai confini dell'ambito e da altri edifici

Art. 28 - Distanza dal ciglio strada

Sostituire con i Modelli 39, 40, 41, 45 e 46.

Art. 29 - Pertinenze di un fabbricato

Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo. Tale destinazione deve risultare nell'autorizzazione o nella concessione.

Le pertinenze sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimessa, a cantina, a deposito attrezzi, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno.

Art. 30 - Spazi riservati al parcheggio su suolo privato

A norma dell'art. 41 sexsies della Legge 1150/1942 e successive modificazioni, integrazioni e sostituzioni, ogni edificio deve disporre nelle aree di sua pertinenza di spazi idonei riservati al parcheggio privato nelle misure seguenti:

per gli edifici residenziali non meno di 1 mq. per ogni 10 mc. lordi di fabbricato e comunque di un posto macchina per unità immobiliare;

edifici commerciali o uso ufficio, non meno di 1 mq. per ogni 4 mq. di superficie utile interna di ogni piano, al netto delle murature;

per edifici destinati in toto o in parte ad uso pubblico, una superficie adeguata alle necessità funzionali degli stessi, stabilita dal Sindaco, sentita di volta in volta la Commissione Edilizia, e comunque non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc.

Dette superfici devono essere idonee a garantire la funzionalità del parcheggio e delle relative manovre.

Art. 31 - Reinterri e sbancamenti

Per quanto non espressamente indicato nella normativa specifica di zona, in nessuna zona del P.R.G. sono ammessi reinterri a valle di altezza superiore a ml. 2,50, né sbancamenti a monte superiori a ml. 3.

Art. 32 - Zona ambientale costiera (Z.A.C.)

La "Z.A.C." comprende i tratti litoranei a mare della S.S. Aurelia, caratterizzati da un particolare pregio ambientale determinato dalla sintesi, realizzatasi nel corso degli anni, tra valori vegetazionali e caratteristiche insediative di pregio.

Opere consentite.

Nell'ambito delle funzioni ammesse - residenza, servizi e attrezzature ad uso collettivo, attività ricettive, direzionali e commerciali - sono consentiti, con concessione edilizia diretta, oltre che il consolidamento e il restauro degli edifici esistenti, interventi di ristrutturazione che non comportino aumento della S.L.A. e modifica delle destinazioni d'uso.

In caso di interventi che comportino modifiche nella destinazione d'uso, incremento di S.L.A., o aumento del numero delle unità immobiliari rispetto alla consistenza risultante alla data di adozione della variante generale al P.R.G., la concessione edilizia viene subordinata alla stipula di una convenzione con la quale il soggetto attuatore si impegni a realizzare e a cedere al Comune o a gravare di uso pubblico, la quantità di spazi pubblici indotti dal nuovo insediamento.

L'incremento di S.L.A. non potrà, in alcun caso, superare il 10% di quella preesistente e potrà essere ricavato solo all'interno dei volumi preesistenti, mentre l'aumento consentito del numero delle unità immobiliari è di una per ciascun edificio con una dimensione minima della S.L.A., per ciascuna

unità immobiliare, di 130 mq.

Sono inoltre consentite:

modeste sistemazioni esterne che non incidano sulla vegetazione di alto fusto; in ogni caso non sono ammessi interventi sulla morfologia del terreno che comportino reinterri a valle maggiori di ml. 1,50 e scavi a monte maggiori di ml. 2,50;

la realizzazione di verde attrezzato e di parcheggi all'aperto e interrati purché ciò non comporti l'abbattimento di alberi e nel rispetto dei limiti indicati nel comma precedente;

collegamenti pedonali.

Art. 33 - Zona ambientale paesistica (Z.A.P.)

La "Z.A.P." comprende le parti del territorio comunale che per significativi valori paesistico-ambientali si caratterizzano come aree da assoggettare a particolare tutela.

La zona "Z.A.P.", in funzione della morfologia insediativa ed in relazione a particolari situazioni idrogeologiche, si articola in tre sottozone ciascuna caratterizzata da uno specifico regime normativo:

la zona "Z.A.P." propriamente detta;

la sottozona "Z.A.P.- T.1";

la sottozona "Z.A.P.- T.2".

"Z.A.P."

Le iniziative assentibili nel "Z.A.P." devono favorire:

la conservazione della vegetazione esistente e dei valori più significativi della morfologia naturale o sistemata dei terreni;

la sistemazione dei collegamenti pedonali attrezzati con aree di sosta panoramiche.

Opere consentite:

sistemazione dei collegamenti pedonali esistenti e realizzazione, previa approvazione di un S.O.I., di aree attrezzate per il tempo libero e la fruizione panoramica;

interventi manutentivi di consolidamento e di restauro del patrimonio edilizio esistente con aumento della S.L.A. per adeguamento igienico funzionale, secondo i seguenti parametri:

consistenza della unità immobiliare alla data di adozione del P.R.G.	incrementi di S.L.A.
meno di 75 mq.	15%
da 76 mq. a 90 mq.	10%
da 91 mq. a 150 mq.	5%

in nessun caso è ammesso l'aumento del numero massimo dei piani esistente.

"Z.A.P.-T.1."

Nella sottozona "Z.A.P.-T.1." oltre agli interventi ammessi nella "Z.A.P." per quanto riferito alla sistemazione dei collegamenti pedonali ed agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono consentite, previa approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo esteso ad un lotto di almeno mq. 10.000, nuove costruzioni a destinazione residenziale con indice fondiario 0,03 mc/mq e con i seguenti parametri:

h max m.6 e due piani fuori terra

Dc = m. 6

D conf = m. 5

Lo Strumento Urbanistico Attuativo di cui al primo comma deve prevedere, contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi oltre a quanto previsto dalla legislazione urbanistica, gli interventi eventualmente necessari al risanamento idrogeologico dell'intero ambito.

"Z.A.P.-T.2."

