

PIANO REGOLATORE GENERALE
1980

REGIONE LIGURIA - Comitato Tecnico Urbanistico

Allegato A

al voto n. 1068 del 22 gennaio 1980.

Testo delle Norme di Attuazione della variante integrale al
P.R.G. del comune di Genova comprendente le modifiche
introdotte d'ufficio.



COMUNE DI GENOVA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I

Art. 1 - OGGETTO, NATURA E FINALITÀ DELLE PRESENTI NORME

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale, costituendone a tutti gli effetti parte integrante.

Art. 2 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

- 2.01 - Il Piano Regolatore Generale prevede le zone ed i casi in cui l'attuazione delle previsioni di Piano è subordinata alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi, quali:
- i piani particolareggiati di esecuzione, di iniziativa comunale, da attuarsi anche mediante la convenzione edilizia di cui all'art. 13 della Legge Regionale 3.9.1976 n. 28, e piani ad essi equiparati dalla legge;
 - i piani di lottizzazione convenzionata, di iniziativa privata o di ufficio.
- 2.02 - È fatta salva, in ogni caso, la facoltà di fare ricorso allo strumento urbanistico attuativo, anche ove il Piano non lo prescriva come obbligatorio, in conformità alla vigente legislazione.
- 2.03 - I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione convenzionata, sempreché non comportino variante al piano regolatore generale, non sono soggetti all'approvazione od al nulla-osta regionale, ad eccezione di quelli ricadenti nelle zone ZA.S Storico-Ambientali, nelle zone ZA.CD Commerciali e Direzionali e nelle zone ZA.P Ambientali-Paesistiche, nonché quelli relativi alle localizzazioni ed ai casi sottoindicati:
- Centro di Sestri (zona ZB.R)
 - Centro di Sampierdarena - Parte sotto il tracciato ferroviario (zona ZB.R)
 - Centro di Prato (zona ZB.R)
 - Via Canevari (zona ZB.R)
 - Foce Torrente Sturla (zona ZB.R)
 - Via T. Invrea/Corso Buenos Ayres (zona mista)
 - A mare della Via Camozzini - Porto di Voltri (zona mista)
 - A mare della Piazza Lido di Pegli - Porto di Voltri (zona mista)

- A mare del Corso Marconi - Da Punta Vagno alla foce del Bisagno (zona mista)
- Collegamento Strada Sopraelevata - Pedemontana di Levante
- Completamento Strada Sopraelevata a Ponente (tratti S. Benignano - Corso Perrone/Corso Perrone - Erzelli)
- Metropolitana urbana - Collegamento in galleria tra Via Montaldo e via Palestro
- Gli altri interventi a livello metropolitano (T - S)
- Gli interventi a livello urbano indicati come tali nella cartografia di P.R.G. (U)

I piani particolareggiati di cui al presente comma debbono fissare, a norma dell'articolo 12 della Legge Regionale 3.9.1976 n. 28 così come modificato dall'art. 6 della Legge Regionale 31.1.1979 n. 6, i relativi termini di attuazione e seguono la procedura di approvazione e di notifica ivi stabilita. Le convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione previsti dal presente comma debbono contenere quanto prescritto dal quinto comma dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, fermo restando il disposto di cui agli articoli 5 e 10 della Legge 28.1.1977 n. 10.

I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione non soggetti all'approvazione od al nulla-osta regionale, divenuti esecutivi, sono comunicati alla Regione con le seguenti indicazioni:

- a) estremi di approvazione ed entrata in vigore;
- b) aree interessate, sull'estratto delle tavole di piano regolatore generale;
- c) volumetrie e vani autorizzati, opportunamente diversificati per tipi di destinazione;
- d) popolazione insediabile;
- e) superficie asservita;
- f) servizi pubblici previsti.

TITOLO II

Capo primo - LIVELLI DI INTERVENTO

Art. 3 - LIVELLI TERRITORIALI

- 3.01 - I livelli territoriali di intervento di cui ai successivi articoli e relativi a reti e poli infrastrutturali, ad aree di servizio e ad opere di urbanizzazione, sono i seguenti:
- a) **Livello metropolitano**
 - dimensione interregionale;
 - dimensione regionale;
 - dimensione provinciale;
 - dimensione intercomunale;
 - b) **Livello urbano**
 - dimensione urbana;
 - dimensione granze zona urbana;
 - c) **Livello quartiere**
 - dimensione quartiere o delegazione;
 - dimensione unità urbanistica.
- 3.02 - L'individuazione dei livelli di cui al precedente comma 3.01 è esplicitata nella cartografia del P.R.G., cui si fa espresso rinvio.

Art. 4 - INTERVENTI A LIVELLO METROPOLITANO

- 4.01 - Gli interventi a livello metropolitano spettano soltanto allo Stato, ad Enti Pubblici ed ai soggetti a ciò legittimati, secondo le rispettive competenze di legge.
- 4.02 - La cartografia di previsione del Piano Regolatore Generale indica, a conferma dello stato attuale od in previsione di interventi a livello metropolitano (simboli T -S), le aree destinate a:
- 4.03 - Reti infrastrutturali per l'accessibilità e tecnologiche: fatti salvi i vincoli

previsti da leggi speciali, l'indicazione di vincolo di destinazione d'uso si intende estesa ad una fascia costituente «canale infrastrutturale» ed individuata con simbolo riferito ad una legenda.

Si definisce «canale infrastrutturale» il nastro di territorio occupato dalla infrastruttura aumentato dalle fasce laterali di protezione definite per legge o previste dal piano.

- 4.04 - **Poli infrastrutturali od aree di servizio:** fatti salvi i vincoli previsti da leggi speciali, il vincolo di destinazione d'uso può essere geometricamente perimetrato con linea di contorno ed individuato con simbolo riferito ad una legenda, ovvero indicato come area di inviluppo mista, comprensiva cioè di destinazioni d'uso diverse; da precisare con successivo strumento urbanistico attuativo.

Art. 5 - INTERVENTI A LIVELLO URBANO

- 5.01 - Gli interventi a livello urbano spettano allo Stato, agli Enti Pubblici territoriali e ad altri Enti di diritto pubblico, secondo le rispettive competenze di legge, ovvero a privati, purché le finalità di interesse pubblico o collettivo, riconosciute in detti interventi siano tutelate mediante convenzione.
- 5.02 - La **cartografia di previsione del Piano Regolatore Generale** indica, a conferma dello stato attuale od in previsione di interventi a **livello urbano** (simbolo U), con le specificazioni che seguono, le aree destinate a:
- 5.03 - **Reti infrastrutturali per l'accessibilità e tecnologiche:**
- 5.03.01 - fatti salvi i vincoli previsti da leggi speciali:
- a) nel caso di conferma dello stato attuale, l'indicazione riguarda, mediante contorno o campitura, l'effettiva sede dell'infrastruttura considerata con le eventuali aree accessorie (slarghi, fasce alberate o di rispetto, sovrappedonali, eccetera);
 - b) nel caso di miglioramento dello stato attuale, in allargamento o parziale rettifica, l'indicazione può essere espressa con campitura dell'area da aggregare all'effettiva sede; ovvero, in modo schematico, con rinvio di precisazione a norme tipologiche, od a successivo strumento urbanistico attuativo;
 - c) nel caso di sostituzione dello stato attuale o di formazione di nuove infrastrutture l'indicazione è espressa in modi schematici.
- 5.03.02 - Poiché l'indicazione schematica persegue la definizione del **grado di accessibilità** di una parte del territorio, rapportati sostanzialmente al tempo di percorrenza riferito ad un nodo infrastrutturale principale, può darsi luogo a diversi modi grafici di rappresentazione:
- a) con il **disegno planimetrico schematico** di una sede stradale o di trasporto in sede fissa, da sviluppare in più preciso andamento plano-altimetrico e nelle caratteristiche geometriche e tecniche, in sede di strumento urbanistico di dettaglio o di progetto edilizio;

- b) con l'indicazione simbolica di un grado di accessibilità, che indichi direzione, intensità e verso del flusso di traffico previsto.
- 5.04 - **Poli infrastrutturali od aree di servizio:** fatti salvi i vincoli previsti da leggi speciali, il vincolo di destinazione d'uso può essere geometricamente perimetrato con linea di contorno ed individuato con simbolo riferito ad una legenda, ovvero indicato come area di involuppo mista, comprensiva cioè di destinazioni d'uso diverse, da precisare quantitativamente con lo strumento urbanistico attuativo.
- 5.05 - Per interventi che assumano relazione con le previsioni di accessibilità, è attribuito all'operatore l'onere di una più avanzata **verifica progettuale** che assicuri la compatibilità dell'iniziativa insediativa con le esigenze previsionali del Piano. La verifica del grado di accessibilità deve essere sempre riferita ad un nodo infrastrutturale principale, identificato dal Piano nel sistema viario e dei trasporti.
- 5.06 - Per quanto concerne le previsioni di reti tecniche, poli infrastrutturali od aree di servizio, espresse in modo schematico o parametrico, è attribuito all'operatore l'onere di **verifica progettuale** di massima, analoga al caso precedente.

Art. 6 - INTERVENTI A LIVELLO DI QUARTIERE E DI UNITÀ URBANISTICA

- 6.01 - Gli interventi a livello di quartiere e di unità urbanistica riguardano sia l'iniziativa pubblica che quella privata — purché le finalità di interesse pubblico o collettivo, riconosciute in detti interventi, siano tutelate mediante apposita convenzione.
- 6.02 - La cartografia di previsione del Piano Regolatore Generale indica, a conferma dello stato attuale od in previsione di **interventi a livello di quartiere o unità urbanistica** (simbolo Q) con le specificazioni che seguono, le aree destinate a:
- 6.03 - **Opere di urbanizzazione primaria:** sono caratterizzate dal peso e dal tipo dell'insediamento cui si riferiscono mediante rinvio a norme prescrittive articolate per i diversi casi, ovvero a specifiche indicazioni degli strumenti urbanistici attuativi.
- 6.04 - Le reti infrastrutturali a livello metropolitano ed urbano non costituiscono urbanizzazione primaria pertinente al singolo insediamento a livello di quartiere od unità urbanistica.
Tuttavia, nel caso in cui l'insediamento cui si riferiscono assuma, per collocazione e peso, rilevanza nei confronti delle reti infrastrutturali, per l'accessibilità e tecnologiche a livello di utenza urbana, l'intervento dovrà ricondursi a quanto previsto in merito dal precedente art. 5
- 6.05 - **Opere di urbanizzazione secondaria:** sono caratterizzate dal peso e dal tipo dell'insediamento cui si riferiscono nonché dai tipi di servizi e livelli di uten-

za previsti nell'ambito del quartiere e dell'unità urbanistica interessati dall'insediamento; precisati, per le singole unità urbanistiche, nel dimensionamento conseguente all'applicazione degli spazi minimi prescritti per i servizi pubblici e collettivi, nonché dalla definizione delle aree di influenza rispettive e delle relative percorrenze interne a dette aree.

- 6.06 - Nel caso in cui l'unità urbanistica fruisca di una **parziale dotazione**, nei diversi tipi e livelli di utenza dei servizi, le opere di urbanizzazione secondaria pertinenti all'intervento sono commisurate alle carenze residue, valutate sia per tipi e quantità, in relazione al grado di sufficienza della dotazione di aree e di servizi, che per qualità, in relazione ai gradi di efficienza in atto.
- 6.07 - In linea generale, le prescrizioni per la dotazione di urbanizzazione secondaria sono espresse parametricamente, cioè con riferimenti proporzionali al peso insediativo previsto.
- 6.08 - In tal caso è eventualmente attribuita all'operatore, d'intesa con il Comune, la **verifica progettuale preventiva** per la localizzazione ed il dimensionamento più opportuno delle aree per servizi, come presupposto per la successiva approvazione dello strumento urbanistico attuativo, di competenza del privato, relativo all'insediamento progettuale, secondo le procedure meglio precisate dal successivo TITOLO IV.

Capo secondo - NORME DI DESTINAZIONE D'USO: INSEDIAMENTI, INFRASTRUTTURE, SERVIZI

Art. 7 - TIPI DI INSEDIAMENTO

- 7.01 - Nel caso di insediamenti residenziali, a seconda delle diverse condizioni del territorio allo stato attuale, quindi in ragione dei diversi «modi di intervento» previsti, il «peso insediativo» può essere espresso da:

N.H. - NUMERO DEGLI INSEDIATI (RESIDENTI), quando la previsione consegua dall'esigenza di conservazione di fabbricati esistenti, comunque da rapporti condizionati alle preesistenze in zone urbanizzate e densamente edificate, ovvero in zone vincolate in ordine a valori ambientali o paesistici che le caratterizzano.

I.F.F. - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (VOLUMETRICO), quando la previsione si riferisca ad interventi di nuova fabbricazione a livello edilizio, senza strumento urbanistico attuativo.

I.U.I. - INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (ABITATIVA), quando la previsione si riferisca ad interventi innovativi a livello urbanistico od a livello edilizio secondo il MODO C0.

Si definisce **indice di utilizzazione insediativa** il rapporto tra la superficie lorda abitabile (per il residente o addetto), relativa ai fabbricati costituenti insediamento — esclusi quelli destinati a servizi — e la superficie complessiva delle aree destinate ad edificazione ed a urbanizzazione primaria e secondaria. Si esprime con un rapporto numerico di superfici. L'indice di utilizzazione insediativa si differenzia a seconda dei tipi di insediamento.

Si definisce **superficie lorda abitabile (S.L.A.** espressa in metri quadrati) la superficie lorda dei piani abitabili, comprensiva cioè, oltre che delle superfici nette abitabili, anche delle superfici a tali piani soltanto agibili, degli spessori dei muri, perimetrali ed interni, e degli spazi occupati dalle scale, dagli ascensori, dai passaggi comuni agli alloggi; con esclusione invece delle pertinenze (vedi successivi comma 80.06 e 80.07) dei poggiali e delle logge esterne.

- 7.02 - Il **valore medio convenzionale stimato** dal Piano quale parametro per calcolare la densità negli insediamenti residenziali è pari a mq. 30 per ogni abitante.
- 7.03 - Nel caso di insediamenti produttivi, comprensivi delle funzioni industriali ed assimilate, commerciali e direzionali, in ordine alle finalità occupazionali

li perseguite dal Piano, quindi in ragione dei diversi «modi di intervento» previsti, il «peso insediativo» può essere espresso da:

N.H. - NUMERO DEGLI INSEDIATI (ADDETTI), quando occorra una valutazione parametrica degli addetti in relazione ai tipi di attività svolti, consentiti o programmati.

I.F.F. - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (VOLUMETRICO), quando siano necessarie verifiche dimensionali del fabbricato o dell'impianto considerato.

I.U.I. - INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (OCCUPAZIONALE), quando la previsione si riferisca ad interventi innovativi, a livello urbanistico od edilizio, che valutino il peso insediativo in termini di superficie produttiva globale.

7.04 - I valori medi convenzionali stimati dal Piano quali parametri per calcolare la densità negli insediamenti produttivi industriali e assimilati vanno da 100 a 250 addetti per ettaro.

7.05 - Il peso insediativo, negli insediamenti produttivi commerciali e direzionali, è stimato caso per caso, nell'ambito della elaborazione dello strumento urbanistico attuativo.

7.06 - Secondo le loro caratteristiche fondamentali gli insediamenti sono distinti in cartografia e normativa in:

ZA - insediamenti in zone storiche, artistiche o di particolare pregio ambientale e paesistico;

ZB - insediamenti in zone totalmente o parzialmente edificate;

ZC - insediamenti residenziali in zone di espansione;

ZCD - insediamenti commerciali e direzionali;

ZD - insediamenti produttivi industriali ed assimilabili;

ZE - zone ad usi agricoli; zone boschive;

ZEA - zone agricolo-ambientali;

W - zone di rispetto;

G - zone gerbide;

a loro volta articolabili per le diverse condizioni fisiche e storiche del territorio e delle finalità perseguite in ciascuna zona insediativa omogenea.

7.07 - I diversi tipi di insediamento sono individuati e contrassegnati, nella cartografia del Piano, con campiture di colore, di cui alla relativa «legenda». La definizione cromatica delle diverse campiture, per quanto attiene agli insediamenti, è la seguente:

ZONE A - rosso

ZONE B - giallo ocra

ZONE C - marrone terra di Siena

ZONE D - rosso viola

ZONE CD - marrone terra bruciata

ZONE E - ad usi agricoli: verde pallido
boschive: verde prato

ZONE EA - rosso, verde pallido

ZONE W - verde oliva

ZONE G - giallo pallido

Art. 8 - INSEDIAMENTI IN ZONE STORICHE, ARTISTICHE O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE E PAESISTICO (ZA) - GENERALITÀ

- 8.01 - Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o le aree di particolare pregio ambientale e paesistico sono, ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione, condizionate al sostanziale mantenimento della consistenza e dei caratteri attuali, nonché degli insediamenti ivi esistenti.
- 8.02 - In considerazione dei caratteri prevalenti nelle zone soggette a vincolo, ed in ordine alle necessità di dettare criteri e norme sufficientemente articolate, le «zone A» vengono distinte in:
- ZONE A.S. - in prevalenza storico-ambientali (ZA.S)
 - ZONE A.P. - in prevalenza ambientali-paesistiche (ZA.P)
 - ZONE A.CD.- insediamenti commerciali e direzionali in ZONA A (ZA.CD)
- 8.03 - Viene considerato affine alle zone A il vincolo accessorio, di natura ambientale, classificato:
- ZONE cA - controllo ambientale (Z.cA)
- definibile come «prescrizione aggiuntiva» alle norme dimensionali, funzionali e distributive pertinenti ai diversi insediamenti, infrastrutture e servizi, quando le situazioni territoriali e di ambiente richiedano l'applicazione di particolari cautele di tipo qualitativo.

Art. 9 - INSEDIAMENTI IN ZONE STORICO-AMBIENTALI (ZA.S)

- 9.01 - Vengono definite zone storico-ambientali (ZA.S) le zone del territorio comunale dove prevalgono gli agglomerati urbani costituiti da fabbricati di varia epoca, forma, tecnica e destinazione d'uso; integrati o meno da infrastrutture ad essi omogenee; posti o meno in relazione con aree circostanti che possano considerarsi parte integrante, per caratteristiche storiche od ambientali, morfologiche o di vegetazione, degli agglomerati stessi; il tutto costituente insieme unitario da conservare.
- 9.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nelle zone ZA.S non sono previste destinazioni d'uso diverse dalla pura residenza o dalle attività produttive che hanno determinato la costituzione storica dell'ambiente, se non previa verifica e progettazione attraverso strumento urbanistico attuativo.
- 9.03 - Anche indipendentemente dall'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, sono consentite destinazioni d'uso a:
- a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli ed attività sociali, educative, didattiche e culturali; gallerie d'arte, antiquariato e simili;

- b) sedi di ufficio per unità contenute nel limite di capienza massima consentita da un singolo fabbricato;
- c) piccoli magazzini e laboratori artigiani, di norma limitatamente al cantinato ed al piano terreno, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie e simili; sempreché natura e destinazione siano conformi alle norme di igiene ambientale, e compatibili con le esigenze del traffico e con le previsioni di viabilità pedonale;
- d) negozi di qualsiasi tipo, purché consoni all'ambiente e tali da non comportare alterazioni estetiche dei fabbricati che li accolgono, fatte comunque salve le norme vigenti in materia di urbanistica commerciale;
- e) esercizi pubblici e di pubblico spettacolo (alberghi, teatri, cinematografici, ristoranti, ecc.), purché consoni all'ambiente e compatibili con i criteri di conservazione storica, materiale e formale, dei caratteri urbanistici, architettonici e di arredo urbano;
- f) servizi pubblici per l'istruzione e l'interesse comune; verde a parco, gioco, sport; parcheggio; servizi tecnologici a livello di quartiere.

9.04 - I singoli interventi in zona Z.A.S sono disciplinati dal successivo art. 74.

Art. 10 - INSEDIAMENTI IN ZONE AMBIENTALI-PAESISTICHE (Z.A.P)

- 10.01 - Vengono definite **zone ambientali-paesistiche (Z.A.P)** le zone del territorio comunale dove prevalgono cospicui caratteri di bellezza o singolarità naturale, frammisti o meno ad interventi di trasformazione od utilizzazioni difensiva, produttiva o residenziale realizzati nel passato; il tutto costituente complesso di paesaggio e di ambiente, naturale o tradizionale, da conservare o tutelare.
- 10.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nelle zone Z.A.P non sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza o dalle attività produttive compatibili con la conservazione o tutela dei caratteri paesistici ed ambientali, se non previa verifica e progettazione attraverso **strumento urbanistico attuativo**.
- 10.03 - Si intendono comprese nelle destinazioni di uso residenziali e produttive consentite:
 - a) le attività professionali, commerciali, turistiche, socio-culturali;
 - b) i piccoli magazzini, i laboratori artigianali, le attrezzature agricole (stalle, depositi, ecc.); le serre nei limiti ed alle condizioni indicate al successivo comma 85.05;
 - c) i servizi pubblici per l'istruzione e l'interesse comune; verde a parco, gioco, sport; parcheggio; servizi tecnologici a livello di quartiere;
 sempreché siano compatibili con i criteri di conservazione o tutela naturale e storica dei caratteri paesistici ed ambientali.
- 10.04 - I singoli interventi in zona Z.A.P sono disciplinati dal successivo art. 74.

Art. 11 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI IN ZONA A (ZA.CD)

- 11.01 - Vengono definite aree per **insediamenti commerciali e direzionali in zona A** le parti del territorio comunale, **interne alle zone storico-ambientali**, ove si prevede di mantenere o consentire insediamenti commerciali e direzionali, in subordine alla conservazione storica dei caratteri urbanistici, all'incidenza sul sistema del traffico cittadino ed alla interferenza con le condizioni di vita civile nelle zone residenziali limitrofe.
Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie delle predette zone ZA.CD sono soggette **obbligatoriamente a strumento urbanistico attuativo**, esteso ad ambiti omogenei, urbanisticamente definiti, con particolare riferimento alla viabilità principale.
- 11.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nelle zone ZA.CD, oltre a quanto previsto al precedente comma 9.03, ai punti a), b), d), sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- a) uffici pubblici per i servizi amministrativi ed esecutivi generali degli Enti locali e dello Stato (quando non previsti da specifica destinazione d'uso nel P.R.G.);
 - b) sedi di grandi società, banche ed istituti in genere;
 - c) grandi attrezzature commerciali (supermercati, grandi magazzini, ecc.) di carattere urbano; commercio al minuto ed esercizi pubblici nella misura prevista dalle norme vigenti in materia di urbanistica commerciale;
 - d) attrezzature culturali centrali o specializzate;
 - e) parcheggi pubblici a livello urbano; stazioni ed impianti di assistenza al trasporto pubblico;
 - f) residenza, in percentuale non superiore al 25% della superficie lorda abitabile complessiva dell'intera zona omogenea o di parte eventuale di questa, definita dallo strumento urbanistico attuativo.
- 11.03 - I singoli interventi in zona ZA.CD sono disciplinati dal successivo art. 74.

Art. 12 - VINCOLO DI CONTROLLO AMBIENTALE (Z.cA)

- 12.01 - Il vincolo di **controllo ambientale** riguarda le zone del territorio comunale ove, alle pur diverse previsioni insediative sotto l'aspetto dimensionale, funzionale e distributivo, ovvero a quelle inerenti ad infrastrutture ed a servizi, è opportuno applicare talune prescrizioni aggiuntive, atte a salvaguardare taluni caratteri dominanti dell'ambiente agricolo (assetto formale del terreno adibito a coltura quale rappresentato, ad esempio, dalla sistemazione a fasce; tipi ed aggregazioni delle colture arboree, eccetera), ovvero dell'ambiente urbanizzato (forma e materiali in copertura dei fabbricati; tipologia dei serramenti esterni; finiture a protezione delle facciate; ecc.), ovvero relazioni con valori limitrofi di carattere storico, ambientale o paesistico (ad esempio: fasce di rispetto nei confronti di edifici storici, viabilità

minore ambientale, profili orografici od urbani, preesistenze di verde prati-vo o alberato, ovvero di arredo urbano, ecc.).

- 12.02 - Le predette prescrizioni aggiuntive, di mera natura qualitativa, ove non esplicitate da norma generale nei «modi di intervento», possono essere poste come condizione accessoria in sede di esame ed autorizzazione dei singoli progetti di iniziativa pubblica o privata.

Art. 13 - INSEDIAMENTI IN ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE (ZB) - GENERALITÀ

- 13.01 - Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, come tali definite ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione, costituiscono — a meno di zone ad esse interne classificate come storico-artistiche o di particolare pregio ambientale-paesistico — il complesso del territorio comunale sostanzialmente urbanizzato, quindi suscettibile di operazioni di razionalizzazione, completamento o ristrutturazione.

- 13.02 - In considerazione dei caratteri prevalenti nelle zone totalmente o parzialmente edificate, ed in ordine alla necessità di dettare criteri e norme sufficientemente articolate, le «zone B» vengono distinte in:

ZONE B.B. - insediamenti residenziali per completamento o razionalizzazione (ZB.B)

ZONE B.R. - insediamenti residenziali per ristrutturazione urbanistica in zona B (ZB.R)

ZONE B.CD. - insediamenti commerciali e direzionali in zona B (ZB.CD)

Art. 14 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI PER COMPLETAMENTO E RAZIONALIZZAZIONE (ZB.B)

- 14.01 - Vengono definite zone ad insediamenti residenziali per completamento e razionalizzazione le parti del territorio comunale dove una valida od accettabile struttura urbana — nella qualità e distribuzione di infrastrutture ed insediamenti e nella relazione con le aree per servizi — consente interventi di razionalizzazione o completamento a fini prevalenti di insediamento residenziale.

- 14.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nelle zone ZB.B non sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, se non limitatamente a:

a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli ed attività sociali, educative, didattiche e culturali; sedi di ufficio, per unità contenute a livello di alloggio;

b) piccoli magazzini e laboratori artigianali, di norma limitatamente al

- cantinato ed al piano terreno, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie e simili, sempreché natura e destinazione siano conformi alle vigenti norme di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale, e compatibili con le esigenze del traffico e del parcheggio;
- c) negozi ed esercizi pubblici nella misura prevista dalle vigenti norme di urbanistica commerciale.
- 14.03 - Le predette destinazioni d'uso — ad eccezione di quelle a negozi ed esercizi pubblici oggetto di esplicita previsione di piano regolatore generale o di strumento urbanistico attuativo — non possono occupare, per ogni singolo fabbricato residenziale, una superficie maggiore del 25% della superficie lorda abitabile propria del fabbricato e comunque, per i fabbricati di superficie lorda abitabile uguale o inferiore a mq. 1200, una superficie fino a mq. 300.
- 14.04 - La predetta superficie massima del 25% può essere riferita alla superficie lorda abitabile di più fabbricati, in un intorno definito a livello urbanistico, nel caso in cui l'intervento sia attuato mediante strumento urbanistico attuativo, riferito all'intero intorno considerato.
- 14.05 - Ove siano consentiti interventi indipendentemente dall'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo gli stessi sono subordinati alla eliminazione di ogni costruzione preesistente nell'area oggetto d'intervento, a carattere precario o meno, destinata ad usi diversi, in qualità e misura, da quelli previsti nei precedenti comma.
- 14.06 - I singoli interventi in zone ZB.B sono disciplinati dal successivo art. 77.

Art. 15 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI PER RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (ZB.R)

- 15.01 - Vengono definite zone ad **insediamenti residenziali per ristrutturazione urbanistica** le parti del territorio comunale dove condizioni di irrazionalità o di obsolescenza, ovvero necessità od opportunità di una migliore o diversa utilizzazione, informano la previsione di un rinnovamento o di una modificazione della struttura urbana esistente, nella qualità e distribuzione delle infrastrutture e nella ubicazione e dimensionamento quantitativo e formale degli insediamenti.
- Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie delle predette zone sono soggette **obbligatoriamente a strumento urbanistico attuativo**, esteso ad ambiti omogenei, urbanisticamente definiti, con particolare riferimento alla viabilità principale di previsione ed a quella esistente che si intende confermare.
- 15.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nelle zone ZB.R, oltre a quanto previsto ai precedenti comma 14.02, 14.03 e 14.04, non sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, se non limitatamente a:
- a) insediamenti commerciali e direzionali in misura non superiore al 25% della superficie lorda abitabile complessiva dell'intera singola zona

omogenea o di parte eventuale di questa, definita dallo strumento urbanistico attuativo;

- b) servizi pubblici, sia a livello di quartiere che a livello urbano: per l'istruzione; l'interesse comune; verde a parco, gioco, sport; parcheggio; in ordine ai parametri stabiliti per i fabbisogni dei diversi servizi e nella misura indicata per ogni singola zona omogenea;
- c) servizi amministrativi ed esecutivi generali, in misura non superiore al 25% della superficie lorda abitabile complessiva dell'intera zona omogenea;
- d) negozi ed esercizi pubblici nella misura prevista dalle vigenti norme di urbanistica commerciale.

15.03 - I singoli interventi in zone ZB.R sono disciplinati dal successivo art. 77.

Art. 16 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI IN ZONA B (ZB.CD)

- 16.01 - Vengono definite aree per insediamenti commerciali e direzionali in zona B le parti del territorio comunale, interne alle zone totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, ove si prevede di mantenere o consentire insediamenti commerciali e direzionali.
Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie delle predette zone sono soggette **obbligatoriamente a strumento urbanistico attuativo**, esteso ad ambiti omogenei, urbanisticamente definiti, con particolare riferimento alla viabilità principale di previsione ed a quella esistente che si intende confermare.
- 16.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nelle zone ZB.CD sono previste le destinazioni d'uso prevalenti già definite per le zone ZA.CD al precedente comma 11.02.
- 16.03 - I singoli interventi in zona ZB.CD sono disciplinati dal successivo art. 77.

Art. 17 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN ZONE DI ESPANSIONE (ZC) - GENERALITÀ

- 17.01 - Le parti del territorio limitatamente edificate come tali definite ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione, considerate libere e disponibili per nuova urbanizzazione, costituiscono — meno quelle attribuite a nuovi insediamenti produttivi industriali — il complesso del territorio comunale suscettibile di operazioni di intervento per nuovi insediamenti urbani, secondo le diverse caratteristiche delle varie zone omogenee.
- 17.02 - L'attribuzione delle diverse parti del territorio a nuove previsioni di Piano non esclude, tuttavia, che nella successiva precisazione, mediante **strumento urbanistico attuativo**, vengano applicati criteri di conservazione totale o

parziale di singoli fabbricati esistenti all'interno di zone previste per nuova urbanizzazione, ovvero di conservazione totale o parziale di aree caratterizzate da singoli valori ambientali, di verde arboreo od altro.

- 17.03 - In considerazione della qualità e peso dei nuovi insediamenti previsti, ed in ordine alla necessità di dettare criteri e norme sufficientemente articolate, le zone di espansione distinte in:
- ZONE C.bd - insediamenti residenziali in area di espansione a bassa densità (ZC.bd)
 - ZONE C.md - insediamenti residenziali in area di espansione a media densità (ZC.md)
 - ZONE C.ad - insediamenti residenziali in area di espansione ad alta densità (ZC.ad)
- 17.04 - In alcune zone di espansione sono prestabilite le superfici minime degli strumenti urbanistici attuativi.
- 17.04.01 - Lo strumento urbanistico attuativo deve essere esteso all'intera zona residenziale di espansione, come perimetrata in cartografia con **tratteggio marcato nero**, nelle seguenti località:
- Branega/Ravaso (Circoscrizione Prà)
 - Branega/Garago (Circoscrizione Prà)
 - Rio Fagaggia (Circoscrizione Prà)
 - Valletta San Michele (Circoscrizioni Prà/Pegli)
 - Valletta Grillee (Circoscrizione Pegli)
 - Marotto (Circoscrizione Pegli)
 - Nocebella (Circoscrizione Pontedecimo)
 - Mattotti (Circoscrizione Pontedecimo)
 - Marchi (Circoscrizione Pontedecimo)
 - Belvedere (Circoscrizione Sampierdarena)
 - Rosata (Circoscrizione Struppa)
 - San Rocco (Circoscrizione Struppa)
 - Roccone (Circoscrizione Struppa)
 - Prato (Circoscrizione Struppa)
 - Bruma (Circoscrizione Struppa)
 - Meara (Circoscrizione Struppa)
 - Cà di Ventura (Circoscrizione Molassana)
 - Via Loria (Circoscrizione Marassi)
 - Via Bracelli (Circoscrizione Marassi)
 - San Pantaleo (Circoscrizione Staglieno)
 - Cadighiara (Circoscrizione Valle Sturla)
 - Valletta Penego (Circoscrizione Quarto)
 - Corso Europa (Circoscrizione Quarto)
- 17.04.02 - Tuttavia nei casi indicati al precedente punto 17.04.01 è consentito che lo strumento urbanistico attuativo unico interessi una superficie non inferiore al 75% dell'area della zona considerata, purché a livello progettuale venga contestualmente definito l'assetto urbanistico del restante 25% di superficie.

- 17.04.03 - Lo strumento urbanistico attuativo deve essere esteso ad una superficie minima di mq. 20.000 nelle seguenti località:
- Valletta S. Pietro (Circoscrizione Prà)
 - Campi/Coronata (Circoscrizione Cornigliano)
 - Rimessa/Cesino (Circoscrizione Pontedecimo)
 - S. Quirico (Circoscrizione Pontedecimo)
 - Morego/S. Quirico (Circoscrizioni Pontedecimo/Bolzaneto)
 - Rio Torbido (Circoscrizione Struppa)
 - Costa Fredda (Circoscrizione Molassana)
 - Sciorba (Circoscrizione Molassana)
 - San Pantaleo (Circoscrizione Staglieno)
 - Cadighiara (Circoscrizione Valle Sturla)
 - Borgoratti (Circoscrizione Valle Sturla)
- 17.04.04 - Lo strumento urbanistico attuativo deve essere esteso ad una superficie minima di mq. 10.000 nelle seguenti località:
- Murta/Latrego (Circoscrizione Bolzaneto)
 - Geminiano (Circoscrizione Bolzaneto)
 - S. Rocco (Circoscrizione Bolzaneto)
- 17.04.05 - Qualora nell'ambito delle zone indicate ai precedenti punti 17.04.03 e 17.04.04 per effetto di precedenti interventi residuassee una superficie inferiore a quella prescritta come minima, la stessa può costituire oggetto di autonomo strumento urbanistico attuativo indipendentemente dalla sua estensione.

Art. 18 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN AREA DI ESPANSIONE A BASSA DENSITÀ (ZC.bd)

- 18.01 - Vengono definite zone per **insediamenti residenziali in area di espansione a bassa densità** le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali dove caratteristiche geomorfologiche, climatiche, paesistiche, di accessibilità impongono il contenimento dei nuovi pesi insediativi in termini di bassa densità territoriale.
- 18.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nelle zone ZC.bd non sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, se non limitatamente a:
- a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli ed attività sociali, educative, didattiche e culturali; escluse le sedi di uffici;
 - b) piccoli magazzini e laboratori artigianali, limitatamente al cantinato ed al piano terreno, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie e simili, sempreché natura e destinazione siano conformi alle vigenti norme di legge e regolamento in materia di igiene ambientale;
 - c) negozi ed esercizi pubblici nella misura prevista o consentita dalle vigenti norme di urbanistica commerciale;

- d) attrezzature per attività agricole di tipo specializzato (floricoltura, colture ortive e simili), sempreché natura e destinazione siano conformi alle vigenti norme di legge e regolamento in materia di igiene ambientale.

18.03 - I singoli interventi in zone ZC.bd sono disciplinati dal successivo art. 80.

Art. 19 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN AREA DI ESPANSIONE A MEDIA DENSITÀ (ZC.md).

19.01 - Vengono definite zone per insediamenti residenziali in area di espansione a media densità le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali dove caratteristiche geomorfologiche, climatiche, paesistiche, di accessibilità consentono nuovi pesi insediativi in termini di media densità territoriale.

19.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nelle zone ZC.md non sono previste destinazioni d'uso diverse dalla residenza se non limitatamente a:

- a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli ed attività sociali, educative, didattiche e culturali; sedi di ufficio per unità contenute a livello di alloggio;
- b) piccoli magazzini e laboratori artigianali, di norma limitatamente al cantinato ed al piano terreno, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie e simili, sempreché natura e destinazione siano conformi alle vigenti norme di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale;
- c) negozi ed esercizi pubblici nella misura prevista dalle vigenti norme di urbanistica commerciale.

19.03 - Le destinazioni d'uso di cui ai precedenti punti b) e c) si prevede non occupino globalmente, per ogni singolo fabbricato residenziale, una superficie maggiore del 25% della superficie lorda abitabile propria del fabbricato.

19.04 - I singoli interventi in zone ZC.md sono disciplinati dal successivo art. 80.

Art. 20 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN AREA DI ESPANSIONE AD ALTA DENSITÀ (ZC.ad)

20.01 - Vengono definite zone per insediamenti residenziali in area di espansione ad alta densità le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali dove le caratteristiche geomorfologiche, climatiche, paesistiche, di accessibilità non ostano alla previsione di nuovi pesi insediativi in termini di alta densità territoriale.

20.20 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi

di intervento», nelle zone ZC.ad non sono previste destinazioni d'uso diverse dalla residenza, se non limitatamente a:

- a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli ed attività sociali, educative, didattiche e culturali; sedi di ufficio per unità contenute a livello di alloggio;
- b) laboratori artigianali, sempreché natura e destinazione siano conformi alle vigenti norme di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale;
- c) negozi ed esercizi pubblici nella misura prevista dalle vigenti norme di urbanistica commerciale.

20.03 - Le predette destinazioni d'uso si prevede non occupino globalmente, per ogni singolo fabbricato residenziale, una superficie maggiore del 25% della superficie lorda abitabile propria del fabbricato.

20.04 - I singoli interventi in zone ZC.ad sono disciplinati dal successivo art. 80.

Art. 21 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI ED ASSIMILABILI (ZD) - GENERALITÀ

21.01 - Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, come tali definite ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione, destinate a funzioni produttive industriali od assimilabili, ovvero previste per nuova urbanizzazione a destinazione produttiva industriale, costituiscono il complesso del territorio comunale suscettibile di operazioni di sostituzione, ristrutturazione o nuovo insediamento produttivo, secondo diverse caratteristiche di zona omogenea.

21.02 - Gli interventi per nuovi insediamenti produttivi in zona D si realizzano senza obbligo di strumento urbanistico attuativo, ad eccezione che nelle zone ZD.R e ZD.Ri, nonché nel caso in cui le caratteristiche del nuovo insediamento, in rapporto alle situazioni preesistenti, siano tali da indurre effetti di rilievo sull'immediato intorno urbano, o per contiguità di localizzazione o per oggettive difficoltà di connessione, con particolare riferimento ai collegamenti viarii, ai servizi a rete ed ai parcheggi.

21.03 - In considerazione dei caratteri prevalenti nelle zone totalmente o parzialmente edificate, interessate alla sostituzione o ristrutturazione, e della qualità e peso dei nuovi insediamenti previsti, le zone destinate ad insediamenti produttivi sono state suddivise in tipi, con riferimento all'esigenza primaria di perseguire il massimo di utilizzazione delle risorse territoriali in termini di possibile occupazione industriale, e di controllare, nelle diverse localizzazioni, i presumibili riflessi di natura ecologica, ambientale, infrastrutturale e di traffico.

21.04 - Pertanto, in ordine alla necessità di dettare criteri e norme sufficientemente articolate, le zone per insediamenti produttivi industriali ed assimilabili vengono distinte in:

- ZONE D.bd - insediamenti produttivi: industrie a bassa densità (ZD.bd)
- ZONE D.md - insediamenti produttivi: industrie a media densità e depositi commerciali (ZD.md)
- ZONE D.ad - insediamenti produttivi: industrie ad alta densità (ZD.ad)
- ZONE D.R - insediamenti produttivi: per ristrutturazione urbanistica (ZD.R)
- ZONE D.Ri - insediamenti produttivi: impianti e depositi insalubri o pericolosi (ZD.ZRi)

- 21.05 - Nelle zone destinate ad insediamenti industriali ed assimilati sono esplicitamente vietati i fabbricati residenziali eccetto per il personale di custodia o guardianaggio.