La sottozona "Z.A.P.-T.2." è assoggettata alla approvazione di un progetto che definisca, previa

analisi geologica specifica, gli interventi necessari al risanamento idrogeologico dell'area. In assenza di tale progetto sono consentite le opere di manutenzione degli immobili e dei collegamenti esistenti.

Art. 34 - Zona storico ambientale (Z.S.A.)

La "Z.S.A." comprende la parte di territorio corrispondente al nucleo storico di Pieve Alta.

Le previsioni di piano intendono favorire:

il consolidarsi del ruolo culturale e di servizio del nucleo storico del Comune;

il potenziamento delle strutture di servizio a livello comunale;

la sistemazione di aree di parcheggio e di raccordi viari che consentano una migliore fruibilità pedonale del piazzale della Chiesa;

la sistemazione degli edifici esistenti, favorendone nei casi opportuni il miglioramento delle caratteristiche architettoniche;

una particolare attenzione progettuale nella realizzazione degli interventi previsti, riguardino questi strutture di servizio, viabilità di nuovo impianto od esistente, spazi non edificati, verde attrezzato e arredo urbano.

Opere consentite.

Nella "Z.S.A." ogni intervento di trasformazione urbanistica è subordinato alla approvazione di uno o più S.U.A. le cui finalità sono il riassetto funzionale dell'area interessata in termini di spazi pubblici per servizi, parcheggi, viabilità pedonale e veicolare con particolare riferimento a eventuali nuovi tratti stradali non indicati espressamente nella cartografia, contemplando in particolare la previsione di collegamento stradale, tra via Roma e Piazzale Rollino, la realizzazione dei connessi parcheggi a raso, la realizzazione in interrato e seminterrato di parcheggi prevalente a prevalente uso pubblico - che utilizzino i suddetti parcheggi pubblici in copertura - la sistemazione di Piazza S. Michele con l'ampliamento previsto lato mare e la realizzazione della sottostante volumetria come incremento dell'attrezzatura collettiva, il collegamento a monte del Cimitero fra Piazzale Rollino, via Teriasca e via alla Chiesa.

Sono consentite, con concessione edilizia diretta, opere di manutenzione, di consolidamento e di restauro del patrimonio edilizio esistente, nonché ampliamenti, motivati da esigenze di carattere igienico e funzionale, per una volumetria non superiore al 20 per cento degli edifici residenziali di volume inferiore a 200 metri cubi, aumentabile del 10 per cento della volumetria residua per gli edifici di volume compreso tra i 200 e i 500 metri cubi, nel rispetto dei seguenti parametri:

D c m. 5

D conf. m. 2,5

In nessun caso è consentito l'aumento del numero dei piani riferito al corpo di fabbrica avente maggiore altezza.

Per il calcolo del volume di riferimento si deve considerare quello risultante alla data di adozione della variante generale al P.R.G..

Per attività diverse dalla residenza sono ammessi, con concessione edilizia diretta, oltre agli interventi di manutenzione e di restauro, interventi di ristrutturazione, motivati da esigenze di carattere tecnologico o funzionale, con un ampliamento del volume pari al 20 per cento di quello risultante alla data di adozione della presente normativa. Nello specifico caso in cui tali interventi di ristrutturazione riguardino il mutamento di destinazione di attrezzature ricettive è fatto obbligo di ricorrere alla concessione convenzionata ai fini di garantire una corretta dotazione delle urbanizzazioni.

Sempre con concessione edilizia diretta è consentita la realizzazione della viabilità espressamente indicata nella cartografia, nonché modeste sistemazioni delle aree al fine di attuare le previsioni di parcheggi pubblici all'aperto e di verde attrezzato. Non costituiscono varianti alle previsioni del P.R.G. contenute traslazioni, in fase di progettazione esecutiva, delle sedi viarie indicate nella cartografia di Piano.

Art. 35 - Zona edificata satura (Z.B.S.)

La "Z.B.S." comprende la parte del territorio comunale a maggiore densità insediativa e priva nel suo complesso di una specifica connotazione storica in quanto prevale in esse una edificazione recente.

Le iniziative assentibili devono pertanto consentire di migliorare le prestazioni residenziali della zona sia in termini di infrastrutturazione, sia, laddove se ne riscontri l'esigenza, in termini di funzionalità edilizia.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi, attività turistico-ricettive, commercio al dettaglio, agricoltura.

Opere consentite:

oltre agli interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia senza modifiche della destinazione d'uso, è consentito, con concessione edilizia diretta l'incremento della S.L.A. finalizzato all'adeguamento igienico e tecnologico, per quelle unità immobiliari che, alla data di adozione della variante generale al P.R.G., avevano una consistenza della Superficie Lorda Abitabile non superiore a 150 mq.;

consistenza della unità immobiliare alla data di adozione del P.R.G.	incrementi di S.L.A.
meno di 75 mq.	15%
da 76 mq. a 90 mq.	10%
da 91 mq. a 150 mq.	5%

in nessun caso è consentito l'aumento del numero dei piani;

parcheggi pubblici secondo le specifiche indicazioni cartografiche;

nelle aree a monte delle strade rotabili o comunque nelle aree di pertinenza degli edifici, purché adeguatamente disimpegnate rispetto alla viabilità principale, è possibile ricavare fasce aperte a disposizione del parcheggio privato della larghezza non superiore a ml. 2,50 e con sviluppo non superiore a ml. 12; nel caso di realizzazione di box la copertura deve essere sistemata a giardino pensile o terrazzo; inoltre deve essere ricomposta la morfologia del terreno con particolare cura nella conservazione della continuità della linea lungo cui la campagna si affaccia sulla balza; le parti di muratura in vista devono risultare finite con pietrame a faccia vista e con finitura accurate;

nelle aree a valle delle strade rotabili possono essere ricavati:

porticati coperti ad uso parcheggio in fregio al ciglio stradale, a condizione che:

il porticato sia costruito al di sotto della quota stradale;

la altezza misurata all'estradosso del solaio di copertura non superi i ml. 2,70 rispetto al terreno sistemato;

la larghezza non superi i ml.3,60;

la superficie coperta sia inferiore ad 1/30 della superficie dei distacchi;

a valle del porticato ed alla quota media di sistemazione venga realizzata una fascia di larghezza non inferiore a ml.2,50 sistemata a verde;

il lastricato solare sia vincolato a pubblico godimento e che sia predisposto a parcheggio pubblico e/o arredo urbano, secondo le indicazioni del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia;

piazzole aperte a disposizione del parcheggio privato di larghezza non superiore a ml. 3,5 con sviluppo non superiore a ml. 15, nel rispetto di quanto previsto all'art.31 e senza modifiche

dell'alberatura esistente, salvo diverse disposizioni della Commissione Edilizia purché non riduttive del numero e della quantità delle essenze arboree; i muri di contenimento e i parapetti a valle, dovranno essere sistemati con muratura faccia a vista e con finiture accurate; ogni intervento dovrà essere inoltre corredato da un atto nel quale il richiedente si impegna a rendere pubblica una quota, pari almeno al 50%, dei posteggi ricavati;

adeguamenti della viabilità esistente sia pubblica che privata;

serre con le seguenti caratteristiche:

rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto (esclusi) 1:6

altri edifici)	
altezza al colmo	ml. 2,50
sviluppo massimo delle fronti	ml. 12,00
distanza minima dai confini del lotto	ml. 3,00
distanza minima da edifici	ml. 8,00.

Art. 36 - Zona di espansione residenziale (Z.C.R.)

Le "Z.C.R." comprendono le parti del territorio che per livello di urbanizzazione in atto sono suscettibili di interventi di espansione residenziale.

Le iniziative assentibili devono consentire il soddisfacimento dei bisogni abitativi pregressi e dimensionabili per il periodo di validità dello strumento urbanistico, attraverso iniziative prevalentemente nell'ambito della edilizia residenziale pubblica e diffuse in tre localizzazioni, ciascuna di modeste dimensioni insediative.

Gli interventi edilizi sono soggetti alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo per ciascuna delle localizzazioni.

"Z.C.R." 1

S.L.A. realizzabile = mq.600

altezza massima = ml. 7,5

distanza minima dai limiti del lotto = ml. 6

distanza minima da altri edifici = ml. 12

"Z.C.R." 2

S.L.A. realizzabile = mq. 900

altezza massima = ml. 7,2

distanza minima dai limiti del lotto = ml. 6

distanza minima da altri edifici = ml. 12

"Z.C.R." 3

S.L.A, realizzabile = mq. 900

altezza massima = ml. 7,5

distanza minima dai limiti di lotto = ml. 6

distanza minima da altri edifici = ml. 12

È consentito realizzare posteggi in interrato, sotto gli edifici, sotto gli edifici o nei distacchi secondo le apposite prescrizioni normative.

Gli S.U.A. suddetti devono garantire la subordinazione dell'attuazione delle opere all'acquisita fattibilità della accessibilità prevista sotto il profilo tecnico-funzionale e dell'uso pubblico carrabile nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti norme.

La progettazione della zona Z.C.R.1 deve essere impostata con localizzazione della volumetria nella parte bassa, evitando una eccessiva continuità dei fronti estranei alle caratteristiche tipologiche del contesto.

La progettazione della zona Z.C.R. 2 deve perseguire nello schema di aggregazione degli edifici e nel rapporto con le caratteristiche orografiche una congruità con l'insediamento sparso del contesto ed una localizzazione della volumetria alle quote basse.

Art. 37 - Zona mista per la formazione del polo costiero (Z.P.C.)

La "Z.P.C." comprende le aree ad immediato ponente della stazione ferroviaria.

Le previsioni di piano intendono favorire la realizzazione, in tale comparto, del "polo a mare" di Pieve, ovvero di un punto di aggregazione e di interesse capace di determinare una maggiore strutturazione in un insediamento diffuso e, come tale, privo di un centro significative.

La sistemazione dell'area assume le caratteristiche di un intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia e come tale, deve essere demandata alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intera zona.

Le funzioni ammesse sono:

servizi pubblici;
parcheggio;
servizi ferroviari;
uffici;
verde attrezzato;
commercio.

Tale S.U.A. nel rispetto della massima S.L.A. ammissibile di 6500 mq deve prevedere una ripartizione delle funzioni ammesse tale da riservare almeno il 40% alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Resta ferma la necessità di rispettare la normative vigente per quanto concerne le distanze delle infrastrutture interessate.

In particolare il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una ampia piazza pedonale, di un parcheggio in struttura, di un centro servizi F.F.S.S., il tutto connesso con la rivitalizzazione della struttura Commerciale esistente e, a mare, con la zona "Z.F.C." debitamente attrezzata per l'uso pubblico.

La soluzione planovolumetrica e la incidenza in termini quantitative delle diverse funzioni saranno definite nell'ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo, fatto salvo quanto sopra disposto.

L'altezza massima degli interventi previsto non dovrà, in alcun caso, superare la quota di sistemazione attuale della S.S. Aurelia, resta fermo petto delle distanze di legge dalle infrastrutture interessate.

Art. 38 - Zona produttiva esistente (Z.P.E.)

La "Z.P.E." comprende l'area occupata dall'unico insediamento produttivo esistente.

Sono ammesse, con intervento edilizio diretto, modificazioni interne dell'edificio, nonché i modesti ampliamenti che si rendessero necessari per l'adeguamento igienico funzionale, purché l'aumento della S.L.A. non superi il 20% della S.L.A. destinata alle attività produttive, sia ricavato all'interno del perimetro dell'edificio e non vi siano modifiche della destinazione d'uso.