Art. 22 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: INDUSTRIE A BASSA DENSITÀ (ZD.bd)

- 22.01 - Vengono definite zone per insediamenti industriali a bassa densità le parti del territorio comunale destinate ad impianti industriali esistenti, da ampliare o di cui è prevista la potenziale realizzazione — quale opportuna disponibilità per attività produttive, in termini di risorse territoriali — che comportano, statisticamente, densità di addetti relativamente bassa, comunque libera.
- 22.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nelle zone ZD.bd non sono consentite destinazioni d'uso diverse da:
- a) fabbricati e spazi aperti per la lavorazione di materie prime, inorganiche od organiche, o semilavorati, interessanti l'industria pesante (estrattiva, di trasformazione, navale, metalmeccanica, costruzioni e simili) purché riscontrate o rese non inquinanti secondo le vigenti norme di igiene ambientale, con esplicita esclusione degli impianti e depositi insalubri o pericolosi di cui al successivo art. 26;
 - b) fabbricati e spazi aperti per lavorazioni accessorie che rivestano le caratteristiche normative tipologiche e dimensionali proprie degli insediamenti a media ed alta densità (ZD.md/ZD.ad);
 - c) fabbricati e spazi aperti destinati ad uffici amministrativi e tecnici che rivestano le caratteristiche normative tipologiche e dimensionali proprie degli insediamenti commerciali e direzionali;
 - d) fabbricati e spazi aperti di servizio, per il deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, nonché per l'utilizzazione occasionale ed alternativa alle sedi di lavoro (spogliatoi, locali igienici, mense e spacci aziendali, ambulatori e simili).
- 22.03 - I singoli interventi in zona ZD.bd sono disciplinati dal successivo art. 83.

Art. 23 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: INDUSTRIE A MEDIA DENSITÀ E DEPOSITI COMMERCIALI (ZD.md)

- 23.01 - Vengono definite zone per insediamenti industriali a media densità e depositi commerciali le parti del territorio comunale destinate ad impianti industriali esistenti, da ampliare o di cui è prevista la potenziale realizzazione — quale opportuna disponibilità per attività produttive in termini di risorse territoriali — che comportano, statisticamente, densità di addetti su valori medi, comunque superiore ai minimi statistici riscontrabili nell'ambito comunale.
- 23.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nelle zone ZD.md non sono consentite destinazioni d'uso diverse da:
- a) fabbricati e spazi aperti per l'industria manifatturiera ed assimilabile (alimentari, del legno, meccanica leggera, della carta, delle pelli e del cuoio, tessili, abbigliamento, arredamento, della gomma e della plastica e simili) caratterizzata dalla possibilità di sviluppare le lavorazioni su edifici a più di un piano, purché riscontrate o rese non inquinanti secondo le vigenti norme di igiene ambientale;
 - b) fabbricati e spazi aperti destinati ad uffici amministrativi e tecnici, servizi o depositi di pertinenza, come accessori alle sedi di lavoro, che rivestano caratteristiche normative, tipologiche e dimensionali a queste assimilabili;
 - c) fabbricati e spazi aperti per il deposito, o la semplice manipolazione, di merci sfuse, containerizzate, in collo o confezionate che determinano — per qualità e volume — una movimentazione inconciliabile con l'equilibrato svolgimento della vita civile, familiare e sociale propria degli insediamenti residenziali e direzionali, ossia non compatibili con le norme di zona relative a detti insediamenti.
- 23.03 - Sono esplicitamente escluse, oltre a quanto precisato al comma 21.05, anche le seguenti destinazioni d'uso:
- attività direzionali e commerciali, se non relative alla stretta conduzione dell'attività industriale o del deposito;
 - la vendita al minuto, secondo le vigenti norme di urbanistica commerciale.
- 23.04 - I singoli interventi in zona ZD.md sono disciplinati dal successivo art. 83.

Art. 24 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: INDUSTRIE AD ALTA DENSITÀ (ZD.ad)

- 24.01 - Vengono definite zone per insediamenti industriali ad alta densità le parti del territorio comunale destinate ad impianti industriali esistenti, da ampliare o di cui è prevista la potenziale realizzazione — quale opportuna disponibilità per attività produttive in termini di risorse territoriali — che

comportano, statisticamente, densità elevata di addetti, comunque superiore ai valori medi statistici riscontrabili nell'ambito comunale.

- 24.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nelle zone ZD.ad non sono consentite destinazioni d'uso diverse da:
- a) fabbricati e spazi aperti per l'industria manifatturiera ed assimilabile (meccanica leggera e di precisione, elettronica, tessile, abbigliamento, cartotecnica, arredamento, alimentare e simili) caratterizzata dalla possibilità di sviluppare le lavorazioni su edifici multipiani, purché riscontrate o rese non inquinanti secondo le vigenti norme di igiene ambientale;
 - b) fabbricati e spazi aperti destinati ad uffici amministrativi e tecnici, servizi o depositi di pertinenza, come accessori alle sedi di lavoro, che rivestano caratteristiche normative, tipologiche e dimensionali a queste assimilabili.
- 24.03 - I singoli interventi in zona ZD.ad sono disciplinati dal successivo art. 83.

Art. 25 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PER RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (ZD.R)

- 25.01 - Vengono definite zone ad insediamenti produttivi per ristrutturazione urbanistica le parti del territorio comunale dove condizioni di irrazionalità o di obsolescenza, ovvero necessità od opportunità di una migliore o diversa utilizzazione, informano la previsione di un prevalente, integrale rinnovamento della struttura urbana esistente, in presenza di condizionamenti naturali od infrastrutturali, per i fini di una migliore utilizzazione a carattere produttivo.
- 25.02 - In tale caso si intendono utilizzazioni a carattere produttivo, sia industrie ad alta, media o bassa densità, che depositi commerciali di ogni dimensione e tipo, con la sola esclusione di impianti e depositi insalubri o pericolosi.
- 25.03 - Pertanto ogni trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito delle predette zone è soggetta obbligatoriamente a strumento urbanistico attuativo, che assicuri la razionale compresenza delle diverse funzioni infrastrutturali e produttive.
- 25.04 - I singoli interventi in zona ZD.R sono disciplinati dal successivo art. 83.

Art. 26 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: IMPIANTI E DEPOSITI INSALUBRI O PERICOLOSI (ZD.Ri)

- 26.01 - Vengono definite zone ad impianti e depositi insalubri o pericolosi le parti

del territorio comunale riservate agli impianti industriali, di lavorazione o di deposito di sostanze particolari per le loro caratteristiche chimiche o per i cicli di trasformazione cui vengono sottoposte, la cui installazione ed il cui esercizio siano regolati da specifiche norme di legge riguardanti la sicurezza pubblica e l'igiene ambientale.

- 26.02 - Rientrano esplicitamente in tale ambito talune industrie estrattive (cave), di trasformazione (cemento, laterizi e simili), chimiche ed i depositi petroliferi di grezzi e raffinati, con esclusione delle raffinerie di petrolio e delle industrie petrolchimiche ed affini di cui non è consentito l'insediamento nell'ambito del territorio comunale, salvo quanto previsto al successivo comma 83.04.
- 26.03 - Pertanto ogni intervento insediativo nell'ambito delle zone destinate a tali usi, è soggetto **obbligatoriamente a strumento urbanistico attuativo**, che assicuri preventivamente la piena osservanza delle norme e delle cautele indispensabili alla limitazione massima dei fattori insalubri o pericolosi, con riferimento alla ecologia ed all'ambiente urbano, in tutte le possibili relazioni con questo.
- 26.04 - Per quanto riguarda le **industrie estrattive** si fa rinvio alla legislazione vigente in materia.
- 26.05 - I singoli interventi in zona ZD.Ri sono disciplinati dal successivo art. 83.

Art. 27 - ZONE PER INSEDIAMENTI MISTI

- 27.01 - Le previsioni relative agli insediamenti considerano, in taluni casi, l'opportunità di realizzare, all'interno di una zona territoriale, **insediamenti misti**, cioè tipi di insediamenti diversi compresenti nell'ambito considerato, la cui distribuzione dimensionale e funzionale è rinviata a successivo **strumento urbanistico attuativo**, esteso all'intera zona, essendo peraltro consentito quanto previsto dal precedente punto 17.04.02.
La presente norma non si applica alle zone miste ZE - ZE.b (vedi art. 85).
- 27.02 - In tali casi a ciascuno dei tipi di insediamento, costituenti l'insediamento misto, si applicano le norme previsionali e prescrittive specifiche.
- 27.03 - Nelle zone ZB.R - I e ZB.R - IC, ferme restando le disposizioni relative ai modi di intervento stabiliti per le zone ZB.R alle quali tali zone sono assimilate, le percentuali di superfici da destinare a funzioni di servizio sono quelle indicate nelle tabelle analitiche allegate sub D alle presenti Norme di Attuazione.

Art. 28 - ZONE AD USI AGRICOLI (ZE)

- 28.01 - Vengono definite **zone ad usi agricoli** le parti del territorio comunale con

destinazione agricola, cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna ligure.

- 28.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nelle zone ZE non sono consentite destinazioni d'uso diverse da:
- a) colture agricole a ciclo stagionale, annuale o pluriennale; allevamento di animali;
 - b) fabbricati necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè: case rurali, stalle, fienili, silos, deposito attrezzi e simili;
 - c) serre per colture intensive di floricoltura od ortofrutticoltura, nei limiti ed alle condizioni indicate al comma 85.05;
 - d) attrezzature per la raccolta e conservazione di generi alimentari sempreché non comportino processi di lavorazione chimica inquinanti;
 - e) abitazioni civili, comprendenti da uno a tre alloggi, purché ad esse siano asserviti terreni agricoli, di superfici non inferiori a 0,5 ettari nel caso di area accorpata o di superfici non inferiori ad 1 ettaro nel caso di area frazionata in appezzamenti non contigui;
 - f) impianti ed attrezzature sportive all'aperto con caratteristiche esclusivamente ricreative e non spettacolari, fatto comunque salvo l'obbligo di strumento urbanistico attuativo qualora le caratteristiche degli impianti e delle attrezzature siano tali da indurre effetti di rilievo sull'immediato intorno. Eventuali fabbricati di stretta pertinenza degli impianti e delle attrezzature suddetti, non potranno superare la volumetria complessiva pari al valore di IFF = 0,03 mc/mq.
- 28.03 - I singoli interventi in zone ZE sono disciplinati dal successivo art. 85.

Art. 29 - ZONE BOSCHIVE (ZE.b)

- 29.01 - Vengono definite **zone boschive** le parti del territorio comunale occupate o destinate ad alberature di tipo boschivo.
- 29.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nonché dal punto 85.04.02, nelle zone ZE.b non sono previste destinazioni d'uso diverse da:
- a) colture boschive permanenti o cicliche;
 - b) fabbricati necessari e pertinenti alla conduzione delle colture boschive, di dimensione molto modesta e tale da salvaguardare i caratteri boschivi propri del territorio;
 - c) manufatti, impianti od attrezzature relative al mantenimento od all'esercizio della coltura boschiva;
 - d) singoli manufatti, di modesta dimensione, a carattere particolare;
 - e) impianti ed attrezzature sportive all'aperto con caratteristiche esclusivamente ricreative e non spettacolari, nei modi e con i limiti di cui al precedente comma 28.02 lettera f).

- 29.03 - Fatte salve, in ogni caso, norme e disposizioni interessanti i vincoli forestali ed idrogeologici, le zone boschive attuali devono essere conservare tali anche mediante opere di nuova piantumazione o rimboschimento.
- 29.04 - Nelle zone ZE.b, previa concessione ad edificare ai sensi di legge, è ammessa l'installazione di complessi turistici complementari a carattere stagionale, quali compeggi per tende, roulotte, campers, con esclusione di veicoli o manufatti ricettivi che non poggino sul terreno mediante carrelli o ruote. Per ogni tenda o veicolo semovente o trainabile dovrà essere assicurata la disponibilità di una superficie di terreno non inferiore a mq. 100. I servizi comuni, quali ristorante, bar, uffici, servizi igienici, ecc., dovranno essere contenuti in manufatti a struttura leggera, ad un solo piano, e di volumetria complessiva non superiore al valore di $FF = 0,03 \text{ mc/mq}$.

Art. 30 - ZONE AGRICOLO-AMBIENTALI (ZE.A)

- 30.01 - Vengono definite **zone agricolo-ambientali** le parti del territorio comunale con caratteristiche d'ambiente, formatosi da un'economia prevalentemente agricola, costituito da borghi o nuclei frazionali da tutelare.
- 30.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nelle zone ZE.A non sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza o dalle attività produttive compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, se non previa verifica e progettazione attraverso **strumento urbanistico attuativo**.
- 30.03 - Si intendono comprese nelle destinazioni di uso residenziali e produttive consentite:
- a) le attività professionali, commerciali, turistiche, socio-culturali;
 - b) i piccoli magazzini, i laboratori artigianali, le attrezzature agricole (stalle, depositi, ecc.), le serre nei limiti ed alle condizioni indicate al successivo comma 85.05;
 - c) i servizi pubblici per l'istruzione; l'interesse comune; verde a parco, gioco, sport, parcheggio; servizi tecnologici a livello di quartiere;
- sempreché siano compatibili con i criteri di tutela dei caratteri ambientali.
- 30.04 - I singoli interventi in zona ZE.A sono disciplinati dal successivo art. 87.

Art. 31 - ZONE DI RISPETTO (W)

- 31.01 - Indipendentemente dai vincoli di zona derivanti da leggi speciali — cui si fa esplicito rinvio — il Piano Regolatore Generale individua aree definite di rispetto in quanto aventi caratteri geologici o morfologici — ovvero localizzazione in adiacenza a preesistenze, infrastrutture o servizi di varia natura — tali da prevederne il vincolo a conservazione naturale, comunque libera.

- 31.02 - In tali zone è vietato ogni fabbricato insediativo ed ogni costruzione anche di carattere provvisorio; è vietata altresì ogni utilizzazione anche allo scoperto, quali depositi od assimilati, ad eccezione di:
- a) raccordi viari ed accessi veicolari o pedonali ad insediamenti, infrastrutture o servizi, posti in adiacenza od in vicinanza; quote d'area di parcheggio pubblico o privato, in quanto tecnicamente compatibili.
 - b) sistemazioni a verde pubblico, quando la natura e localizzazione dell'area vincolata ne renda l'uso compatibile con le norme urbanistiche ed igieniche generali;
 - c) infrastrutture di livello tecnologico, in particolare reti ed impianti di alimentazione e di scarico;
 - d) modesti impianti ed attrezzature sportive all'aperto con caratteristiche esclusivamente ricreative e non spettacolari, comunque nei modi e con i limiti di cui al precedente comma 28.02 lettera f).

Art. 32 - ZONE GERBIDE (G)

- 32.01 - Sono definite **zone gerbide** le aree naturali, non destinate a zona agricola o boschiva, costituenti riserva ecologica e paesistica.
- 32.01 - In tali zone, prive di destinazioni d'uso specifiche, è vietata la costruzione di qualsiasi fabbricato, ad eccezione di:
- a) infrastrutture di accessibilità e di livello tecnologico, in particolare reti ed impianti di alimentazione, di scarico, di telecomunicazione e speciali, sempreché si tratti di opere interrato seminterrate o di modesta emergenza;
 - b) impianti ed attrezzature sportive all'aperto con caratteristiche esclusivamente ricreative e non spettacolari, nei modi e con i limiti di cui al precedente comma 28.02 lettera f);
 - c) complessi turistici complementari nei modi e con i limiti di cui al precedente comma 29.04.
- 32.03 - Nei confronti di fabbricati, eventualmente esistenti, allo stato attuale in tali zone, è consentito apportare miglioramenti igienici e tecnologici e, nel caso di **abitazioni unifamiliari**, ampliamenti in misura non superiore al 20% del volume del fabbricato attuale, purché non comportino variazione di destinazione d'uso dell'immobile.

Art. 33 - TIPI DI INFRASTRUTTURE

- 33.01 - Le previsioni relative ai diversi tipi di infrastrutture, rispondono alle esigenze metropolitane, urbane e di quartiere proprie al territorio comunale ed alla dimensione demografica e socio-economica su di esso insediata, nonché per quanto concerne le infrastrutture primarie — in particolare marittime — al ruolo di grande emporio commerciale svolto dal porto di Genova.

- 33.02 - Secondo le loro caratteristiche fondamentali le infrastrutture si riconducono a:
- XA - infrastrutture per l'accessibilità
XT - infrastrutture di livello tecnologico
- a loro volta articolabili per l'importanza ed il ruolo svolto nei confronti dei diversi livelli di utenza.
- 33.03 - In talune circostanze e localizzazioni le previsioni di Piano Regolatore Generale considerano l'opportunità di realizzare nuove soluzioni infrastrutturali, a livello metropolitano od urbano, — ad esempio: autostradali, viarie, ferroviarie, marittime — attraverso operazioni di **ristrutturazione urbanistica**, quindi da assoggettare a **strumento urbanistico attuativo**. Ciò allo scopo di risolvere complessi nodi infrastrutturali o di ripartire razionalmente parti del territorio tra funzioni insediative ed infrastrutturali o fra diversi tipi di infrastrutture primarie.
- 33.04 - I diversi tipi di infrastruttura sono individuati e contrassegnati, nella cartografia del Piano, con simboli e campiture di colore, di cui alla relativa «legenda».
- La definizione cromatica delle diverse campiture, per quanto attiene alle infrastrutture, è la seguente:
- | | |
|--------------------------|--------------|
| SERVIZI TECNOLOGICI | viola |
| STRADE PEDONALI | giallo cromo |
| STRADE VEICOLARI | arancio |
| FERROVIE | grigio |
| AUTOSTRADE | rosa |
| INFRASTRUTTURE MARITTIME | rosa |
| INFRASTRUTTURE AEREE | rosa |

Art. 34 - INFRASTRUTTURE PER L'ACCESSIBILITÀ (XA) - GENERALITÀ

- 34.01 - Le **infrastrutture per l'accessibilità** riguardano il sistema globale di mobilità nell'area comunale, considerata, anche nei suoi rapporti metropolitani, nazionali ed internazionali, per quanto attiene alle infrastrutture di maggiore livello.
- 34.02 - Le infrastrutture per l'accessibilità comprendono essenzialmente:
- infrastrutture aeree (XA.A)
 - infrastrutture marittime (XA.M)
 - infrastrutture terrestri (XA.T)
- a seconda del mezzo fisico su cui essenzialmente si appoggiano.

Art. 35 - INFRASTRUTTURE AEREE (XA.A)

- 35.01 - Le infrastrutture aeree comprendono, in senso lato, ogni sede, fabbricato, impianto od attrezzatura pertinenti all'esercizio della mobilità e del trasporto per via aerea e cioè:
- a) **aeroporti (XA.Aa)**
comprendenti: piste di decollo e di atterraggio, piste di avvicinamento; piazzali di sosta degli aerei, aereostazioni e servizi amministrativi e ricettivi annessi; impianti ed attrezzature di assistenza al volo; hangars; officine di riparazione; magazzini e depositi, parcheggi; stazioni di interscambio con vettori terrestri, fabbricati ed attrezzature per la protezione civile;
 - b) **eliporti (XA.Ae)**
comprendenti: piazzali di decollo e di sosta; fabbricati di stazione utenti; hangars; impianti di assistenza, ecc.;
 - c) **terminals aereoportuali (XA.At)**
comprendenti: stazioni di raccolta, attesa e smistamento del traffico destinato o proveniente dai vettori aerei; parcheggi; servizi accessori, ecc.;
 - d) **attrezzature speciali (XA.As)**
quali radiofari, antenne, od altre apparecchiature, eventualmente localizzate in sede separata dagli aeroporti, ma comunque connesse con il traffico aereo.