In caso di modifiche della destinazione d'uso anche con demolizione e ricostruzione della volumetria esistente ferme restando le esistenti altezze massime e gli attuali allineamenti le destinazioni ammesse sono: residenza, servizi di interesse comune e parcheggi. In tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione con cui il soggetto attuatore si impegna a cedere alla Civica Amministrazione una quota pari al 40% della nuova S.L.A. residenziale da destinarsi a interesse comune o parcheggio e da realizzarsi alle quote inferiori dell'edificio fermo restando che ai fini del calcolo di tale quota di S.L.A. da destinare a funzioni pubbliche non deve essere computata la quota risultante a catasto a funzione residenziale al momento dell'adozione del P.R.G..

Art. 39 - Zona agricola collinare (Z.E.C.)

La "Z.E.C." comprende le parti del territorio caratterizzate dalla presenza prevalente dell'oliveto e da un insediamento di tipo diffuso.

Le iniziative assentibili devono pertanto favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione del patrimonio ambientale costituito dalla tradizionale coltura dell'ulivo.

Opere consentite:

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Oltre agli interventi manutentivi al restauro, al consolidamento ed alla ristrutturazione, sono consentiti con intervento edilizio diretto, ampliamenti per una volumetria non superiore al 20 per cento degli edifici di volume inferiore a 200 metri cubi aumentabile del 10 per cento della volumetria residua per gli edifici di volume compreso tra i 200 ed i 500 metri cubi

In nessun caso è consentito l'aumento del numero dei piani riferito al corpo di fabbrica avente maggiore altezza.

Per il calcolo del volume di riferimento si devono considerare le volumetrie destinate a funzione residenziale e quelle desinate a servizi purché accorpate alla parte residenziale e organiche alla tipologia originaria deg edificio, così come risultanti alla data di adozione della variante generate al

P.R.G..

Le maggiorazioni di cui sopra sono ammesse una volta sola, correttamente inquadrate nella tipologia esistente.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non dovranno determinare la realizzazione di alloggi residenziali con superficie inferiore a 70 mq con possibilità di frazionamenti nei limiti di una unità immobiliare in più rispetto a quelli esistenti e con l'obbligo di dotare il nuovo alloggio del relativo parcheggio pertinenziale, sia pure in area diversa da quella di intervento, laddove la stessa non sia disponibile o non accessibile.

Nuove costruzioni

È consentita la realizzazione, con intervento edilizio diretto, di nuove costruzioni sia per residenza sia per fabbricati di servizio alla conduzione dei fondi con indice fondiario complessivo pari a 0,03 mc/mq e con i seguenti parametri:

h. max m. 6,2 e due piani fuori terra per le costruzioni residenziali

h. max. m. 3 per i fabbricati di servizio

Dc m 12

D conf m 6

Potranno inoltre essere realizzati, senza l'applicazione dell'indice fondiario di cui sopra, magazzini agricoli purché totalmente interrati, separati dall'abitazione e con superficie massima di 50 mq.

Il rilascio di concessione ad edificare per la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale nonché per il recupero, a tali fini di volumi esistenti non destinati a tale uso deve essere accompagnato dalla sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno con cui il concessionario si impegna ad assicurare la coltivazione del fondo annesso all'abitazione.

Tranne gli interventi previsti da specifiche indicazioni cartografiche e da quanto indicato al successivo art. 46, nell'ambito della "Z.E.C." non sono consentite trasformazioni delle caratteristiche originarie dei collegamenti pedonali esistenti.

A partire dalle strade carrabili è consentita la realizzazione di tratti di viabilità privata di accesso alla residenza di sviluppo non superiore ai 20 metri Tali allacciamenti carrabili dovranno essere realizzati con i parametri e le modalità di cui all'art.46 punto c) e senza modificazioni dell'alberatura esistente.

Nelle aree poste a monte della viabilità carrabile, in contiguità con questa e senza modificazioni dell'alberatura esistente, è possibile ricavare box di profondità non superiore a ml. 5, arretrati dal ciglio di non più di un metro e con sviluppo, lungo la strada, non superiore a ml. 9. Dovrà essere inoltre prevista una soluzione di continuità tra gli interventi di almeno ml. 50.

La copertura dei box deve essere sistemata a giardino pensile e le parti in muratura devono risultare finite con materiale coerente con il contesto ambientale e con rifiniture accurate.

Art. 40 - Zona agricolo-boschiva (Z.E.B.)

La "Z.E.B." comprende le zone del territorio comunale caratterizzate dalla prevalenza di terreno erboso e di boschi.

Le previsioni di piano intendono favorire:

la tutela del patrimonio boschivo e vegetazionale;

il recupero dei manufatti che caratterizzano gli antichi percorsi e quanto altro costituisca testimonianza di uso storico di questa parte del territorio comunale;

equilibrio idrogeologico dei versanti.

Opere consentite:

Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, senza cambiamento di destinazione d'uso, degli edifici esistenti.

Nuove costruzioni funzionalmente connesse ad esigenze di salvaguardia dei suoli con indice fondiario pari a mc/mq. 0,01 e altezza massima di ml.3.

Art. 41 - Zona agricola speciale (Z.E.S.)

La "Z.E.S." comprende le parti del territorio destinate a colture agricole in serra ed alle attrezzature di servizio connesse.

Le azioni prescritte dal Piano perseguono gli obiettivi di una piena utilizzazione produttiva di queste parti del territorio e di una attenuazione dell'incidenza ambientale e paesistica degli impianti.