Art. 36 - INFRASTRUTTURE MARITTIME (XA.M)

- 36.01 - Le infrastrutture marittime comprendono, in senso lato, ogni sede, fabbricato, impianto od attrezzatura pertinenti all'esercizio della mobilità e del trasporto per via marittima e cioè:
- a) **porti commerciali (XA.Mp)**
comprendenti: bacini portuali; strutture ed opere marittime di protezione di mezzi navali e natanti; sporgenti e banchine; piazzali di carico, scarico e deposito; fabbricati di ogni tipo inerenti al magazzinaggio ed alla conservazione delle merci; infrastrutture ferroviarie e viarie interne e relativi parchi di attesa e smistamento; depositi di combustibili e di olii minerali in particolare; stazione passeggeri e traghetti con relativi servizi amministrativi e ricettivi; servizi amministrativi ed esecutivi generali; attrezzature per la protezione civile; alloggiamento e servizi civili, sociali, annonari, sanitari, assistenziali, ricreativi per il personale interno; servizi ed infrastrutture di livello tecnologico inerenti alla funzione mercantile portuale, ecc.;
 - b) **porti industriali (XA.Mi)**
comprendenti: attività industriali strettamente connesse alla funzione commerciale portuale, riconducibili, pur in tale ambito, ai caratteri propri degli insediamenti industriali urbani;
 - c) **attrezzature speciali (XA.Ms)**
comprendenti: impianti di assistenza alla navigazione; attrezzature per le riparazioni navali, bacini, officine, magazzini e simili.

Art. 37 - INFRASTRUTTURE TERRESTRI (XA.T)

- 37.01 - Le **infrastrutture terrestri** comprendono, in senso lato, ogni sede, fabbricato, impianto od attrezzatura pertinente all'esercizio della mobilità e del trasporto per via terrestre e cioè:
- a) **autostrade (XA.Ta)**
comprendenti: sedi autostradali vere e proprie; raccordi alle stazioni interni all'ambito di gestione autostradale; piazzali interni di sosta, parcheggio, assistenza; stazioni di servizio; autogrills; fabbricati interni per l'amministrazione e la protezione civile; fasce di rispetto, ecc.;
 - b) **viabilità ordinaria (XA.Tv)**
comprendente: sedi viarie, di ogni dimensione e tipo — a livello, su struttura od in sottosuolo — idonee ed aperte al traffico veicolare di trasporto pubblico e privato; piazze e slarghi connessi; fasce laterali di sosta e di parcheggio; marciapiedi e zone di attraversamento pedonale; impianti di manutenzione ed assistenza su strada; stazioni di servizio e chioschi in concessione suolo pubblico, ecc.;
 - c) **viabilità pedonale (XA.Tp)**
comprendente: sedi viarie di percorrenza pedonale, idonee in esclusiva o riservate ai pedoni; accessi, passi o scalinate; piazze e spazi di sosta pedonale; terrazzi e coperture gravate di passo pubblico; passerelle, sottopassaggi e soprastradali, gallerie pedonali, ecc.;
 - d) **ferrovie (XA.Tf)**
comprendenti: sedi di armamento ferroviario di corsa, transito, sosta e stazionamento dei convogli; parchi di formazione e smistamento; piazzali di stazione passeggeri o merci; stazioni passeggeri con relativi servizi amministrativi e ricettivi; servizi amministrativi ed esecutivi generali; attrezzature per la protezione civile; alloggiamenti e servizi civili, sociali, anonari, sanitari, assistenziali, ricreativi per il personale interno; magazzini merci; depositi ed officine di assistenza e manutenzione del parco mobile; servizi ed infrastrutture di livello tecnologico inerenti alla funzione di trasporto ferroviario, ecc.;
 - e) **trasporti urbani in sede fissa (XA.Tt)**
comprendenti: sedi di armamento di ferrovie di trasporto metropolitana e relative aree di stazionamento, assistenza, manutenzione, in analogia al precedente punto d); sedi di armamento di vetture di trasporto orizzontale od inclinato — a livello, su struttura od in sottosuolo — del tipo funicolare, cremagliera, monorotaia, seggiovia o simili; sedi di pozzi o strutture per ascensori verticali e gallerie o passerelle di accesso; stazioni, depositi, impianti ed attrezzature accessorie, in genere, alle sedi fisse di trasporto; ecc.;
 - f) **attrezzature speciali (XA.Ts)**
quali radiofari, antenne, centrali e cabine di alimentazione energia, depositi o distributori di combustibile, ecc., eventualmente localizzati in sede separata, ma comunque connesse con il traffico terrestre; reti speciali per il trasporto di sostanze solide o fluide, quali oleodotti, metanodotti, ecc.

Art. 38 - INFRASTRUTTURE DI LIVELLO TECNOLOGICO (XT) - GENERALITÀ

- 38.01 - Le infrastrutture di livello tecnologico riguardano il sistema delle reti di utenza per gli insediamenti ed i servizi pubblici e collettivi nell'area comunale; considerate indipendentemente dalla localizzazione degli impianti centrali di produzione ed alimentazione delle reti stesse, attribuiti, in ragione della loro estensione e dimensione, agli spazi per servizi.
- 38.02 - Le infrastrutture di livello tecnologico comprendono essenzialmente:
- a) reti ed impianti di alimentazione (XT)
 - b) reti ed impianti di scarico (XT)
 - c) reti ed impianti di telecomunicazione e speciali (XT)
- a seconda del ruolo che svolgono a servizio delle utenze.

Art. 39 - INFRASTRUTTURE: RETI ED IMPIANTI DI ALIMENTAZIONE (XT)

- 39.01 - Le reti ed impianti di alimentazione comprendono, in senso lato, ogni condotta di adduzione che fornisce mezzi materiali od energetici all'utenza e cioè:
- a) fornitura acqua (XT.A)
comprendente: condotte e tubazioni principali e secondarie; serbatoi e cisterne; apparecchiature piezometriche; pozzi di ispezione; sifoni, valvole, saracinesche, ecc.;
 - b) fornitura calore (XT.C)
in genere: con particolare riguardo ai depositi interrati o meno di olii combustibili, gasolio e simili; relative tubazioni di adduzione, terminali e pozzi di scarico, ecc.; centrali termiche, a servizio degli insediamenti con relativi volumi accessori, interrate o seminterrate, ecc.;
 - c) fornitura energia elettrica (XT.E)
comprendente: elettrodotti aerei od interrati, pozzi di ispezione; impianti e cabine di trasformazione; pali, mensole, supporti per l'illuminazione; attrezzature di distribuzione dell'energia elettrica in generale, ecc.;
 - d) fornitura gas (XT.G)
comprendente: condotte e tubazioni principali e secondarie; camere, impianti e pozzi di controllo e di ispezione, ecc.

Art. 40 - INFRASTRUTTURE: RETI ED IMPIANTI DI SCARICO (XT)

- 40.01 - Le reti ed impianti di scarico comprendono, in senso lato, ogni condotta, apparecchiatura o contenitore destinato a convogliare, depositare,

filtrare o depurare sostanze antigieniche: liquide, gassose o solide e cioè:

- a) **scarico fumi (XT.F)**
comprendenti: camini e relativi terminali; precipitatori meccanici od elettrostatici; filtri; abbattitori ad umido, ecc., con esclusione degli impianti di trattamento degli scarichi industriali riconducibili nell'ambito dello stesso processo industriale, quindi dell'insediamento produttivo;
- b) **scarico liquami (XT.L)**
comprendenti: sistemi di fognatura in condotte; impianti meccanici, biologici o chimici di sedimentazione e trattamento dei liquami; pozzi di controllo e di ispezione; ecc. con esclusione degli impianti industriali interni al processo produttivo, come al precedente punto a);
- c) **scarico rifiuti solidi (XT.NU)**
comprendenti: contenitori domestici o pubblici; impianti di deposito transitorio di immondizie di produzione civile; depositi transitori di scorie delle lavorazioni industriali o di trattamento di liquami e fumi; impianti per lo scarico ed il carico di mezzi di trasporto addetti all'eliminazione dei rifiuti solidi, ecc.

- 40.02 - L'eventuale realizzazione di attrezzature per le reti ed impianti di scarico, che assumano rilevante dimensione superficiale ed emergenza strutturale e volumetrica, è subordinata alle indispensabili verifiche di igiene ambientale, al fine di garantire adeguate protezioni degli eventuali insediamenti residenziali limitrofi.

Art. 41 - INFRASTRUTTURE: RETI ED IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE E SPECIALI (XT)

- 41.01 - Le reti ed impianti di telecomunicazione e speciali comprendono, in senso lato, ogni rete di utenza, impianto od attrezzatura interessante i diversi sistemi di comunicazione per oggetti, segni, suoni od immagini e cioè:
- a) **poste e telecomunicazioni (XT.T)**
comprendenti: contenitori di raccolta, convogliamento o distribuzione di materiale postale; reti telefoniche, telegrafiche, radio e televisione; antenne ed apparecchiature ripetitrici; armadi o contenitori di distribuzione; cabine telefoniche pubbliche e simili; posta pneumatica; ecc.;
 - b) **reti ed apparecchiature speciali (XT)**
quali: semafori e relative reti; orologi pubblici; segnalazioni in genere, ecc.

Art. 42 - TIPI DI SERVIZI (XT.S)

- 42.01 - Le previsioni relative ai diversi tipi di servizi rispondono alle esigenze metropolitane, urbane e di quartiere proprie al territorio comunale ed alla dimensione demografica e socio-economica su di esso insediata, nonché, per

quanto concerne i servizi di livello territoriale e speciale — in particolare amministrativi — al ruolo di capoluogo di regione coperto dalla città di Genova.

- 42.02 - Secondo le loro caratteristiche fondamentali i servizi pubblici e collettivi, individuati territorialmente negli spazi ad essi destinati, si riconducono a:
- I - spazi per l'istruzione;
 - C - spazi per attrezzature di interesse comune;
 - V - spazi pubblici per il verde a parco, gioco, sport;
 - P - spazi pubblici per il parcheggio;
 - A - spazi per i servizi amministrativi ed esecutivi generali;
 - T - spazi per i servizi tecnologici;
- a loro volta articolabili per il ruolo svolto ai diversi livelli di utenza.
- 42.03 - Con riferimento alle circoscrizioni territoriali, che individuano dimensioni articolate della popolazione servita, i diversi livelli di utenza si riconducono a:
- Q.... **livello di quartiere**, costituito dai servizi di base, corrispondenti all'unità urbanistica, ambito territoriale che assicura un sufficiente grado di interrelazioni al suo interno e quindi percorrente massime che si mantengono su valori accettabili anche per l'accessibilità pedonale;
 - U.... **livello urbano**, costituito dai servizi intermedi, corrispondenti alla dimensione interquartiere con variazioni qualitative che possono differenziare gli utenti; ambito territoriale che esige percorrenze massime da attribuire a mezzi di trasporto individuali, collettivi o pubblici;
— **livello metropolitano** che si distingue in:
 - T.... **livello territoriale**, costituito dai servizi con particolari caratteristiche di qualità, tali da indurre utenze a vasto raggio, con indici di frequenza modesti, ovvero molto elevati, a seconda che la rarità si esprima in termini di richiamo di élite o di massa;
 - S.... **livello speciale**, costituito dai servizi sovracomunali, la cui presenza sul territorio comunale può essere motivata anche da fattori accidentali, che non consentono comunque di rapportare il servizio all'utenza secondo indici di frequenza, di utilizzazione e di accessibilità prevalutabili.
- 42.04 - Nel caso in cui si renda opportuna la concentrazione in un intorno urbanistico unitario di servizi associati, anche appartenenti a vari tipi rispetto alla classificazione di cui al precedente comma 42.02, occorre procedere mediante strumento urbanistico attuativo il quale definirà le quantità di spazio da attribuire a ciascuna funzione e perseguirà, insieme, più elevati fattori di accessibilità, di economia, di forma urbana, di integrazione sociale.
- 42.05 - I diversi tipi di servizi sono individuati e contrassegnati, nella cartografia del Piano, con simboli e campiture di colore, di cui alla relativa «legenda». La definizione cromatica delle diverse campiture, per quanto attiene ai servizi, è la seguente:

ISTRUZIONI	azzurro
INTERESSE COMUNE	blù
VERDE PUBBLICO	verde bandiera
PARCHEGGIO:	
— su suolo	bianco a barre arancio
— in struttura	blù a barre arancio
PARCHI URBANI	verde mare
SERVIZI GENERALI	blù
SERVIZI TECNOLOGICI	viola

- 42.06 - L'indicazione nella cartografia di P.R.G. di più colori o simboli corrisponde a **servizi misti** ordinariamente appartenenti a due classi, eccezionalmente a più classi, associando, in taluni casi, previsioni miste di servizi ad altre previsioni di insediamenti o infrastrutture, in vasti spazi indicati a ristrutturazione urbanistica.

Art. 43 - SERVIZI: SPAZI PER L'ISTRUZIONE (I)

- 43.01 - I servizi per l'istruzione comprendono ogni area, sede, fabbricato e pertinenza destinate alle attività sociali, didattiche ed educative, nella più vasta accezione dei termini. Pertanto riguardano:
- a) A LIVELLO DI QUARTIERE (Q)
- 43.01.01 - asili nido (I.Qan)
- 43.01.02 - scuole materne (I.Qma)
- 43.01.03 - scuole elementari (I.Qeo)
- 43.01.04 - scuole medie inferiori (I.Qmo)
- 43.01.05 - sedi di corsi professionali a livello medio inferiore (I.Qpi)
- b) A LIVELLO URBANO (U)
- 43.01.06 - istituti tecnici (I.Utc)
- 43.01.07 - sedi di corsi professionali a livello medio superiore (I.Ups)
- 43.01.08 - scuole medie superiori (I.Ums)
- c) A LIVELLO TERRITORIALE O SPECIALE (T-S)
- 43.01.09 - università ed istituti di livello universitario (I.Tun)
- 43.01.10 - scuole speciali (I.Ssp)
- 43.01.11 - collegi ed educandi con sede scolastica (I.Sco)
- 43.02 - Si intendono compresi negli spazi pubblici destinati all'istruzione i fabbricati, o parti di fabbricati, e le attrezzature e sistemazioni all'aperto interessanti: l'amministrazione, la ricettività interna od aperta, l'assistenza sanitaria morale o religiosa, l'integrazione culturale specializzata, l'attività ricreativa e sportiva, rivolte agli utenti il servizio, l'accessibilità e la sosta dei veicoli o mezzi di trasporto.
- 43.03 - Negli spazi destinati a servizi per l'istruzione a livello di quartiere (Q), è consentito il mantenimento di eventuali servizi per l'istruzione a livello urbano (U) ivi attualmente esistenti, dovendo comunque rimanere garantito il servizio di quartiere.

Art. 44 - SERVIZI: SPAZI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (IC)

- 44.01 - I servizi di interesse comune comprendono ogni area, sede, fabbricato e pertinenza destinati alle attività sociali e civili con esclusione di quelle relative all'istruzione, alla ricreazione ed all'attività sportiva.
Pertanto, con riferimento ai diversi livelli di utenza: di quartiere (Q), urbano (U), territoriale e speciale (T-S), riguardano:
- a) ATTREZZATURE ASSISTENZIALI (CA)
- 44.01.01 - residenze per anziani (CA.Qg)
44.01.02 - case di riposo e case albergo per indigenti, ricovero per anziani (CA.Ug)
44.01.03 - istituti di ricovero per l'infanzia abbandonata (CA.Ui)
44.01.04 - sedi ed attrezzature di enti di pubblica assistenza (CA.Up)
44.01.05 - istituti di ricovero per minorati fisici o psichici (CA.Ts)
44.01.06 - sedi di convitti per non abbienti (CA.Sc)
- b) ATTREZZATURE CULTURALI (CC)
- 44.01.07 - biblioteche, cineteche, emeroteche, sale di riunione a livello di quartiere (CC.Qb)
44.01.08 - biblioteche, cineteche, musei, gallerie d'arte, pinacoteche, centrali o specializzate (CC.Tm)
- c) ATTREZZATURE ANNONARIE E DI SERVIZIO CIVILE (CM)
- 44.01.09 - mercati comunali coperti in sede fissa (CM.Qc)
44.01.10 - uffici postali e telegrafici (CM.Qp)
44.01.11 - cimiteri (CM.Uc)
- d) ATTREZZATURE SANITARIE (CO)
- 44.01.12 - ambulatori, preventori, consultori, dispensari, pronti soccorso (CO.Qa)
44.01.13 - ospedali di secondaria importanza (CO.U2)
44.01.14 - uffici di igiene centralizzati, medico provinciale, ecc. (CO.Um)
44.01.15 - ospedali di primaria importanza (CO.T1)
44.01.16 - ospedali e cliniche specializzate di qualsiasi dimensione (CO.Ts)
- e) ATTREZZATURE PER LA PROTEZIONE CIVILE (CP)
- 44.01.17 - stazioni dei Vigili Urbani (CP.Qv)
44.01.18 - stazioni dei carabinieri, guardie di P.S., polizia stradale, vigili del fuoco, ecc. (CP.Uc)
- f) ATTREZZATURE PER L'ESERCIZIO DEL CULTO (CR)
- 44.01.19 - chiese ed opere parrocchiali e non parrocchiali cattoliche (CR.Qc)
44.01.20 - chiese e complessi di culti non cattolici, santuari, ecc. (CR.Ss)
- g) ATTREZZATURE SOCIALI ED ASSOCIATIVE (CS)
- 44.01.21 - centri sociali, associazioni culturali, circoli ricreativi, sedi di partito, di sindacato, ecc. (CS.Qp)
44.01.22 - sedi di uffici comunali decentrati, sedi per l'esercizio del decentramento amministrativo (CS.Ua)
- 44.02 - La normativa relativa ai servizi di interesse comune di applica anche alle seguenti attrezzature a livello di quartiere (Q) e urbano (U), ancorché non computabili quali spazi pubblici ai sensi della vigente legislazione:

- a) ATTREZZATURE ANNONARIE E DI SERVIZIO CIVILE (CM)
- 44.02.01 - commercio al minuto (CM.Qm)
- 44.02.02 - esercizi pubblici (CM.Qe)
- 44.02.03 - agenzie di credito (CM.Qb)
- 44.02.04 - grandi attrezzature commerciali urbane (CM.Um)
- b) ATTREZZATURE TURISTICHE E DI SPETTACOLO (CT)
- 44.02.05 - alberghi ed attrezzature ricettive in genere (CT.Qa)
- 44.02.06 - locali di pubblico spettacolo (CT.Qs)
- 44.03 - Si intendono compresi negli spazi pubblici destinati ai servizi di interesse comune, i locali accessori destinati eventualmente a residenza di addetti fissi e di personale di custodia, nonché attrezzature di laboratorio tecnico per la formazione del personale e ricreative, commisurate alla qualità ed all'importanza del servizio reso.
Si intendono, altresì, comprese le sistemazioni all'aperto od al coperto per l'accessibilità e la sosta dei veicoli e la circolazione e sosta pedonale.

Art. 45 - SERVIZI: SPAZI PUBBLICI PER IL VERDE A PARCO, GIOCO, SPORT (V)

- 45.01 - Gli spazi pubblici per il verde a parco, gioco e sport comprendono ogni area, sede, fabbricato e pertinenza destinati alla funzione del verde, all'attività ricreativa e sportiva, sia all'aperto che in attrezzature coperte ad uso pubblico. Pertanto, ai diversi livelli di utenza riguardano:
 - a) A LIVELLO DI QUARTIERE (Q)
 - 45.01.01 - nucleo elementare di verde, verde di vicinato (V.Qa)
 - 45.01.02 - verde attrezzato a gioco bimbi (V.Qg)
 - 45.01.03 - attrezzature sportive per ragazzi ed adulti (V.Qs)
 - b) A LIVELLO URBANO (U)
 - 45.01.04 - parchi ed attrezzature sportive interquartiere (V.Up)
 - 45.01.05 - attrezzature balneari, spiagge ed impianti annessi (V.Ub)
 - c) A LIVELLO TERRITORIALE O SPECIALE (T-S)
 - 45.01.06 - parchi urbani di interesse territoriale (V.Ta)
 - 45.01.07 - attrezzature sportive per spettacoli di massa (V.Ts)
 - 45.01.08 - attrezzature sportive ed impianti di tipo raro (V.Tsr)
 - 45.01.09 - attrezzature per la nautica da diporto, specializzate (V.Tsn)
- 45.02 - Si intendono compresi negli spazi pubblici per il verde a parco, il gioco e lo sport, i locali per l'amministrazione, la residenza del personale di custodia, nonché le sistemazioni all'aperto od al coperto per la accessibilità e la sosta dei veicoli o mezzi di trasporto.
- 45.03 - Si intendono comprese negli spazi pubblici destinati a parchi urbani di interesse territoriale: residenze isolate od in nucleo, attività produttive di tipo agricolo ed assimilato, attrezzature sportive di ogni dimensione e tipo, at-

trezzature ricettive e ricreative, sedi per l'accessibilità veicolare e per il parcheggio, mezzi di trasporto in sede fissa, purché trattisi di opere giudicate compatibili con i caratteri ecologici, paesistici ed ambientali qualificanti il parco.

- 45.04 - Negli spazi pubblici destinati a verde a livello urbano (vedi 45.01.04 e 45.01.05) ed in quelli destinati a livello territoriale o speciale (vedi da 45.01.06 a 45.01.09) **gli interventi e le attività consentite** devono di norma rivestire contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa — promossi cioè dal Comune o da altro Ente pubblico — e di pubblico interesse. Eventuali interventi di privati, per realizzare tali servizi a livello urbano od a livello territoriale o speciale, possono essere consentiti se guidicati dal Comune rispondenti a finalità di pubblico interesse, subordinatamente alla stipula di una convenzione che ne assicuri, immediatamente od a termine, l'acquisizione pubblica e ne stabilisca modalità di realizzazione, criteri e condizioni d'uso, fissando ad ogni fine le necessarie garanzie.

Art. 46 - SERVIZI: SPAZI PUBBLICI PER IL PARCHEGGIO (P)

- 46.01 - Gli **spazi pubblici per il parcheggio** comprendono soltanto le aree di adeguata superficie destinate esclusivamente a parcheggio, nonché i parcheggi su struttura monopiano o pluripiano e relativi fabbricati od impianti di pertinenza. Pertanto, con riferimento ai diversi tipi di insediamento e di servizi sociali ed ai diversi livelli di utenza, riguardano:
- a) PARCHEGGIO A SERVIZIO DELLE RESIDENZE
- 46.01.01 - aree di parcheggio in sede propria od in sede stradale (P.Qr)
- 46.01.02 - autoparcheggi in struttura in elevazione o sottosuolo (P.Qe)
- b) PARCHEGGIO A SERVIZIO DELLE FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE
- 46.01.03 - parcheggi in corrispondenza dei grandi nodi infrastrutturali e di interscambio (sistema dei trasporti) (P.Ui)
- 46.01.04 - parcheggi al servizio di aree industriali, commerciali, direzionali (sistema produttivo) (P.Uim)
- 46.01.05 - parcheggi al servizio di impianti ed attrezzature pubbliche, spettacolari, ricreative, culturali (sistema del tempo libero) (P.Um)
- 46.02 - Si intendono compresi negli spazi per il parcheggio, gli impianti eventuali accessori per l'amministrazione, la sicurezza, l'assistenza ed il rifornimento agli autoveicoli, purché in proporzione alla dimensione ed al ruolo svolto dal parcheggio. Sono escluse, esplicitamente ed in ogni caso, funzioni commerciali di autosalone, concessione, vendita ed officina che sottraggono spazio alla specifica funzione di parcheggio aperto al pubblico.

Art. 47 - SERVIZI: SPAZI PER I SERVIZI AMMINISTRATIVI ED ESECUTIVI GENERALI (A)

- 47.01 - I servizi amministrativi ed esecutivi generali comprendono ogni area, sede,

fabbricato e pertinenza destinati alle attività amministrative dello Stato, degli Enti locali territoriali e di ogni altra amministrazione pubblica avente sede sul territorio comunale. Pertanto riguardano

a) **SERVIZI AMMINISTRATIVI DEGLI ENTI LOCALI (AL)**

- 47.01.01 - **uffici dell'Amministrazione comunale** (AL.Tc)
- 47.01.02 - **uffici dell'Amministrazione provinciale** (AL.Tp)
- 47.01.03 - **uffici dell'Amministrazione regionale** (AL.Tr)
- 47.01.04 - **enti pubblici locali con finalità economiche, CCIA, EPT, AAS** (AL.Te)

b) **SERVIZI AMMINISTRATIVI ED ESECUTIVI DELLO STATO —
MINISTERI (AS)**

- 47.01.05 - **beni culturali** (soprintendenza alle antichità, monumenti, gallerie, ecc.) (AS.Tc)
- 47.01.06 - **difesa** (impianti militari, comandi, distretti, compresi carabinieri) (AS.Te)
- 47.01.07 - **finanze** (uffici finanziari, guardia di Finanza, catasto, registro, dogane) (AS.Tf)
- 47.01.08 - **grazia e giustizia** (uffici giudiziari, carceri, carceri minorili ecc.) (AS.Tg)
- 47.01.09 - **interni** (prefettura, questura, ecc.) (AS.Tp)
- 47.01.10 - **istruzione** (provveditorato agli studi, ecc.) (AS.Ti)
- 47.01.11 - **lavori pubblici** (genio civile, ANAS, ecc.) (AS.TI)
- 47.01.12 - **lavoro e previdenza sociale** (ispettorato del lavoro, ecc.) (AS.Tlp)
- 47.01.13 - **poste e telegrafi** (uffici ed impianti centrali non aperti al pubblico, ecc.) (AS.Tp)
- 47.01.14 - **sanità** (uffici amministrativi e laboratori-impianti, ecc.) (AS.Ts)
- 47.01.15 - **tesoro** (direzione provinciale, sedi istituti di previdenza, ecc.) (AS.To)
- 47.01.16 - **trasporti** (uffici amministrativi e tecnici delle ferrovie, motorizzazione civile, aviazione civile, ecc.) (AS.Tt)

- 47.02 - Si intendono compresi negli spazi destinati ai servizi amministrativi ed esecutivi generali, i locali accessori destinati eventualmente a residenza di addetti fissi e di personale di custodia, nonché attrezzature di laboratorio tecnico ed ogni altra funzione in stretta pertinenza con l'importanza ed il ruolo del servizio amministrativo considerato. Si intendono, altresì, comprese le sistemazioni all'aperto ed al coperto per l'accessibilità e la sosta dei veicoli e la circolazione e la sosta pedonale.

Art. 48 - SERVIZI: SPAZI PER I SERVIZI TECNOLOGICI (T)

- 48.01 - I **servizi tecnologici** comprendono ogni area, sede, fabbricato o pertinenza destinati all'alimentazione ed all'assistenza dei sistemi infrastrutturali per il trasporto e le reti di distribuzione, quali definiti al precedente art. 38. Si tratta, in ogni caso, di grandi impianti localizzati a livello urbano, indipendenti dagli impianti minori, più strettamente connessi alla rete ed in questa integrati. Pertanto riguardano:

- a) IMPIANTI PER IL SISTEMA DEI TRASPORTI
- 48.01.01 - distributori e stazioni di rifornimento ed assistenza al trasporto individuale in sede privata (T.Qa)
- 48.01.02 - autorimesse ed officine di servizio al trasporto pubblico (T.Utp)
- 48.01.03 - aree ed impianti ferroviari per deposito e riparazione in area autonoma dalla sede ferroviaria (T.Tf)
- 48.01.04 - aree di deposito e manutenzione strade, fognature, giardini, ecc. (T.Umi)
- b) IMPIANTI DI ALIMENTAZIONE DELLE RETI DI DISTRIBUZIONE
- 48.01.05 - impianti localizzati di raccolta, trattamento, distribuzione di acqua potabile, gas di città (T.Uag)
- 48.01.06 - impianti localizzati di produzione, trasformazione e distribuzione energia elettrica (T.Uel)
- 48.01.07 - impianti localizzati di emissione e distribuzione di telecomunicazioni (T.Urt)
- 48.01.08 - impianti localizzati di stazione di reti speciali (T.Usp)
- c) IMPIANTI DI RACCOLTA DELLE RETI DI SCARICO
- 48.01.09 - stazioni di raccolta e depurazione dei liquami (T.Ual)
- 48.01.10 - stazioni di raccolta e trattamento dei rifiuti solidi (T.Unu)
- d) IMPIANTI ANNONARI E DI ASSISTENZA AL COMMERCIO
- 48.01.11 - mercati generali all'ingrosso, impianti pubblici di trattamento dei prodotti alimentari (T.Tan)
- 48.01.12 - aree ed impianti per esposizioni merceologiche, in sede stabile (T.Tem)
- 48.02 - Si intendono compresi negli spazi destinati ai servizi tecnologici, i locali accessori destinati eventualmente a residenza di addetti fissi e di personale di custodia, nonché per funzioni amministrative inerenti alla gestione del servizio. Si intendono, altresì, comprese le sistemazioni all'aperto od al coperto per l'accessibilità e la sosta dei veicoli e la circolazione e sosta pedonale.

TITOLO III

Capo primo - MODI DI INTERVENTO

Art. 49 - ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA - GENERALITÀ - MODI DI INTERVENTO

- 49.01 - Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi della legge 28.1.1977 n. 10 e successive modificazioni.
- 49.02 - Nelle singole zone previste dal Piano i diversi modi di intervento sono ammessi e prescritti secondo quanto enunciato al Capo Secondo del presente Titolo III - Norme operative nelle singole zone omogenee.
- 49.03 - Al di fuori dei modi di intervento a livello urbanistico od a livello di edificio, sono consentiti sullo stato di preesistenza urbana, fabbricato o meno, interventi di **manutenzione ordinaria ed interventi di manutenzione straordinaria**, secondo le definizioni e con le procedure stabilite dalla Legge 5.8.1978 n. 457 e successive modificazioni, fatto comunque salvo quanto previsto al comma 74.14 per le zone A, 77.15 per le zone B, 87.04 per le zone ZE.A.

Art. 50 - DEFINIZIONE DEI MODI DI INTERVENTO: CONSERVAZIONE E RISANAMENTO

- 50.01 - Le indicazioni di Piano Regolatore Generale riguardano specifici ed articolati modi di intervento che, indipendentemente dalle previsioni di destinazione d'uso in senso funzionale, esigono l'applicazione di criteri atti a conservare valori di carattere storico, ambientale, paesistico a tal fine vincolati dal P.R.G.
In ordine al contenuto tecnico degli interventi ed allo strumento giuridico relativo, si distinguono:
- 50.02 - **INTERVENTI A LIVELLO DI EDIFICIO**
Sono relativi a fabbricati generalmente compresi nelle zone omogenee di tipo A, od eccezionalmente collocati in zona omogenea di diverso tipo, in questa indicati attraverso strumento urbanistico attuativo ove esso individui edifici di valore storico, artistico ed ambientale. Tali interventi nelle

zone omogenee di tipo A riguardano, in modo articolato, le esigenze fondamentali di cautela negli **interventi edificatori per dirette concessioni ad edificare**, intesi a conservare gli elementi qualificanti dei singoli fabbricati di carattere storico, ambientale, paesistico, anche indipendentemente dal tessuto urbano in cui sono inseriti, fatte comunque salve le prescrizioni specifiche relative agli interventi nelle aree circostanti.

- 50.03 - **INTERVENTI A LIVELLO URBANISTICO**
Sono relativi alle zone omogenee di tipo A. Riguardano, in modo articolato, le esigenze fondamentali di cautela negli **interventi di pianificazione urbanistica attuativa**, intesi sia al risanamento conservativo di aggregati urbani esistenti, che rivestano i caratteri propri di centro od insediamento storico, che a realizzare esigenze di conservazione paesistico-ambientale, o di salvaguardia dei rapporti dimensionali e formali con preesistenze di carattere naturale o storico.
- 50.04 - Si definiscono «modi di intervento a livello di edificio»:
MODO A1 - **Restauro conservativo edilizio**
MODO A2 - **Restauro e risanamento conservativo edilizio**
MODO A3 - **Conservazione ambientale edilizia**
MODO A4 - **Conservazione volumetrica edilizia**
- 50.05 - Si definiscono «modi di intervento a livello urbanistico»:
MODO A5 - **Conservazione e risanamento urbanistico, storico, ambientale**
MODO A6 - **Conservazione e risanamento urbanistico dei caratteri ambientali-paesistici**
- 50.06 - È inoltre previsto un modo di intervento A7: **Controllo ambientale-paesistico.**

Art. 51 - MODO A1: RESTAURO CONSERVATIVO EDILIZIO

- 51.01 - Riguarda ogni modo di intervento volto a mantenere in efficienza, a facilitare la lettura ed a trasmettere integralmente al futuro l'opera architettonica od edilizia.
- 51.02 - La possibilità di nuova utilizzazione degli edifici vincolati, dovrà essere attentamente vagliata allo scopo di assicurare la conservazione degli stessi, sempre che tali utilizzazioni non risultino incompatibili con i preminenti interessi storico-artistici.
- 51.03 - I lavori di adattamento dovranno essere pertanto limitati al minimo, conservando scrupolosamente le forme esterne ed evitando alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo spaziale e costruttivo ed alla sequenza dei percorsi interni.
- 51.04 - Analoghi criteri andranno applicati agli spazi esterni costituenti pertinenza

degli edifici od entità autonoma, con particolare riferimento alle opere scultoree, murarie ed alle singolarità vegetali e naturali.

Art. 52 - MODO A2: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIZIO

- 52.01 - Riguarda ogni intervento volto 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 consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
- 52.02 - Gli interventi di cui al precedente comma 52.01 non devono comportare aumento dei volumi e delle superfici lorde. Non devono altresì comportare modificazioni alle destinazioni d'uso, se non entro il 25% delle superfici lorde abitabili, rispetto a quelle preesistenti.
- 52.03 - Gli interventi di cui al precedente comma 52.01 comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. 53 - MODO A3: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CONSERVAZIONE AMBIENTALE

- 53.01 - Riguarda gli interventi di conservazione dell'aspetto formale che qualifica l'espressione architettonica ed ambientale del fabbricato, nella misura in cui tale aspetto è essenziale al mantenimento di valori ambientali esterni valutabili a livello di struttura urbana o di zona paesistica.
- 53.02 - Pertanto sarà di massima consentito il libero rinnovamento funzionale dell'organismo interno, nella rigorosa conservazione dell'aspetto formale e dei limiti dimensionali esterni.

Art. 54 - MODO A4: CONSERVAZIONE VOLUMETRICA EDILIZIA

- 54.01 - Riguarda gli interventi di conservazione soltanto volumetrica di fabbricati esistenti, in funzione di validi rapporti dimensionali e spaziali dell'ambiente urbano o paesistico.
- 54.02 - Pertanto sarà di massima consentita la ricostruzione del fabbricato previa un'attenta individuazione dei valori ambientali — sia di natura architettonica che naturale — entro cui il nuovo fabbricato andrà a collocarsi, sempre che si realizzi una destinazione funzionale omogenea o compatibile con le previsioni del Piano Regolatore Generale relative alla zona.

Art. 55 - MODO A5: CONSERVAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO STORICO-AMBIENTALE

- 55.01 - Rigurda ogni modo di intervento volto a garantire il permanere nel tempo dei valori che caratterizzano complessi o nuclei costituenti centri storici urbani, tradizionalmente intesi e — più in generale — insediamenti umani le cui strutture, unitarie o frammentarie, anche se parzialmente trasformate nel tempo, costituiscono testimonianza storica del passato o documento di spiccate qualità urbanistiche od architettoniche.
- 55.02 - Il carattere storico va riferito all'interesse che detti insediamenti presentano quali testimonianze di civiltà del passato e quali documenti di cultura urbana, anche indipendentemente dall'intrinseco pregio artistico e formale.
- 55.03 - Il restauro va pertanto esteso alla sostanziale conservazione delle caratteristiche di insieme dell'organismo urbanistico e di tutti gli elementi che concorrono a definire dette caratteristiche, mantenendovi o reimmettendovi quelle funzioni che sono congeniali ad un suo recupero in termini di risanamento conservativo di insieme.

Art. 56 - MODO A6: CONSERVAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO DEI CARATTERI AMBIENTALI-PAESISTICI

- 56.01 - Riguarda gli interventi vincolati alla conservazione essenziale di valori paesistico-ambientali, dove le caratteristiche di esposizione nel paesaggio, di qualificazione naturale e vegetale, di testimonianza della civiltà urbana o rurale determinano l'esigenza di cautele e condizionamenti ad ogni possibile intervento modificativo.
- 56.02 - Pertanto gli interventi di risanamento, come quelli di trasformazione o di nuova costruzione, sia riguardanti insediamenti che opere di urbanizzazione primaria e secondaria, debbono costituire integrazione e valorizzazione dei caratteri ambientali originari che motivano il vincolo.

Art. 57 - MODO A7: CONTROLLO AMBIENTALE-PAESISTICO

- 57.01 - Riguarda gli interventi in spazi disponibili alla ristrutturazione urbanistica od all'espansione, dove le caratteristiche di esposizione nel paesaggio o di preesistenza naturale e vegetale — così come di relazione con nuclei di valore storico-ambientale — determinino l'esigenza di cautele e condizionamenti nei confronti dei possibili interventi edilizi.
- 57.02 - Riguarda, altresì, analoghe cautele nella realizzazione di servizi pubblici, come nella sostituzione edilizia, limitatamente ai caratteri architettonici,

senza pregiudizio delle autonome norme di merito dimensionale e funzionale.

- 57.03 - Le condizioni saranno di volta in volta espresse in singole prescrizioni qualitative, pertinenti alla situazione particolare ed applicate alla progettazione specifica.

Art. 58 - DEFINIZIONE DEI MODI DI INTERVENTO: RAZIONALIZZAZIONE, COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

- 58.01 - Le indicazioni di Piano Regolatore Generale riguardano specifici ed articolati modi di intervento che, correlati alle previsioni di destinazione d'uso in senso funzionale, ammettono la riedificazione per razionalizzazione di zone urbane esistenti, ovvero il completamento di zone urbane convalidate, ovvero la ristrutturazione urbanistica — con la sostituzione di opere di urbanizzazione e di insediamenti — di zone ritenute inadeguate od obsolete. In ordine al contenuto tecnico degli interventi ed allo strumento giuridico relativo, si distinguono:

- 58.02 - **INTERVENTI A LIVELLO DI EDIFICIO**
Riguardano le modalità di interventi edificatori, per singoli fabbricati, là dove la struttura urbana esistente sia riconosciuta valida nei caratteri funzionali, distributivi e formali, previa verifica delle previsioni circa i limiti di densità insediativa ritenuti accettabili, nonché delle caratteristiche dimensionali e tecniche delle infrastrutture e del grado di dotazione delle aree e dei servizi pubblici.

- 58.03 - **INTERVENTI A LIVELLO URBANISTICO**
Sono relativi alle zone omogenee di tipo B. Riguardano le previsioni di intervento a sostituzione totale o prevalenti di strutture urbane esistenti, estese a zone comprensive di opere di urbanizzazione ed insediamenti, là dove siano individuati caratteri di inadeguatezza od obsolescenza al fuori di valori storico-ambientali, ovvero esigenze di una migliore o diversa utilizzazione di parti del territorio urbanizzato, ovvero, ancora, interventi di razionalizzazione o completamento aventi natura di lottizzazione (vedi: B1 / B2 / B3); circostanze tutte che esigono l'intervento di pianificazione urbanistica attuativa.

- 58.04 - Si definiscono «modi di intervento a livello di edificio»:
- | | |
|---------|--|
| MODO B1 | - Razionalizzazione per ricostruzione edilizia |
| MODO B2 | - Completamento per sostituzione o ristrutturazione edilizia |
| MODO B3 | - Completamento per integrazione edilizia |

- 58.05 - Si definiscono «modi di intervento a livello urbanistico»:
- | | |
|---------------|---|
| MODO B4 | - Ristrutturazione urbanistica |
| MODO B1/B2/B3 | - Razionalizzazione e completamento urbanistico |

Art. 59 - MODO B1: RAZIONALIZZAZIONE PER RICOSTRUZIONE EDILIZIA

- 59.01 - Riguarda gli interventi ammissibili per la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, per singole unità edilizie, là dove si ritiene di confermare sostanzialmente la struttura urbana esistente, entro il perimetro della zona considerata, sia per quanto riguarda i tipi di insediamento che i caratteri distributivi e tipologici.
- 59.02 - Di norma la ricostruzione edilizia deve assicurare il miglioramento parziale delle infrastrutture e l'integrazione delle aree pubbliche per servizi, con particolare riferimento alle esigenze di dotazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico di vicinato, prevedendo, di conseguenza, le necessarie riduzioni dimensionali dei nuovi fabbricati nei confronti dei fabbricati esistenti.