Opere consentite:

serre con le seguenti caratteristiche:

rapporto fra superficie coperta globale (serre ed edifici) e superficie del lotto 1:2;

altezza massima delle serre: ml. 2,10 all'imposta della copertura, ml. 3,50 al colmo della stessa a partire dalla più bassa quota di sistemazione esterna;

sviluppo massimo delle fronti maggiori che devono avere andamento parallelo alle linee di livello: ml. 40;

profondità massima misurata normalmente alla fronte maggiore: ml 12

distacco minimo fra elementi di sella ml. 2,50 tra i fronti minori e ml. 5 tra i fronti maggiori;

distanza minima di ogni elemento di serra dai confini del lotto ml. 2,50, da edifici interni al lotto ml. 5 e da edifici esterni ml. 8;

i manufatti adibiti a serra devono essere costruiti con struttura metallica o equivalente, con tamponature di vetro o di altro materiale idoneo, appoggiati a terra a mezzo di fondazione adeguata; le acque piovane e le defluenze interne devono essere incanalate fino al più vicino impluvio naturale; il letto di quest'ultimo deve essere sistemato in relazione al volume delle defluenze raccolte.

per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti valgono le norme della zona "Z.B.S.";

È consentito inoltre il recupero ai fini residenziali degli immobili esistenti costituiti da magazzini, laboratori, e depositi (eccettuate le cisterne e le serre) che non risultino interrati, purché accorpati con la residenza previa demolizione dei volumi abbandonati; e nel rispetto del limite massimo di apporto supplementare rispetto alla capacità della zona di 50 mq. di S.L.A..

nuove costruzioni esclusivamente connesse con l'uso agricolo dei fondi possono essere assentite con intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri:

indice fondiario: 0,03 mc/mq

h max: ml. 6,2

Dc: ml. 12

Dconf: ml. 8

la richiesta di concessione dovrà essere corredata da una planimetria che indichi, nell'ambito delle aree asservite, le sistemazioni che i titolari si impegnano a realizzare per attenuare l'impatto ambientale degli impianti esistenti e di quelli di nuova previsione.

Il rilascio di concessione ad edificare per la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale nonché per il recupero, a tali fini, di volumi esistenti non destinati a tale uso deve essere accompagnato dalla sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno con cui il concessionario si impegna ad assicurare la coltivazione del fondo annesso all'abitazione.

Art. 42 - Zona destinata alla fruibilità costiera (Z.F.C.)

La "Z.F.C." comprende i tratti della fascia costiera suscettibili di un miglioramento e potenziamento della fruibilità pubblica.

Le iniziative assentibili devono pertanto favorire:

il miglioramento dell'accessibilità esistente e la realizzazione di nuovi collegamenti pedonali;

una migliore qualificazione dell'arredo urbano e delle caratteristiche dei manufatti e delle sistemazioni per le strutture esistenti;

una maggiore dotazione di attrezzature per il tempo libero e la balneazione;

il potenziamento di infrastrutture per il varo ed il rimessaggio di piccole imbarcazioni;

la realizzazione di opere di protezione dei tratti costieri, di consolidamento di quelle esistenti e, laddove possibile ed opportuno, di ridefinizione di quegli interventi, realizzati in passato a protezione di sedi ferroviarie o stradali, che pregiudichino, sotto il profilo ambientale o della fruibilità, tratti di costa.

Opere consentite:

apertura di nuovi collegamenti pedonali di modesta sezione; massima sezione consentita ml. 2,50;

sistemazione delle aree di risulta con idonee piantumazioni;
installazione di attrezzature balneari destinate a spogliatoio e locali di ritrovo che non abbiano carattere fisso e che possano essere smontate dopo ogni impiego stagionale;
realizzazione di servizi igienici e docce a impianto fisso;
costruzione di piattaforme e scivoli per piccole imbarcazioni;
realizzazione, preferibilmente con strutture metalliche leggere, di rimessaggi per la nautica minore e di piccoli depositi per motori e attrezzature (altezza massime ml 2,00);
interventi di protezione, di consolidamento e di ridefinizione strutturale di opere di protezione già eseguite, con esclusione della possibilità di introdurre nuovi elementi di sostanziale modificazione dell'attuale uso della fascia litoranea, quali la costruzione di piccoli approdi, moli artificiali e comunque di tutti quegli interventi i quali, ancorché costituenti difesa costiera possano condurre a qualsiasi trasformazione della tipologia d'uso di ciascun tratto costiero.

Art. 43 - Zone con destinazione pubblica o di interesse pubblico

Nelle tavole di P.R.G. è indicata per ogni area a destinazione pubblica o di interesse pubblico, mediante apposita simbologia, la specifica utilizzazione. Con riferimento a tali utilizzazioni valgono le seguenti norme.

Zone destinate a servizi scolastici

Sono destinate a tale funzione le seguenti attrezzature pubbliche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Sulle strutture edilizie esistenti sono ammessi tutti gli interventi di, cui all'art.31 della legge 457/1978 a mezzo degli strumenti ammessi per ognuno.

Negli interventi di ristrutturazione è ammesso un incremento di volume e/o di S.L.A. fino al 30 per cento della preesistenza per conseguire miglioramenti di carattere funzionale e/o qualitativo del complesso.

Gli interventi per la realizzazione di nuove attrezzature edilizie devono rispettare i seguenti parametri:

indice fondiario 1,5 mc/mq

h max = ml. 10,5

Dc = 12

Nelle nuove costruzioni e nella trasformazione degli edifici esistenti si applicano le norme di legge in materia di edilizia scolastica.

Zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune. Sono destinate alle seguenti funzioni:

Civili: amministrative (edifici ed impianti delle diverse amministrazioni pubbliche); culturali (edifici per manifestazioni pubbliche, conferenze, mostre, spettacoli); sociali, sanitarie, assistenziali e di cura (case di soggiorno per anziani, cliniche ecc.); ricreative, associative ed altre ad esse assimilabili ; cimiteri. Rientrano nelle attrezzature di cui sopra: gli impianti tecnologici relativi alla fornitura di energia elettrica, gas, acqua, telefoni, depurazione e simili;

Religiose: chiese e luoghi di culto.

Sulle strutture edilizie esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.31 della legge 457/1978 a mezzo degli strumenti ammessi per ognuno.

Sono ammessi interventi di ampliamento del volume o della S.L.A. fino al 50 per cento della preesistenza.

Nel caso di nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

indice fondiario 0,50 mc/mq

h max = m 9

Dc = m 12

D conf = m 6

Zone a verde attrezzato Sono destinate a parchi e ad aree attrezzate per il gioco e per il tempo libero. Possono essere realizzate unicamente piccole costruzioni a carattere non permanente per la migliore utilizzazione dell'area.

Zone a verde sportivo Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti.

In tali zone:

gli impianti sportivi coperti e scoperti dovranno occupare una superficie non superiore al 70% dell'intera area ad essi asservita;

le aree di parcheggio dovranno essere commisurate in ragione di 8 mq. per utente dell'impianto secondo quanto stabilito dal progetto;

le restanti aree saranno attrezzate a verde.

Nel caso in cui la previsione di zone a verde sportivo ricada su aree occupazione da estesi impianti di serre, sono consentite su detti impianti fino all'attuazione della previsione di Piano, tutte le opere necessarie a garantire la piena efficienza dell'attività produttiva.

Zone a verde comprensoriale. In queste aree è consentita la realizzazione di modeste sistemazioni del terreno finalizzate alla accessibilità pedonale e alla protezione da incendi nonché piccole costruzioni di servizio.

Zone per il parcheggio pubblico. Sono le aree riservate alla sosta temporanea degli autoveicoli al di fuori delle sedi viarie.

L'attrezzatura a parcheggio delle aree previste nella cartografia di Piano dovrà essere realizzata salvaguardando l'alberatura esistente.

TITOLO QUINTO

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 44 - Destinazione e sistemazione delle superfici private

In ogni comprensorio e lotto la superficie scoperta privata deve essere convenientemente sistemata a cura e carico della proprietà.

Attorno ad ogni edificio una fascia di larghezza non inferiore a ml 0,80 deve essere pavimentata, fatte salve soluzioni diverse da illustrarsi dettagliatamente in sede di progetto e che garantiscano comunque T allontanamento delle acque. piovane dal perimetro dell'edificio.

Le sistemazioni a verde devono essere idoneamente piantumate.

Le piante di alto fusto esistenti nel lotto ed abbattute devono essere rimpiazzate con altre di dimensioni idonee, nel rispetto delle disposizioni di legge per la tutela degli oliveti.

La superficie scoperta non può essere utilizzata per depositi, né per alcuna costruzione in soprassuolo ed in sottosuolo salvo quanto precisato nelle norme specifiche di zona e nella norma sui distacchi.

Art. 44 bis - Piscine

Nel territorio comunale potranno essere realizzate piscine semprechè costituiscano pertinenza delle abitazioni e nel rispetto delle seguenti condizioni:

La morfologia dei luoghi ed il profilo naturale del terreno non siano modificati se non per la parte interessata dallo scavo per la realizzazione della vasca; non dovranno essere pertanto realizzate nuove opere di contenimento e modificate quelle esistenti (terrazzamenti e fasce in pietra);

la superficie di ogni piscina non può essere superiore a mq 45; i locali tecnici di pertinenza dovranno essere ricavati adeguandosi alla morfologia originaria del terreno, che non dovrà essere modificata, eventuali volumi esterni dovranno essere limitati allo spazio strettamente necessario agli impianti;

le alberature esistenti, se da rimuovere per la realizzazione delle piscine dovranno essere ricollocate o rimpiazzate in sito con alberature uguali o comunque tipiche dei luoghi;

le pavimentazioni ai bordi della piscina non potranno superare le superfici dello specchio acqueo e dovranno essere realizzate in pietra o in cotto.

Art. 45 - Destinazione e regime dei distacchi.

Salvo quanto previsto nella normativa specifica di zona, nel sottosuolo dei distacchi possono essere realizzati locali destinati a centrale termica, cabine di trasformazione per la distribuzione della energia elettrica, serbatoi ed autorimesse sulla base dei seguenti rapporti e comunque con una S.L.A. massima ammissibile pari a 30 mq.:

"Z.A.C." 1/20 dei distacchi
"Z.S.A." 1/20 dei distacchi
"Z.B.S." 1/30 dei distacchi
"Z.C.R." 1/30 dei distacchi
"Z.E.C." 1/15 dei distacchi
"Z.E.S." 1/15 dei distacchi

Detti locali dovranno essere ricavati totalmente al di sotto delle quote preesistenti del terreno e senza modifiche dell'alberatura esistente; le relative coperture dovranno essere sistemate a giardino pensile, con spessore non inferiore a 50 cm.

Le recinzioni delle aree private possono essere realizzate con muri di altezza non superiore a ml. 1 con soprastante cancellata a giorno; i muri di sostegno a vista devono essere realizzati con pietrame faccia a vista con accurata finitura; è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, prescrivere tipi di recinzione meglio intonati a particolari caratteristiche ambientali.

Art. 46 - Disciplina delle strade

All'esterno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G., la distanza degli edifici dai nastri stradali ed autostradali è regolata dal D.M. 1 aprile 1968 e successive integrazioni e modificazioni.

All'interno del perimetro di cui al precedente capoverso la distanza degli edifici dai nastri stradali è disciplinata dall' art. 5 dei D.M. 2 aprile 1968.

Le prescrizioni di cui sopra devono intendersi riferite anche alle strade pedonali pubbliche e/o di uso pubblico.

In funzione delle caratteristiche degli interventi previsti, la cartografia individua, con apposita simbologia, le seguenti tipologie di viabilità.

Nuova viabilità veicolare

La viabilità di nuova previsione, deve avere le seguenti caratteristiche:

larghezza non superiore a ml. 5;

pendenza massima nei tronchi rettilinei: 14%;

pendenza massima nelle curve con raggio di curvatura di ml 10: 8%;

pendenza massima nelle curve con raggio di curvatura oltre i ml. 10: 10%.