Art. 60 - MODO B2: COMPLETAMENTO PER SOSTITUZIONE O RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- 60.01 - Riguarda gli interventi che mirano alla razionalizzazione di insediamenti esistenti, mediante la costruzione di singoli fabbricati, sostitutivi di episodi insediativi preesistenti oppure mediante ristrutturazione interna, al fine di realizzare strutture urbane oggi incomplete, in un coerente assetto, sia per destinazione d'uso che per caratteristiche tipologiche e formali. Si tratta, in particolare, del completamento di piani regolatori o di iniziative urbanistiche parzialmente compiute.
- 60.02 - Di norma il completamento per sostituzione edilizia è ammissibile soltanto in quanto assicuri un miglioramento delle aree pubbliche per servizi, con particolare riferimento alle esigenze di dotazione del parcheggio pubblico.

Art. 61 - MODO B3: COMPLETAMENTO PER INTEGRAZIONE EDILIZIA

- 61.01 - Riguarda gli interventi che mirano alla integrazione di insediamenti esistenti, mediante la costruzione di singoli fabbricati in aree attualmente non edificate, al fine di completare strutture urbane oggi incomplete, in un coerente assetto, sia per destinazione d'uso che per caratteristiche tipologiche e formali. Si tratta, in particolare, del completamento di un assetto urbanistico parzialmente incompiuto.

Art. 62 - MODO B4: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

- 62.01 - Riguarda ogni modo di intervento volto a riutilizzare, o meglio utilizzare, parti di territorio già urbanizzato, per sostituzione totale o parziale degli

276
ilgab

insediamenti e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti, al fine di realizzare una struttura urbana nuova od in parte diversa, ovvero per migliorarne le qualità funzionali e formali.

- 62.02 - La ristrutturazione urbanistica si attua con **interventi di pianificazione urbanistica attuativa** che tengano conto della necessaria dotazione ed adeguamento della urbanizzazione primaria e secondaria, rapportata al tipo ed al peso degli insediamenti previsti, secondo i parametri fissati dallo strumento urbanistico per la zona considerata.

Art. 63 - MODO B1/B2/B3: RAZIONALIZZAZIONE E COMPLETAMENTO URBANISTICO

- 63.01 - Riguarda i casi particolari di intervento, secondo i modi già illustrati ai precedenti artt. 59 - 60 - 61 quando si ritenga di ricorrere allo **strumento urbanistico attuativo**.

Art. 64 - DEFINIZIONE DEI MODI DI INTERVENTO: ESPANSIONE RESIDENZIALE

- 64.01 - Le indicazioni di Piano Regolatore Generale riguardano specifici ed articolati modi di intervento che, correlati alle previsioni di destinazione d'uso residenziale, realizzano nuove strutture urbane, nell'integrazione di nuovi insediamenti con nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In ordine al contenuto tecnico degli interventi ed allo strumento giuridico relativo, si distinguono:

- 64.02 - **INTERVENTI A LIVELLO DI EDIFICIO**
Riguardano le modalità di **interventi edificatori, per singoli fabbricati**, in zone di nuova urbanizzazione residenziale, ove non si riscontri la presenza di una iniziativa che, per ampiezza e natura, imponga preventivamente lo strumento urbanistico attuativo.

- 64.03 - In relazione a quanto sopra l'intervento per diretta concessione ad edificare è subordinato alla sussistenza di adeguate condizioni di accessibilità e di connessione con i servizi a rete.

- 64.04 - **INTERVENTI A LIVELLO URBANISTICO**
Sono relativi alle zone omogenee di tipo C di espansione residenziale. Riguardano le previsioni di intervento di nuova urbanizzazione o di sviluppo comunque insediativo che, per ampiezza e natura, esigano l'**intervento di pianificazione urbanistica attuativa**.

- 64.05 - Si definisce «modo di intervento a livello di edificio»:

MODO C0 - Nuova edificazione per singole unità in zona di espansione

- 64.06 - Si definiscono «modi di intervento a livello urbanistico»:
MODO C1 - Nuova urbanizzazione a carattere estensivo
MODO C2 - Nuova urbanizzazione a carattere semintensivo
MODO C3 - Nuova urbanizzazione a carattere intensivo

Art. 65 - MODO C0: NUOVA EDIFICAZIONE PER SINGOLE UNITÀ IN ZONA DI ESPANSIONE

- 65.01 - Riguarda la eventualità di edificazione per singoli episodi e per diretta concessione ad edificare, alle condizioni generali precedentemente precisate, ritenuti perciò ammissibili nelle zone definite di espansione con carattere estensivo, densità non superiore ad I.U.I. = 0,27 e non assoggettate all'obbligo di strumento urbanistico attuativo per superfici minime prestabilite.
- 65.02 - Per l'assetto urbanistico globale di tali zone vengono fissati: limite massimo di densità insediativa in abitanti ammessi, tipologia edilizia, dimensioni minime del lotto e della superficie lorda abitabile, percentuale massima di area coperta rispetto alla superficie del lotto.

Art. 66 - MODO C1: NUOVA URBANIZZAZIONE A CARATTERE ESTENSIVO

- 66.01 - Riguarda ogni modo di intervento volto ad utilizzare per nuovi insediamenti aree già agricole o gerbide — dichiarate disponibili per nuove destinazioni d'uso — nelle quali si ritenga opportuno realizzare i tipi di una urbanizzazione a carattere estensivo, nei limiti di densità insediativa previsti dalla cartografia di P.R.G.
- 66.02 - Fatte salve le norme specifiche che riguardano utilizzazioni di tipo non residenziale, per quanto concerne la residenza vengono prefissati: valore massimo dell'I.U.I., numero stimato degli abitanti da insediare, altezza massima dei fabbricati, dimensioni minime del lotto e della superficie lorda abitabile, percentuale massima di area coperta rispetto alla superficie del lotto.
- 66.03 - Vengono inoltre stabilite caratteristiche minime delle opere di urbanizzazione primaria e le superfici minime per ogni abitante insediato da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria; il tutto da individuare e localizzare mediante strumento di pianificazione urbanistica attuativa.

Art. 67 - MODO C2: NUOVA URBANIZZAZIONE A CARATTERE SEMINTENSIVO

- 67.01 - Riguarda ogni modo di intervento volto ad utilizzare per nuovi insediamenti

ti aree già agricole o gerbide — dichiarate disponibili per nuove destinazioni d'uso — nelle quali si ritenga opportuno realizzare i tipi di una urbanizzazione a carattere semintensivo nei limiti di densità insediative previsti dalla cartografia di P.R.G.

- 67.02 - Fatte salve le norme specifiche che riguardano utilizzazione di tipo non residenziale, per quanto concerne la residenza vengono prefissati: valore massimo dell'I.U.I., numero stimato degli abitanti da insediare, altezza minima e massima dei fabbricati, dimensioni minime del lotto e della superficie lorda abitabile, percentuale massima di area coperta rispetto alla superficie del lotto.
- 67.03 - Valgono inoltre i criteri di cui al precedente comma 66.03.

Art. 68 - MODO C3: NUOVA URBANIZZAZIONE A CARATTERE INTENSIVO

- 68.01 - Rigurata ogni modo di intervento volto ad utilizzare per nuovi insediamenti aree già agricole o gerbide — dichiarate disponibili per nuove destinazioni d'uso — nelle quali si ritenga opportuno realizzare i tipi di una urbanizzazione a carattere intensivo, nei limiti di densità insediativa previsti dalla cartografia di P.R.G.
- 68.02 - Fatte salve le norme specifiche che riguardano utilizzazioni di tipo non residenziale, per quanto concerne la residenza vengono prefissati: valore massimo dell'I.U.I., numero stimato degli abitanti da insediare, altezza minima e massima dei fabbricati, dimensioni minime del lotto e della superficie lorda abitabile, percentuale massima di area coperta rispetto alla superficie del lotto.
- 68.03 - Valgono inoltre i criteri di cui agli ultimi due comma del precedente comma 66.03.

Art. 69 - DEFINIZIONE DEI MODI DI INTERVENTO: RISTRUTTURAZIONE ED ESPANSIONE PRODUTTIVA

- 69.01 - Le indicazioni di Piano Regolatore Generale riguardano specifici ed articolati modi di intervento che, correlati alle previsioni di destinazione d'uso in senso funzionale, ammettono la ristrutturazione edilizia od urbanistica di aree produttive, come la realizzazione di espansioni produttive, nell'integrazione di nuovi insediamenti con nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In ordine al contenuto tecnico degli interventi ed allo strumento giuridico relativo, si distinguono:
- 69.02 - **INTERVENTI A LIVELLO DI EDIFICIO**
Riguardano le modalità di interventi edificatori, per singoli fabbricati, od impianti produttivi e senza strumento urbanistico attuativo, là dove, vuoi

in territorio già destinato ad usi produttivi — industriale od assimilabile, od agricolo — vuoi in territorio di nuova urbanizzazione, non si riscontri la presenza di una iniziativa che, per ampiezza e natura, imponga preventivamente lo strumento urbanistico attuativo.

- 69.03 - In relazione a quanto sopra l'intervento per diretta concessione ad edificare è sempre consentito ad eccezione delle zone e dei casi di cui al precedente comma 21.02 ed ai successivi comma 83.02.06 e 83.02.07.
- 69.04 - **INTERVENTI A LIVELLO URBANISTICO**
Sono relativi alle zone ed ai casi di cui al precedente comma 21.02 ed ai successivi comma 83.02.06 e 83.02.07.
- 69.05 - Si definiscono «modi di intervento a livello di edificio»:
MODO D1 - Nuova edificazione di grandi impianti industriali
MODO D2 - Nuova edificazione di impianti produttivi medi e piccoli
MODO D3 - Nuova edificazione di impianti produttivi pluripiano
- 69.06 - Si definisce «modo di intervento a livello urbanistico»:
MODO D1/D2/D3 - Ristrutturazione o nuova urbanizzazione a carattere produttivo

Art. 70 - MODO D1: NUOVA EDIFICAZIONE DI GRANDI IMPIANTI INDUSTRIALI

- 70.01 - Riguarda la eventualità di demolizione e ricostruzione totale o parziale di fabbricati, impianti o magazzini esistenti, ovvero la realizzazione di nuovi insediamenti industriali, alle condizioni generali precedentemente precisate.
- 70.02 - Per la nuova edificazione di grandi impianti industriali viene fissato soltanto l'indice di utilizzazione insediativa massimo, lasciando libera l'articolazione e l'altezza dei fabbricati e delle apparecchiature in quanto strettamente connesse alla funzionalità dei singoli stabilimenti od impianti industriali.

Art. 71 - MODO D2: NUOVA EDIFICAZIONE DI IMPIANTI PRODUTTIVI MEDI E PICCOLI

- 71.01 - Riguarda la eventualità di demolizione e ricostruzione totale o parziale di fabbricati, impianti o magazzini esistenti, ovvero la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi, alle condizioni generali precedentemente precisate.
- 71.02 - Per la nuova edificazione di impianti produttivi medi e piccoli vengono fis-

sati i valori minimo e massimo dell'indice di utilizzazione insediativa, nonché l'altezza massima ammessa per i fabbricati, fatta salva la maggiore altezza necessaria e propria ad apparecchiature speciali, nei limiti ed in funzione delle specifiche finalità.

Art. 72 - MODO D3: NUOVA EDIFICAZIONE DI IMPIANTI PRODUTTIVI PLURIPIANO

- 72.01 - Riguarda la eventualità di demolizione o ricostruzione totale o parziale di fabbricati, impianti o magazzini esistenti, ovvero la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi, alle condizioni generali precedentemente precisate.
- 72.02 - Per la nuova edificazione di impianti produttivi pluripiano vengono fissati il valore minimo dell'indice di utilizzazione insediativa, il numero medio-minimo dei piani fabbricabili, nonché l'altezza massima ammessa per i fabbricati, fatta salva la maggiore altezza necessaria e propria ad apparecchiature speciali, nei limiti ed in funzione delle specifiche finalità.

Art. 73 - MODO D1/D2/D3: RISTRUTTURAZIONE A CARATTERE PRODUTTIVO

- 73.01 - La ristrutturazione riguarda ogni modo di intervento volto a riutilizzare parti di territorio già urbanizzato, per sostituzione totale o prevalente degli insediamenti, opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti, al fine di realizzare una struttura urbana nuova e diversa per fini di insediamento industriale ed assimilabile.
- 73.02 - La ristrutturazione urbanistica si realizza con **interventi di pianificazione urbanistica attuativa**, che tengano conto della necessaria dotazione, od adeguamento, della urbanizzazione primaria, rapportata al tipo ed al peso degli insediamenti previsti, nonché degli oneri di urbanizzazione secondaria, in spazi pubblici, secondo le vigenti norme di legge.
- 73.03 - Di norma la ristrutturazione a fini industriali deve assicurare la massima utilizzazione del territorio considerato a fini occupazionali, compatibilmente con la razionale sistemazione dell'accessibilità, dei parcheggi e delle aree pubbliche o di rispetto, nei confronti degli eventuali insediamenti limitrofi di carattere residenziale o diverso.

Capo Secondo - NORME OPERATIVE NELLE SINGOLE ZONE OMOGENEE

Art. 74 - ZONE A - INSEDIAMENTI IN ZONE STORICHE, ARTISTICHE O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE E PAESISTICO

74.01 - Con riferimento alla cartografia di P.R.G., i tipi di insediamento ammessi in zona A sono indicati, per le rispettive zone omogenee, al Titolo II - Capo Secondo delle presenti Norme, e precisamente:

74.01.01 - ZA.S - «Zone storico-ambientali», vedi Art. 9

74.01.02 - ZA.P - «Zone ambientali-paesistiche», vedi Art. 10

74.01.03 - ZA.CD - «Insediamenti commerciali e direzionali in zona A», vedi Articolo 11

In ragione delle caratteristiche particolari dei singoli interventi, si applicano le specifiche prescrizioni di cui ai seguenti comma.

74.02 - ZONE A - INTERVENTO A LIVELLO URBANISTICO

La specificazione dei modi di intervento da applicarsi alle diverse situazioni di preesistenza allo stato attuale, l'edificazione di nuovi fabbricati su aree libere, l'ampliamento o la modificazione volumetrica, la demolizione integrale o di parti consistenti di fabbricati esistenti, modifiche delle destinazioni d'uso rispetto a quelle che caratterizzavano originariamente le aree od i fabbricati oggetto di intervento, non sono consentiti se non nei «MODI A5 ed A6» previsti per gli interventi a livello urbanistico (vedi Artt. 55 e 56). Trattandosi di interventi che mirano alla conservazione di spazi e valori urbani e di caratteri di ambiente, lo strumento urbanistico attuativo deve fissare controllati interventi sui fabbricati esistenti e sulle aree libere, in modifica di assetto urbano o per costruzione di nuovi fabbricati. In tale ultimo caso è prescritto:

74.02.01 - la densità fondiaria, da cui deriva la volumetria fabbricabile, non può superare il 50% della densità fondiaria media della zona in cui l'intervento si inserisce, ed in nessun caso l'indice di fabbricabilità fondiario $IFF = 5$ mc/mq.;

74.02.02 - l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti, interpo-

lando — in presenza di edifici di diverse altezze — con criteri di armonico inserimento progettuale;

74.02.03 - le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, salvo diverse specifiche prescrizioni contenute in piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

74.02.04 - i caratteri formali delle soluzioni architettoniche interessanti i fabbricati e le sistemazioni esterne, nonché i materiali e le lavorazioni delle finiture o dei manufatti, devono informarsi a criteri di conservazione e/o rispetto dei valori di storia, di ambiente o di paesaggio che caratterizzano l'area di intervento.

74.02.05 - Negli interventi relativi alle zone ZA.CD le volumetrie fabbricabili non devono superare complessivamente, rispetto all'ambito considerato dallo strumento urbanistico attuativo, le volumetrie esistenti, ferme restando le destinazioni d'uso e le percentuali relative stabilite al precedente art. 11. In ogni caso le volumetrie fabbricabili consentite possono raggiungere un indice di fabbricabilità fondiario massimo $IFF = 5 \text{ mc/mq.}$, fatte salve le condizioni derivanti dall'applicazione dei modi di intervento e della prescrizione di spazi pubblici di cui all'art. 5 del D.M. 2.4.1968.

74.03 - ZONE A - INTERVENTI A LIVELLO DI EDIFICIO

Interventi edilizi su singoli fabbricati, corpi di fabbrica, beni immobiliari edificati, manufatti o sistemazioni di aree scoperte — esistenti in zone A — ai quali si riconosca un valore attuale qualificante per la zona storica, ambientale o paesistica considerata, sono ammessi senza strumento urbanistico attuativo — alternativamente ma univocamente — nel «MODO A1» o nel «MODO A2» (vedi artt. 51 e 52).

Nel caso in cui gli interventi edilizi si configurino nel «MODO A3» o nel «MODO A4», è obbligatoria la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, con le procedure di cui al precedente comma 2.03. In ordine a tali possibili interventi si devono, previamente, ed in ogni caso, presentare:

74.03.01 - una idonea ricerca storico - documentale sull'immobile oggetto dell'intervento esplicitamente correlata con gli elementi progettuali;

74.03.02 - un accurato rilievo architettonico, interno ed esterno, dei fabbricati, dimensionale dei manufatti;

74.03.03 - una documentazione fotografica generale, di dettaglio e di ambiente all'intorno, particolarmente illustrativa delle parti dell'immobile oggetto di intervento;

74.03.04 - eventuali fotomontaggi, nel caso di interventi modificatori all'esterno.

74.04 - ZONE A - INTERVENTI NEL CENTRO STORICO URBANO

Nella porzione del Centro Storico Urbano, delimitata e contraddistinta nella cartografia di P.R.G. con linea nera continua, i singoli strumenti urbanistici attuativi di cui ai precedenti comma 74.02 e 74.03 devono essere redatti sulla base di uno strumento organico d'insieme, predisposto a cura dell'Amministrazione Comunale, esteso all'intera superficie della porzione

stessa, che dovrà essere prodotto a corredo dei relativi elaborati progettuali quale documentazione tecnico-illustrativa. Tale studio, partendo da un accurato rilevamento e da una approfondita analisi delle complesse situazioni in atto, deve:

- 74.04.01 - precisare, in relazione alla strategia di fondo del risanamento del Centro Storico: gli obiettivi specifici, nonché le priorità attuative, anche in rapporto ai fabbisogni ed ai livelli di degrado; i criteri guida e le metodologie d'intervento; gli schemi di riferimento e le modalità di coordinamento per le singole iniziative; la distribuzione delle capacità insediative in rapporto alle funzioni ammissibili; il sistema generale delle accessibilità, delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- 74.04.02 - individuare, derivando le scelte relative sia dai processi di indagine che dalla selezione delle risorse disponibili: una suddivisione orientativa del Centro Storico in ambiti aventi caratteristiche morfologiche, funzionali ed architettoniche omogenee; le linee ed i contenuti di una normativa tecnica e gestionale per l'attuazione dei singoli strumenti urbanistici; i modelli progettuali per l'arredo urbano;
- 74.04.03 - consentire la verifica dei contenuti e della estensione dei singoli strumenti urbanistici attuativi, dei quali costituisce quadro complessivo di riferimento, in rapporto: alle coerenze con le strategie e gli obiettivi definiti; alle compatibilità con le situazioni di contorno in termini di reciproche relazioni funzionali, di connessioni infrastrutturali, di continuità tipologiche ed ambientali, all'ammissibilità nei confronti dei valori urbani e storico-ambientali.
- 74.05 - **INTERVENTI NELLE ZONE AMBIENTALI - PAESISTICHE (ZA.P)**
Le disposizioni di cui al precedente comma 74.04, in quanto applicabili, valgono anche nei confronti di ciascuna delle Zone AP.
- 74.06 - **INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI IN ZONA A.CD**
In tali zone in luogo e per gli effetti delle norme di cui al precedente art. 52 (MODO A2) si applicano le seguenti disposizioni:
 - 74.06.01 - sono consentiti interventi di risanamento per la conservazione dell'aspetto formale che qualifica l'espressione architettonica ed ambientale del fabbricato, nonché dei caratteri tipologici in quanto espressione di funzioni che hanno consolidato nel tempo l'uso del fabbricato stesso;
 - 74.06.02 - è consentito il rinnovamento funzionale dell'organismo interno soltanto ove si presenti indispensabile ai fini del mantenimento in uso del fabbricato;
 - 74.06.03 - sono vietati tutti gli interventi che alterino i caratteri essenziali del fabbricato, quali la libera ristrutturazione degli spazi interni o l'introduzione di funzioni che deformino sostanzialmente l'equilibrio tipologico - costruttivo dell'organismo interno.
- 74.07 - **ZONE A - MAGGIORI O DIVERSE UTILIZZAZIONI INSEDIATIVE**
Negli interventi, a livello di edificio, assenti **senza strumento urbanistico attuativo** (manutenzioni, «MODO A1» e «MODO A2») è vietato realizzare all'interno dei fabbricati esistenti in zone A maggiori superfici lorde abi-

tabili, rispetto a quelle attuali, nonché variazioni di destinazioni d'uso, per quanto compatibili con il modo di intervento prescritto, rispetto a quelle che caratterizzano il fabbricato originario, se non in misura contenuta entro il 25% della superficie lorda abitabile.

Negli interventi, a livello di edificio assentiti previa approvazione di **strumento urbanistico attuativo** («MODO A3» e MODO A4») possono essere autorizzate maggiori superfici lorde abitabili e variazioni di destinazione d'uso, per quanto compatibili con il modo di intervento prescritto.

- 74.08 - ZONE A - DEMOLIZIONE DI SUPERFETAZIONI
Nel caso in cui un progetto per intervento a livello di edificio di parziale demolizione riguardi evidenti superfetazioni, potranno essere consentiti — previa la documentazione prescritta al precedente comma 74.03 — modesti recuperi volumetrici, impliciti in un accurato progetto di ripristino formale del fabbricato o del bene immobiliare.
- 74.09 - ZONE A - DEMOLIZIONI
Fatto salvo quanto prescritto dalle specifiche norme in materia di pubblica incolumità, la demolizione totale o parziale deve essere preceduta dalla formazione e consegna al Comune di idonea documentazione di rilievo e fotografica interessante il fabbricato o bene immobile considerato a fini di documentazione per il ripristino.
- 74.10 - ZONE A - PROSPETTI - COPERTURE - SISTEMAZIONI ESTERNE
Negli interventi a livello di edificio, prospetti e coperture dei fabbricati e sistemazioni esterne dei distacchi e delle aree scoperte — alberate o meno — in quanto siano elementi determinanti della qualificazione di zona A, devono essere comunque ed in ogni caso rigorosamente conservati nei caratteri originari e nei particolari funzionali o decorativi loro propri, secondo i concetti espressi, per ciò che attiene alla conservazione, negli specifici «modi di intervento».
- 74.11 - ZONE A - UTILIZZAZIONE DELLE AREE SCOPERTE
In particolare è vietata l'utilizzazione di aree scoperte, in distacco o meno, quando determini la perdita o la compromissione dei caratteri originari conservati, sia a riguardo dell'assetto fisico contingente attuale che dei criteri informativi delle sistemazioni originarie storicamente individuabili, che le previsioni di Piano tendono a ripristinare.
- 74.12 - ZONE A - CONSERVAZIONE DEI MATERIALI E DEI MANUFATTI
Assumono particolare significato i materiali e le lavorazioni dei manufatti in pietra, muratura, intonaco, legno, metallo propri alle tecnologie ed al gusto dell'epoca, o delle epoche, che hanno informato il fabbricato e l'ambiente nel loro formarsi e di cui il vincolo di piano riconosce la validità storica od il pregio ambientale. A fronte di eventuali manomissioni, il Comune può ingiungere interventi di ripristino nei modi e con le garanzie a tal fine stabilite dal Regolamento Edilizio.
- 74.13 - ZONE A - UTILIZZAZIONI ED ATTIVITÀ AD ESAURIMENTO
Nelle zone A ogni utilizzazione od attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata ad esaurimento. È pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa dalle norme previsionali di zona.
In particolare, per gli stabilimenti od impianti industriali attivi in zona A,

non sono consentiti, neppure in via temporanea, ampliamenti o modifiche, fatti salvi eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- 74.14 - **ZONE A - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**
La manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati, manufatti o sistemazioni di aree in zona A è consentita, secondo quanto prescritto al precedente comma 49.03.
Peraltro, si considera in ogni caso prevalente il modo di intervento determinato a livello di edificio, finalizzato alla conservazione ed al risanamento del fabbricato e delle aree circostanti, cui gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinati e coordinati.

Art. 75 - ZONE A - URBANIZZAZIONE PRIMARIA - INFRASTRUTTURE

- 75.01 - L'urbanizzazione primaria (viabilità veicolare e pedonale e relative pavimentazioni, arredi urbani e piantumazioni) nei suoi **caratteri dimensionali, funzionali e formali** costituisce parte integrante dei valori storico ambientali tutelati a conservazione e risanamento. Valgono, pertanto, le stesse prescrizioni enunciate, per gli insediamenti e le aree scoperte all'intorno, al precedente art. 74.
- 75.02 - **ZONE A - DIVIETO DI MANOMISSIONE DELLA VIABILITÀ PEDONALE**
In particolare — fatte salve le più specifiche prescrizioni al riguardo del Regolamento Edilizio — è esplicitamente vietato manomettere o trasformare i caratteri della viabilità pedonale, prevista dal P.R.G. o comunque esistente, allo scopo di trasformarla in passaggio veicolare o zona di parcheggio.
- 75.03 - **ZONE A - CONSERVAZIONE DI MANUFATTI**
Rientrano nei caratteri dell'urbanizzazione primaria vincolata anche a manufatti propri di reti ed impianti interessanti servizi tecnologici del passato (quali serbatoi, acquedotto, pali di illuminazione, tombini fognari, ecc.).
- 75.04 - **ZONE A - MODIFICA STRUTTURALE DELL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
Interventi a modifica strutturale dell'urbanizzazione primaria possono essere realizzati soltanto attraverso idonei strumenti urbanistici attuativi nei «MODI A5 e A6».

Art. 76 - ZONE A - URBANIZZAZIONE SECONDARIA - SERVIZI

- 76.01 - Poiché l'urbanizzazione secondaria, nelle zone A, riveste tutti i caratteri di valore storico-ambientale propri degli insediamenti e delle aree scoperte, si applicano i modi di intervento, sia a livello urbanistico che a livello edilizio, di cui al precedente art. 74, in quanto applicabile.

- 76.02 - **ZONE A - SPECIFICAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI**
Poiché, per le particolari caratteristiche storiche, ambientali e paesistiche delle zone A, l'individuazione cartografica delle aree destinate ai servizi è suscettibile di necessari adattamenti, in funzione dei criteri di conservazione e risanamento da applicarsi in una più avanzata fase progettuale, è consentita — attraverso strumento urbanistico attuativo, redatto in conformità allo studio di cui al precedente comma 74.04 ove l'intervento ricada nell'ambito territoriale ivi considerato — la ridefinizione in aree e fabbricati del vincolo a servizio, purché ne venga assicurata la equivalenza dimensionale ed un congruo miglioramento funzionale rispetto alla originaria individuazione del Piano.
- 76.03 - **ZONE A - MAGGIORI UTILIZZAZIONI INTERNE NEI FABBRICATI DESTINATI A SERVIZI**
In ragione della specifica destinazione a servizi, per motivate e giustificabili esigenze funzionali, è consentito l'eventuale aumento della superficie lorda abitabile, rispetto a quella attuale, entro una percentuale di incremento massimo del 30%, a prescindere dalle corrispondenti disposizioni relative al «modo di intervento» determinato per il caso particolare, purché attuato con i criteri per detto modo stabiliti.
- 76.04 - **ZONE A - NUOVI SERVIZI ED ATTREZZATURE - AMPLIAMENTI**
Per la realizzazione di nuovi fabbricati destinati a servizi, o per l'attrezzatura di aree scoperte, la relativa progettazione dovrà perseguire criteri di rispetto delle presistenze storiche e di inserimento ambientale, che prefigurino organicamente le caratteristiche e l'inserimento del fabbricato o della sistemazione d'area inerente al servizio. Analoghe prescrizioni si applicano agli eventuali ampliamenti di fabbricati esistenti destinati a servizi.
- 76.05 - **ZONE A - SPAZI PUBBLICI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI**
Nel caso di realizzazione in zona A di nuovi insediamenti commerciali e direzionali, le quantità minime di spazio pubblico prescritte sono riducibili alla metà di quelle prescritte per gli insediamenti in zona di espansione, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.
- 76.06 - **ZONE A - NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE**
Nelle zone storiche, artistiche o di particolare pregio ambientale la destinazione di spazi all'esercizio commerciale è regolamentata, oltre che dalle presenti norme, dalla definizione delle **zone speciali della rete commerciale**, previste dal «Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita» — e sue periodiche revisioni — di cui alla vigente legislazione in materia. Nelle zone A è vietato destinare ad esercizio commerciale nuovi locali quando l'iniziativa comporti manomissioni dei caratteri strutturali e formali dei prospetti, degli accessi e delle vetrine e comunque in contrasto con i modi di intervento prescritti in zona A.

Art. 77 - ZONE B - INSEDIAMENTI IN ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

- 77.01 - Con riferimento alla cartografia di P.R.G., i tipi di insediamento ammessi

in zona B sono indicati, per le rispettive zone omogenee, al Titolo II - Capo Secondo delle presenti norme, e precisamente:

- 77.01.01 - ZB,B - «Zone residenziali per completamento e razionalizzazione», vedi Art. 14.
- 77.01.02 - ZB.R - «Zone residenziali per ristrutturazione urbanistica», vedi Articolo 15.
- 77.01.03 - ZB.CD - «Zone commerciali e direzionali», vedi Art. 16.
- 77.02 - ZONE B - INTERVENTI A LIVELLO URBANISTICO
L'edificazione di nuovi fabbricati su aree libere, l'ampliamento o la modificazione volumetrica, la ricostruzione integrale o di parti consistenti di fabbricati esistenti, non sono, a livello urbanistico, consentite se non nel «MODO B4» o nel «MODO B1/B2/B3», previsti per gli interventi in zone totalmente o parzialmente edificate (vedi Articoli 62 e 63). Quando siano prescritti o consentiti interventi limitati a **parte di ogni singola zona omogenea**, l'autorizzazione all'intervento è subordinata alla verifica preventiva, parametrica e progettuale di massima, dei caratteri infrastrutturali, insediativi e dei servizi, prescritti e da attribuire all'intera zona omogenea. Trattandosi di interventi che mirano a sostituire, in tutto od in parte, strutture urbane esistenti, lo **strumento urbanistico attuativo** deve fissare le tipologie dei nuovi insediamenti. In tali casi è prescritto quanto segue:
 - 77.02.01 - L'altezza massima dei fabbricati risulta dalle previsioni planovolumetriche e normative dello strumento urbanistico attuativo;
 - 77.02.02 - Le distanze minime tra fabbricati e dei fabbricati nei confronti delle strade e degli spazi pubblici, risultano dalle previsioni planovolumetriche e normative dello strumento urbanistico attuativo.
 - 77.02.03 - Negli interventi relativi alle zone ZB.R, soggetti al «MODO B4», le volumetrie fabbricabili non devono superare complessivamente, rispetto all'ambito considerato dallo strumento urbanistico attuativo, le volumetrie esistenti, computate secondo i seguenti parametri:
 - a) volumetrie residenziali esistenti: computabili totalmente;
 - b) volumetrie non residenziali esistenti con destinazioni d'uso previste al precedente comma 15.02: computabili totalmente ma nei limiti massimi ivi stabiliti;
 - c) volumetrie non residenziali esistenti, con destinazioni d'uso non consentite al precedente comma 15.02: computabili nella misura in cui si rendano indispensabili in relazione alle esigenze funzionali connesse all'organizzazione strutturale dell'area di intervento e del suo intorno immediato, anche indipendentemente dalle percentuali ivi stabilite. In ogni caso la volumetria fabbricabile consentita può equivalere all'indice territoriale 2 mc/mq., riferito alle destinazioni d'uso consentite, con l'esclusione dei soli servizi.
 - 77.02.04 - Le disposizioni stabilite al precedente punto 77.02.03 si applicano anche alle parti delle zone ZB.R-I e ZB.R-IC non destinate a servizi.
 - 77.02.05 - Negli interventi relativi alle zone ZB.CD le volumetrie fabbricabili non de-

vono superare complessivamente, rispetto all'ambito considerato dallo strumento urbanistico attuativo, le volumetrie esistenti, ferme restando le destinazioni d'uso e le percentuali relative stabilite al precedente Art. 16. In ogni caso le volumetrie fabbricabili consentite non possono superare l'indice di fabbricabilità fondiario massimo $IFF = 7 \text{ mc/mq.}$, ammettendo una densità superiore al predetto limite quando non ecceda il 70% della densità preesistente, fatte salve le condizioni derivanti dall'applicazione dei modi di intervento e dalla prescrizione di spazi pubblici di cui all'Art. 5 del D.M. 2.4.1968.

- 77.03 - **ZONE B - INTERVENTI A LIVELLO DI EDIFICIO**
L'edificazione di nuovi fabbricati su aree libere, la ricostruzione edilizia di fabbricati esistenti, la sostituzione di preesistenze con nuovi fabbricati di maggiore volume, non sono consentite se non nei MODI B1, B2 e B3 previsti per gli interventi a livello di edificio (vedi Artt. 59, 60 e 61).
- 77.04 - **ZONE B - RICOSTRUZIONE EDILIZIA - CARATTERISTICHE**
Riguarda gli interventi su fabbricati residenziali la cui volumetria corrisponda ad un valore $IFF > 3 \text{ mc/mq.}$
Trattandosi di interventi che mirano alla sostituzione di singoli fabbricati esistenti, mediante demolizione e ricostruzione («MODO B1», vedi Art. 59) è prescritto quanto segue:
- 77.04.01 - la **densità fondiaria** da cui deriva la volumetria fabbricabile computata con i criteri di cui al punto 80.02.04, non può superare, in ogni caso, il 70% della densità fondiaria preesistente quando ne consegua il superamento dell'indice $IFF = 3 \text{ mc/mq.}$, valore limite al di sotto del quale si applicano le norme per la sostituzione edilizia (vedi comma successivo 77.09);
- 77.04.02 - l'**altezza massima** non può superare quella del fabbricato preesistente misurata alla linea di gronda;
- 77.04.03 - le **distanze** tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra il fabbricato preesistente e quelli limitrofi; in ogni caso non può essere inferiore a mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di fabbricati antistanti.
- 77.05 - **ZONE B - RICOSTRUZIONE EDILIZIA - DIVIETO DI MAGGIORI UTILIZZAZIONI INSEDIATIVE**
In ordine alla previsione di ricostruzione dei singoli fabbricati esistenti, nelle zone soggette a razionalizzazione per ricostruzione edilizia si applicano altresì, prima dell'eventuale ricostruzione, le seguenti disposizioni:
- 77.05.01 - il **divieto di ampliamento** dei fabbricati esistenti, che si realizzi in nuovo volume abitabile;
- 77.05.02 - il **divieto di ristrutturazione tecnica e funzionale interna** dei fabbricati esistenti, vuoi per svuotamento con demolizione e sostituzione integrale delle strutture portanti verticali od orizzontali, vuoi per demolizione e sostituzione generale delle pareti divisorie a totale rinnovamento dell'organismo interno;
- 77.05.03 - la **facoltà di modificazioni alla distribuzione interna** per singoli alloggi tale, in ogni caso, da escludere la sostituzione delle strutture portanti interne e delle parti condominiali, sempreché non aumentino la superficie abitabile.

Per altre modifiche a carattere particolare si fa rinvio alle norme di legge e di regolamento in materia edilizia;

- 77.05.04 - la facoltà di frazionamento interno degli alloggi esistenti, purché senza aumento del numero di vani utili complessivi — servizi igienici esclusi — e con la condizione che vengano realizzati posti macchina per il parcheggio privato in quantità pari al numero degli alloggi aggiuntivi progettati.
- 77.06 - ZONE B - RICOSTRUZIONE EDILIZIA CON ACCORPAMENTO VOLUMETRICO
Nei progetti di ricostruzione edilizia può essere concesso l'accorpamento volumetrico di due o più fabbricati esistenti sempre che si realizzi un più valido inserimento urbanistico ed igienico, con recupero di superfici da destinare a miglioramento delle infrastrutture od all'integrazione delle aree pubbliche per servizi. In tali casi il nuovo fabbricato non può avere volumetria maggiore del 70% della volumetria preesistente — quando ne consegua il superamento dell'indice $IFF = 3 \text{ mc/mq.}$ — riferita ai due o più fabbricati interessati dal progetto di ricostruzione edilizia. L'altezza massima non può superare quella del fabbricato preesistente coinvolto avente maggiore altezza.
- 77.07 - ZONE B - RICOSTRUZIONE EDILIZIA PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE
È consentito che le finalità perseguite dalla ricostruzione edilizia si realizzino mediante demolizione, ovvero demolizione e ricostruzione, soltanto di parte del fabbricato, o dei fabbricati preesistenti, con ristrutturazione interna della parte restante, purché la volumetria complessiva non superi il 70% della densità fondiaria preesistente e sempreché non si realizzi una misura di superficie abitabile lorda superiore a quella propria del fabbricato o dei fabbricati preesistenti.
- 77.08 - ZONE B - RICOSTRUZIONE EDILIZIA - ALTEZZA COMPENSATA
Nell'ambito della volumetria consentita sono ammessi in ogni caso, compensi di volume in altezza tra fabbricati o coppi di fabbrica di altezza attuale diversa, anche mediante parziali demolizioni e ricostruzioni, purché entro la maggiore delle altezze preesistenti, misurata alla linea di gronda.
- 77.09 - ZONE B - SOSTITUZIONE EDILIZIA - CARATTERISTICHE
Riguarda gli interventi su fabbricati la cui volumetria corrisponda ad un valore $IFF \leq 3 \text{ mc/mq.}$ Trattandosi di interventi che mirano a completare insediamenti esistenti, mediante sostituzione di fabbricati preesistenti («MODO B2», vedi Art. 60) si applicano le seguenti disposizioni:
- 77.09.01 - la facoltà di demolizione e sostituzione di fabbricati esistenti aventi caratteristiche e destinazione d'uso non ammissibili in zona residenziale secondo le previsioni dell'Art. 21, applicando le prescrizioni di cui ai successivi punti dal 77.10.01 al 77.10.04;
- 77.09.02 - la facoltà di sostituzione o ristrutturazione interna, con eventuale aumento di volume e/o superficie utile abitabile non superiore al 20%, di fabbricati esistenti a destinazione residenziale la cui volumetria corrisponda ad un valore $IFF < 1,66 \text{ mc/mq.}$ conseguendone il raggiungimento dell'indice $IFF = 2 \text{ mc/mq.}$, valore limite al di sopra del quale si applicano le norme del successivo punto 77.09.03;

- 77.09.03 - la **facoltà di sostituzione o ristrutturazione interna**, purché senza aumento di volume e/o superficie utile abitabile, di fabbricati esistenti a destinazione residenziale la cui volumetria corrisponda ad un valore di $IFF = 2 \text{ mc/mq.} < IFF \leq 3 \text{ mc/mq.}$, con la condizione relativa al parcheggio, di cui al punto 77.05.04.
- 77.10 - **ZONE B - INTEGRAZIONE EDILIZIA - CARATTERISTICHE**
Riguarda gli interventi su aree libere da fabbricati interne alle zone B. Trattandosi di interventi che mirano alla integrazione di insediamenti esistenti, mediante la costruzione di nuovi singoli fabbricati, coerenti con le caratteristiche urbanistiche della zona, per destinazione d'uso e tipologia edilizia («MODI B2 e B3», vedi Artt. 60 e 61) è prescritto quanto segue:
- 77.10.01 - la **densità fondiaria**, da cui deriva la volumetria fabbricabile, computata con i criteri di cui al punto 80.02.04, non può superare il valore corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiaria eventualmente stabilito dal piano regolatore nella zona considerata, e comunque il valore $IFF = 3 \text{ mc/mq.}$;
- 77.10.02 - l'**altezza massima** non può superare quella dei fabbricati circostanti interpolando — in presenza di fabbricati di diversa altezza — con criteri di armonico inserimento progettuale;
- 77.10.03 - le **distanze** tra fabbricati e dal margine stradale non possono essere inferiori a quelle prescritte dalle precedenti Norme del Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. 14.10.1959, che restano salve, in deroga a quanto previsto dal successivo Art. 95, limitatamente agli allineamenti che caratterizzano l'assetto insediativo preesistente e comunque non inferiori a mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di fabbricati antistanti;
- 77.10.04 - il **lotto minimo** fabbricabile, definibile con i criteri di cui al successivo comma 80.04, non può essere di superficie inferiore alla minima consentita per le zone di espansione intensiva e quindi a mq. 1.000.
- 77.11 - **ZONE B - UTILIZZAZIONI ED ATTIVITÀ AD ESAURIMENTO**
Nelle zone B ogni utilizzazione od attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata ad esaurimento.
È pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa dalle norme previsionali di zona.
- 77.12 - **ZONE B - STABILIMENTI OD IMPIANTI INDUSTRIALI O AGRICOLI ATTIVI**
In particolare, agli stabilimenti ed impianti industriali od agricoli presenti in zone B, in attività allo stato attuale, in quanto non rispondenti alle previsioni di zona, sono considerati ad esaurimento. Tuttavia, in ordine alle esigenze di occupazione e di produzione, in relazione ai diversi tipi di insediamenti industriali ed assimilati, nelle zone soggette a razionalizzazione, completamento e ristrutturazione residenziale, ovvero a funzioni commerciali e direzionali, si applicano le seguenti disposizioni:
- 77.12.01 - il **divieto di integrare o rinnovare** fabbricati ed impianti classificabili come impianti o depositi insalubri o pericolosi (vedi Art. 26), essendo tali attività considerate di urgente consumazione;
- 77.12.02 - la **facoltà di modificazioni** consistenti esclusivamente in parziali interventi

di miglioramento funzionale o tecnologico, anche mediante modesti ampliamenti volumetrici, purché nell'ambito del perimetro del complesso immobiliare pertinente all'attività, come esistente allo «stato attuale». Le prescrizioni di cui al presente comma 77.12 si applicano fino alla data di inserimento nel programma pluriennale di attuazione.