Modeste variazioni di tracciato in sede di progettazione esecutiva, rispetto alle indicazioni cartografiche di P.R.G., non comportano variante al Piano Regolatore Generale;

Adeguamento della viabilità veicolare esistente

La viabilità veicolare esistente, indicata da apposita simbologia, può essere oggetto di interventi di adeguamento relativi alla sezione della sede stradale, dei marciapiedi e/o degli elementi funzionali e tecnologici.

La sezione della sede viaria, laddove questa risulti più stretta, non potrà superare i ml 3,60.

Trasformazione della viabilità pedonale esistente

Per i percorsi pedonali specificamente indicati in cartografia è consentito l'ampliamento delle sedi esistenti e la apertura al traffico veicolare destinato ai residenti ed ai mezzi di servizio, con una sezione massima netta non superiore a ml 2,60 e con periodiche piazzole di interscambio la cui sezione massima non deve superare i ml. 5.

I progetti di ampliamento dovranno darsi carico di contenere quanto più possibile i movimenti del terreno e l'utilizzo di tecniche e materiali coerenti con il contesto.

Restauro dei percorsi pedonali

La cartografia indica, con apposita simbologia, i tratti dei percorsi pedonali che per le attuali condizioni di degrado e per il pregio ambientale e paesistico dell' area interessata, sono assoggettati ad interventi di restauro.

Tali interventi comportano il mantenimento, il recupero o la riproposizione delle caratteristiche originali delle sedi e dei manufatti.

Oltre alla sede propria del percorso è consentita la realizzazione di modesti slarghi specificatamente

indicati nella cartografia attrezzati per la fruizione paesaggistica, purché vengano conservate intatte le alberature esistenti.

Art. 46 bis - Sistemi di trasporto meccanizzati

È ammessa la realizzazione di sistemi di trasporto meccanizzati delle persone esclusivamente quando trattasi di interventi volti al servizio di edifici o gruppi di edifici, ed a condizione che ne venga garantita la dimensione limitata e la compatibilità con la morfologia dei terreni, con la preesistente rete infrastrutturale e con il contesto ambientale.

Art. 47 - Impianti per la distribuzione di servizi tecnologici

Il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, può autorizzare in ogni zona, la realizzazione di modesti volumi edilizi indispensabili per l'attrezzatura di servizi tecnologici (distribuzione energia elettrica, acqua, gas, telefono, rete nera, sede e magazzini per attività di vigilanza e antincendio, ecc.).

In questo caso i parametri di riferimento sono:

altezza massima fuori terra: ml. 3,00;

distanza dai confini e dalle strade: ml. 2,00;

distanza dagli edifici: ml. 8,00.

Per le cabine di trasformazione dell'energia elettrica può essere concessa una maggiore altezza, quando sia comprovata la impossibilità tecnica di realizzare l'opera nei limiti sopra descritti.

Art. 48 - Edifici di valore storico

Gli edifici di valore storico, individuati nella cartografia da apposita simbologia, nonché definiti dalla disciplina paesistica possono essere interessati esclusivamente da interventi manutentivi, di restauro e di consolidamento edilizio.

In ogni caso non sono consentiti:

aumenti della S.L.A e del volume;

modifica delle destinazioni d'uso;

alterazione degli spazi d'ambito utilizzati a verde.

Art. 49 - Zone di recupero

È da considerarsi Zona di recupero ai sensi del Titolo IV° della legge 457/78 l'ambito del territorio comunale ricompreso nella zona "Z.S.A".

MOD. 9

100692

ELABORATI TECNICI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE DI EDIFICARE

A corredo della domanda di concessione di edificare devono essere prodotti i seguenti elaborati.

Relazione nella quale devono essere precisati:

l'ubicazione, la dimensione e le eventuali caratteristiche che d'uso del terreno da asservire all'opera in progetto;

gli estremi completi del tipo di provenienza della proprietà del terreno con la precisazione dai frazionamenti già effettuati ed eventualmente di quelli da effettuare;

il computo dettagliato del volume delle costruzioni eventualmente già esistenti sul terreno da asservire e del volume della nuova costruzione progettata, anche ai fini degli oneri di

urbanizzazione e della quota del costo di costruzione, nonché il rapporto tra il volume complessivo di dette costruzioni e l'area del terreno da asservire;

le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio;

le caratteristiche tipologiche della costruzione con particolare riguardo alle strutture portanti e a tutte le finiture esterne, copertura compresa;

la consistenza delle eventuali opere di urbanizzazione primaria a servizio della costruzione in esame;

i criteri adottati nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione ai sensi della L. 02.02.1974 n. 64;

i risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici, ai sensi del D.M. 11.3.1988.

Certificato catastale attuale della proprietà, rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale, ed estratto di mappa ove sia riportata l'esatta superficie da asservire.

Stralcio delle previsioni di S.U.G. relativo alla proprietà con estratto della normativa e indicazione della zonizzazione, delle strade, dell'orientamento e del perimetro del lotto interessato.

Stralcio Carta Tecnica Regionale in scala 1:5000 della zona oggetto d'intervento, nella quale siano rappresentate le opere costituenti oggetto della richiesta di concessione.

Stralcio delle tavole del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria nelle quali sia individuata l'area di intervento.

Relazione tecnica dell'impianto termico (compreso, se previsto, l'impianto centralizzato di produzione di acqua calda) ed una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico, secondo quanto previsto dalla legge 9.1.1991 n. 10.

Relazione tecnica concernente la sicurezza degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza delle persone, ai sensi della Legge 5 marzo 1990 n. 46.