- 77.13 - ZONE B - PARCHEGGIO PRIVATO
La ricostruzione, sostituzione od integrazione edilizia comporta l'obbligo di dotazione od integrazione degli spazi per parcheggio privato nella misura minima stabilita dalle norme di legge e del Regolamento Edilizio. Per le modalità di realizzazione di tali spazi valgono, per analogia, le norme relative al parcheggio privato in zona di espansione di cui al successivo comma 80.06.
- 77.14 - ZONE B - PERTINENZE DEI FABBRICATI - COLLOCAZIONE DEI FABBRICATI SUL TERRENO - SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE
Per quanto compatibili sotto il profilo normativo, agli interventi in zona B si applicano le norme per le zone di espansione di cui ai successivi comma dal 80.06 al 80.09.
- 77.15 - ZONE B - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA
Sui fabbricati esistenti in zona B sono consentiti interventi manutentori, secondo le procedure di cui al precedente comma 49.03, con le seguenti prescrizioni particolari:
- 77.15.01 - in zona per ristrutturazione urbanistica (ZB.R), in assenza di strumento urbanistico attuativo sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, salvi interventi di manutenzione straordinaria, necessari per l'eliminazione di dissesti statici delle strutture, nonché quelli per migliorie igieniche e tecnologiche, purché di modesta entità, per singoli alloggi od unità d'uso e per singole iniziative;
- 77.15.02 - in zona per insediamenti commerciali e direzionali (ZB.CD), in assenza di strumento urbanistico attuativo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria nonché interventi di manutenzione straordinaria, purché su fabbricati in conformità alle destinazioni d'uso previste nella zona considerata e senza aumento della superficie lorda abitabile.
- 77.16 - ZONE B.CD - MIGLIORIE FUNZIONALI INTERNE
In zona per insediamenti commerciali e direzionali (ZB.CD), in assenza di strumento urbanistico attuativo sono consentite **migliorie alla distribuzione interna dei vani**, purché su fabbricati in conformità alle destinazioni d'uso previste nella zona considerata e senza aumento della superficie lorda abitabile.
- 77.17 - Nelle zone B, BR e B.CD sono inoltre previsti gli interventi di cui al comma 50.02.

Art. 78 - ZONE B - URBANIZZAZIONE PRIMARIA — INFRASTRUTTURE

- 78.01 - Nelle zone B, relativamente alle diverse situazioni omogenee, è prescritto:

- 78.01.01 - nelle iniziative di nuova fabbricazione per **ristrutturazione urbanistica**, il rinnovamento parziale o totale delle infrastrutture di accessibilità e tecnologiche fino alle caratteristiche fissate dalle norme per le zone di espansione residenziale, comunque secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico attuativo;
- 78.01.02 - nelle iniziative di nuova fabbricazione per **ricostruzione edilizia**, il miglioramento delle condizioni infrastrutturali preesistenti, sia con l'allargamento delle sedi viarie, se previsto dalla cartografia o dalle norme di piano, sia con l'integrazione delle altre reti infrastrutturali;
- 78.01.03 - nelle iniziative di nuova fabbricazione per **sostituzione od integrazione edilizia**, l'integrazione, del pari, dell'urbanizzazione primaria, tenuto conto delle condizioni di sufficienza o meno della situazione infrastrutturale in atto, rapportata agli insediamenti attualmente serviti.
- 78.02 - **ZONE B - ACCESSIBILITÀ - VIABILITÀ PRIVATA - PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO DI VICINATO - INFRASTRUTTURE DI LIVELLO TECNOLOGICO**
Per quanto compatibili sotto il profilo tecnico, alla nuova urbanizzazione primaria in zona B si applicano le norme per le zone di espansione di cui ai successivi comma dal 81.06 al 81.12.

Art. 79 - ZONE B - URBANIZZAZIONE SECONDARIA - SERVIZI

- 79.01 - Quando nelle zone B ricorrano previsioni di intervento per **ristrutturazione urbanistica** (ZB.R), l'urbanizzazione secondaria può comprendere spazi da recuperare all'interno della zona considerata, da definire in fase progettuale mediante lo strumento urbanistico attuativo prescritto. Di norma, salvo diversa previsione nella cartografia di P.R.G., i fabbisogni di aree destinate a spazi pubblici sono stabiliti — per ciascuno dei gruppi di cui all'Art. 42, a livello di utenza di Quartiere (Q) — nella misura minima prescritta dalla vigente legislazione urbanistica per le zone omogenee B.
- 79.02 - Nel caso della realizzazione in zona B di nuovi insediamenti commerciali e direzionali, le quantità minime di spazio pubblico prescritte sono riducibili alla metà di quelle stabilite per gli stessi insediamenti in zona di espansione, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.
- 79.03 - **ZONE B - NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE**
Nelle zone totalmente o parzialmente edificate la destinazione di spazi all'esercizio commerciale è regolamentata, oltre che dalle presenti norme, dalla definizione delle **zone di gerarchizzazione della rete commerciale**, previste dal «Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita» — e sue periodiche revisioni — di cui alla vigente legislazione in materia. Con riferimento alla classificazione degli interventi in zone B, valgono le seguenti prescrizioni:
 - 79.03.01 - **ristrutturazione urbanistica** (vedi comma 77.02) — se l'area di ristrutturazione considerata è situata al di fuori delle «zone di gerarchizzazione» la superficie lorda complessiva da destinare all'esercizio commerciale non può

superare quella complessiva esistente prima della demolizione. Nel caso, invece, che l'area di ristrutturazione sia compresa entro una delle «zone di gerarchizzazione», la superficie destinata all'esercizio commerciale può essere aumentata — rispetto alla parità con la superficie complessiva preesistente — di una quota definita in base alla autorizzazione preventiva all'esercizio di attività di dettaglio in sede fissa, eventualmente ottenuta; tale superficie complessiva deve, tuttavia, risultare accorpata e non inferiore a mq. 400; è consentito un incremento della predetta superficie fino al 35% per attività commerciali non programmate;

- 79.03.02 - **ricostruzione edilizia** (vedi comma 77.04) — se il fabbricato interessato è situato al di fuori delle «zone di gerarchizzazione», la nuova superficie destinata all'esercizio commerciale non può superare quella esistente prima della demolizione; fatto salvo l'adeguamento complessivo della predetta superficie al valore minimo prescritto dal piano di sviluppo e di adeguamento, qualora la superficie complessiva esistente prima della demolizione risultasse inferiore. Nel caso, invece, che il fabbricato sia compreso entro una delle «zone di gerarchizzazione», la nuova superficie destinata all'esercizio commerciale viene definita in base alla autorizzazione preventiva all'esercizio di attività di dettaglio in sede fissa, eventualmente ottenuta;
- 79.03.03 - **sostituzione od integrazione edilizia** (vedi comma 77.09 e 77.10) — se il fabbricato è situato al di fuori delle «zone di gerarchizzazione» non è consentita la realizzazione di alcuna superficie da destinare all'esercizio commerciale. Nel caso inverso valgono le prescrizioni di cui al precedente punto 79.03.01;
- 79.03.04 - **variazione di destinazione d'uso** — fatte salve le norme relative alle «zone di gerarchizzazione» (di cui ai precedenti punti 79.03.01 e 79.03.03), se la nuova superficie destinata all'esercizio commerciale è ottenuta mediante variazione di destinazione d'uso di un fabbricato, o parte di fabbricato, già destinato a diversa funzione — al di fuori delle circostanze di cui al precedente punto 79.03.01 — è prescritta una verifica urbanistica, preventiva all'eventuale autorizzazione all'esercizio di attività di dettaglio in sede fissa, della accessibilità veicolare e pedonale, della viabilità pubblica e degli spazi per il parcheggio di uso pubblico, che devono essere commisurati al presumibile afflusso di traffico rapportato alle specifiche superfici ed attività di vendita (vedi 90.08.01 e 90.08.02).

Art. 80 - ZONE C - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN ZONA DI ESPANSIONE

- 80.01 - Con riferimento alla cartografia di P.R.G. i tipi di insediamento ammessi in zona C sono indicati, per le rispettive zone omogenee, al Titolo II - Capo Secondo delle presenti Norme, e precisamente:
- 80.01.01 - ZC.bd - «Zone residenziali di espansione a bassa densità», vedi Art. 18
- 80.01.02 - ZC.md - «Zone residenziali di espansione a media densità», vedi Art. 19

80.01.03 - ZC.ad - «Zone residenziali di espansione ad alta densità», vedi Art. 20.

80.02 - ZONE C - INTERVENTI A LIVELLO URBANISTICO

L'edificazione di nuovi fabbricati non è consentita se non nei MODI C1, C2, C3 previsti per gli interventi in zona di espansione (vedi Artt. 66, 67 e 68). Trattandosi di utilizzazione di aree libere — od edificate per precedente destinazione agricola, semiagricola od assimilata — al fine della loro urbanizzazione con caratteri intensivi, semintensivi od estensivi, lo **strumento urbanistico attuativo** deve tener conto delle seguenti prescrizioni:

- 80.02.01 - l'**altezza** dei fabbricati viene così regolamentata: si misura per singoli fabbricati, o corpi di fabbrica, in numero di piani interamente fuori suolo, assumendo quale altezza di piano quella minima stabilita dal vigente Regolamento Edilizio (con una tolleranza in più del 5%), incrementata dello spessore dei solai. L'emergenza all'esterno degli eventuali piani seminterrati non può superare — salvo il caso di terreno in declivio di cui al successivo punto 80.02.06 — una dimensione pari alla metà dell'altezza netta del piano seminterrato stesso in ogni punto del perimetro;
- 80.02.02 - nel caso di fabbricati posti su **terreno in declivio**, può essere consentita una maggiore altezza conseguente a parti di piano seminterrate, purché l'altezza massima risultante non superi quella massima stabilita, per le diverse tipologie, ai successivi punti 05 e 06 del presente comma.
- 80.02.03 - la **misurazione dell'altezza** per corpi di fabbrica, posti su terreno in declivio, è consentita purché gli sfalsamenti in altezza risultanti siano contenuti sotto una inclinata di 30° sulla orizzontale a partire dal ciglio di gronda del corpo di fabbrica più in basso;
- 80.02.04 - il **volume** dei fabbricati si determina tenendo conto delle parti fuori terra, seminterrate, interrate, non computando soltanto il volume delle pertinenze (vedi comma 80.06 e 80.07);
- 80.02.05 - ai fini delle determinazioni delle volumetrie dei fabbricati, le altezze minime per il corpo di fabbrica principale e massime in numero di piani interamente fuori suolo, sono così prescritte:
- a) **tipologia intensiva**: minimo 4 piani; massimo 6 piani;
 - b) **tipologia semintensiva**: minimo 2 piani; massimo 4 piani;
 - c) **tipologia estensiva**: minimo 1 piano; massimo 2 piani;
- 80.02.06 - su **terreno in declivio**, fermo restando il numero massimo di piani interamente fuori suolo, le altezze massime parziali per parti di perimetro a partire dal piano avente semi-perimetro interamente fuori suolo — quest'ultimo compreso — sono così consentite:
- a) **tipologia intensiva**: massimo 8 piani;
 - b) **tipologia semintensiva**: massimo 5 piani;
 - c) **tipologia estensiva**: massimo 3 piani;
- 80.02.07 - nel caso venga fatto ricorso a **strumento urbanistico attuativo** si potranno applicare promiscuamente, limitatamente al 25% della superficie lorda abitabile complessiva:
- a) **alla zona ad alta densità**: tipologie estensive, semintensive, intensive o

di altezza maggiore fino ad 1,5 volte le altezze massime di cui ai punti 80.02.05 e 80.02.06;

- b) **alla zona a media densità:** tipologie estensive, semintensive ed intensive;
- c) **alla zona a bassa densità:** tipologie estensive e semintensive.

La distribuzione del volume fabbricabile nelle diverse tipologie edilizie dovrà risultare da una accurata progettazione di inserimento urbano, con riferimento ai caratteri naturali, morfologici, paesistici, ambientali ed alle esigenze funzionali dell'insediamento;

80.02.08 - le **distanze** tra fabbricati non possono essere inferiori, tra le pareti finestrate antistanti, all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora i fabbricati si fronteggino per una misura superiore a ml. 12,00. Su terreno in pendenza tale distanza si misura limitatamente alle parti di fabbricati in confrontanza tra di loro, a partire dalla quota del fronte fabbricato avente piano di spiccato più alto;

80.02.09 - le **distanze minime** tra fabbricati, tra i quali siano **interposte strade veicolari** — con esclusione della viabilità a fondo cieco — devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- a) ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- b) ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- c) ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

In assenza di strumento urbanistico attuativo deve sempre essere garantita la distanza minima di ml. 5,00 dal lembo stradale;

80.02.10 - la **distanza minima** dei fabbricati dal limite del lotto asservito o dal perimetro dell'area considerata dallo strumento urbanistico attuativo, non può essere inferiore a metà dell'altezza dei fabbricati medesimi e comunque a ml. 6,00.

80.02.11 - la **distanza minima** dei fabbricati dai limiti di zona A, ovvero di zona sottoposta a cautela ambientale, ovvero di zona destinata a verde pubblico, a «parco di quartiere» od a «parco urbano», anche nel caso previsto al precedente punto 80.02.07, non può essere inferiore all'altezza dei fabbricati stessi;

80.02.12 - nel caso venga fatto ricorso a **strumento urbanistico attuativo a definizione planovolumetrica**, il rapporto distanza-altezza e le distanze in presenza di strade veicolari interposte possono assumere dimensioni minime inferiori a quelle sopra stabilite. In particolare può essere consentito applicare il rapporto distanza-altezza piano per piano, purché vengano rispettate in ogni caso:

- a) la distanza minima stabilita dal Codice Civile o dal Regolamento Edilizio, per le relazioni tra fabbricati su diverse proprietà in confine;
- b) la larghezza minima della previsione viaria, per le relazioni del fabbricato con il suolo pubblico od aperto all'uso pubblico;

80.02.13 - le prescrizioni di distanza minima di cui al precedente punto 80.02.09 devono essere rispettate anche nei confronti di **fabbricati preesistenti** sul margine del nuovo insediamento;

- 80.02.14 - nei confronti di zone destinate a servizi, in fabbricato od allo scoperto, la distanza minima dal confine di zona è prescritta in misura pari alla metà dell'altezza del fabbricato costruendo, in misura minima di ml. 6,00;
- 80.02.15 - nei confronti di zone soggette a vincoli di inedificabilità — fatte salve le «zone di rispetto» regolamentate dall'Art. 31 — la distanza minima dal confine di zona è del pari prescritta nella misura di cui al precedente punto 80.02.14.
- 80.03 - ZONE C - INTERVENTI A LIVELLO DI EDIFICIO
In assenza di strumento urbanistico attuativo, interventi di nuova edificazione residenziale per singoli fabbricati possono essere ammessi — alternativamente agli interventi a livello urbanistico nel «MODO C1» — soltanto nelle zone a densità non superiore ad I.U.I. = 0,27, a tipologia estensiva e non assoggettate all'obbligo di strumento urbanistico attuativo per superfici minime prestabilite, quale intervento a livello di edificio nel «MODO C0» (vedi Art. 65).
- 80.04 - ZONE C - LOTTO MINIMO FABBRICABILE
Ai fini della presente norma, si definisce **lotto minimo fabbricabile** una superficie di terreno, rappresentabile in proiezione come un poligono inscrittibile nel lotto reale tale che realizzi tra la superficie del poligono ed il suo perimetro i rapporti S/P rispettivamente qui di seguito stabiliti:
- 80.04.01 - **tipologia intensiva** — lotto minimo iscritto: mq. 1.000 — rapporto S/P \geq mt. 7,00;
- 80.04.02 - **tipologia semintensiva** — lotto minimo iscritto: mq. 500 — rapporto S/P \geq mt. 5,00;
- 80.04.03 - **tipologia estensiva** — lotto minimo iscritto: mq. 300 — rapporto S/P mt. \geq 4,00.
- 80.05 - ZONE C - SUPERFICIE LORDA ABITABILE MINIMA
Nelle zone di espansione residenziale, in relazione alla superficie minima del lotto fabbricabile, di cui al precedente comma 80.04, non possono realizzarsi fabbricati insediativi aventi superficie lorda abitabile inferiore alla minima così stabilita:
- 80.05.01 - **tipologia intensiva** — superficie lorda abitabile minima: mq. 700;
- 80.05.02 - **tipologia semintensiva** — superficie lorda abitabile minima: mq. 200;
- 80.05.03 - **tipologia estensiva** — superficie lorda abitabile minima: mq. 50.
- 80.06 - ZONE C - PERTINENZE DEI FABBRICATI - PARCHEGGIO PRIVATO
Nelle zone di espansione residenziale gli spazi per parcheggio privato — obbligatori ai sensi di legge e per norme di Regolamento Edilizio — devono essere realizzati esclusivamente:
- 80.06.01 - in piani interrati, seminterrati ed in quelli totalmente fuori terra. Questi ultimi se aperti da ogni lato — salvo l'ingombro delle strutture, dei vani scale ed ascensore, dell'eventuale atrio — non sono conteggiati nel numero dei

piani (vedi punto 80.02.05); sono conteggiati nel numero dei piani in ogni altro caso;

- 80.06.02 - in area di distacco o comunque facente parte del lotto asservito, con sistemazione all'aperto od in sottosuolo, purché in entrambi i casi la superficie a tale uso destinata non superi il 50% dell'area asservita totale;
- 80.06.03 - in area o struttura separata — purché sita in prossimità — attrezzata a parcheggio, anche a servizio di più fabbricati, a questi asservita con vincolo permanente di destinazione d'uso. In ogni caso gli spazi ed i volumi destinati a parcheggio