Progetto formato almeno dai seguenti elaborati:

documentazione fotografica della località in formato non minore di cm. 18 x 24 con l'indicazione della posizione e delle dimensioni della costruenda opera;

planimetria generale della località in scala 1:2000, aggiornata ed estesa per un raggio di almeno 200 m a partire dall'opera progettata, comprendente: l'indicazione in rosso dell'opera, l'indicazione in verde dell'area da asservire, l'orientamento, la denominazione dei luoghi e gli estremi catastali interessati e di quelli confinanti nonché l'indicazione delle volumetrie esistenti, diversificate per stato di conservazione e per destinazione d'uso e delle eventuali alberature esistenti;

planimetria quotata in scala 1:200 del lotto contenente: l'individuazione delle volumetrie esistenti, indicando quelle da mantenere anche parzialmente e quelle da demolire, l'esatto ingombro e l'orientamento dell'opera in progetto, la distanza dai confini di proprietà, le larghezze delle strade adiacenti, gli spazi riservati a verde o a parcheggio sia pubblico che privato, tutti gli edifici circostanti con l'indicazione esatta della loia: altezza, i nomi dei proprietari confinanti; inoltre devono essere indicate le principali quote del terreno, con particolare riguardo a quella dei vertici estremi della proprietà, a quelle del ciglio di eventuali strade ed alla quota del terreno naturale in corrispondenza del punto più basso del perimetro dell'opera progettata ("punto fisso");

tutte le piante, sezioni e prospetti necessari per dimostrare chiaramente le caratteristiche dell'opera, in scala 1:100;

particolari di prospetto, in scala non inferiore a 1:20, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e: colore; analoghi particolari sono richiesti per recinzioni e cancellate;

planimetrie in scala 1:200 o, se del caso, a rapporto di scala maggiore, di tutti gli impianti presenti nell'edificio, quali ad esempio quello idrico, sanitario, fognario, elettrico, di riscaldamento, condizionamento aria, radiotelevisivo od elettronico, del gas, degli ascensori e montacarichi, di protezione antincendio ed allarme. Tali progetti debbono essere predisposti sulla base di legenda convenzionalmente in uso riportate nella stessa tavola.

In particolare, per gli edifici, devono essere presentati tutti i prospetti, le piante di ogni piano (compresi gli interrati ed il sottotetto), la pianta della copertura con la rappresentazione di tutte le sovrastrutture o volumi tecnici, almeno una sezione verticale con le quote riferite al "punto fisso", indicato nella planimetria in scala 1:200, che tagli l'edificio, secondo la linea di massima pendenza del terreno, per una estensione di almeno 20 m. a monte a 20 m. a valle. Sulle sezioni e sulla pianta del piano terreno devono essere indicati esplicitamente sia il "punto fisso" che le quote del terreno prima e dopo la sistemazione progettata, con particolare riguardo a quelle corrispondenti al perimetro dell'edificio.

Nelle planimetrie e nelle piante di progetto devono essere esattamente indicate tutte le opere di urbanizzazione primaria (le esistenti in nero e le progettate in rosso). Ogni pianta o sezione deve essere quotata nelle sue principali dimensioni: larghezze esterne ed interne di ogni locale, larghezza delle aperture, spessore dei muri, altezze nette dei piani, spessore dei solai, altezza totale

dell'edificio. In caso di contrasto tra rappresentazione grafica e quote numeriche, prevalgono queste ultime.

Nei progetti di restauro, modifica od ampliamento devono essere indicate in nero le opere esistenti, in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni ed i riempimenti.

Tutti gli elaborati a corredo della domanda di concessione devono essere almeno in tre copie, di cui una in bollo e redatti e firmati da professionisti autorizzati ai sensi delle leggi vigenti, per le specifiche competenze.

Tutte le copie devono essere piegate nel formato 21 x 29, e riunite in fascicolo.

Qualora la natura e le caratteristiche dell'intervento siano tali da non richiedere la produzione di tutti gli elaborati sopra indicati, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà ritenere ammissibili domande di concessione ad edificare- corredate da un minor numero di elaborati, sempreché quelli prodotti siano giudicati sufficienti per un corretto e completo esame della relativa domanda.

MOD. 39

100692

VOLUME DI UN FABBRICATO

Agli effetti della applicazione del presente regolamento, il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con l'esclusione delle autorimesse pertinenziali al fabbricato.

Sono inoltre da escludere dal computo del volume le altre pertinenze del fabbricato e le autorimesse private non pertinenziali, sempreché entrambe siano poste al di sotto della quota di riferimento.

MOD. 40

260583

ALTEZZA LORDA DI PIANO (H_p)

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio stesso ed il punto più alto dell'estradosso del solaio soprastante.

MOD. 41

140690

SUPERFICIE LORDA DI PIANO DI UN FABBRICATO (S_p)

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, la superficie lorda di un piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi.

Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i balconi e le logge o loro porzioni non sporgenti più di mt. 1,20 dai muri perimetrali; le parti eccedenti tale limite sono invece da computare totalmente.

Le superfici dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati, relative a scale esterne (se diverse da quelle necessarie a collegare la quota del terreno sistemato circostante l'edificio e il piano terra dell'edificio stesso) e corridoi scoperti in aggetto per uso di disimpegno o di comunicazione, anche non circoscritti su tutti i lati da muri perimetrali, vanno computate, ai fini della determinazione dei volumi fabbricabili, con le stesse modalità di cui al primo capoverso della presente definizione.

La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei confronti delle scale esterne prescritte ai sensi della normativa antincendio.

MOD. 42

180193

ALTEZZA DI UN FABBRICATO (H)

L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, passante per l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile, ovvero, se tale solaio è inclinato, per la quota media determinata tra il punto più alto e quello più basso dell'estradosso dello stesso.

Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica.

MOD. 43

264583

CORPO DI FABBRICA

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

MOD. 44

260583

PIANO DI SPICCATO DI UN FABBRICATO

Il piano di spiccatto di un fabbricato è il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerando in tal senso anche i locali totalmente interrati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione.

MOD. 45

100692

QUOTA DI RIFERIMENTO DI UN CORPO DI FABBRICA

La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano di spiccatto della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura.

La quota di riferimento deve essere documentata negli elaborati di progetto con atti aventi efficacia probatoria.

MOD. 46

260583

MISURAZIONE DELLE DISTANZE

La distanza di un edificio da un qualunque elemento esterno è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio stesse, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti.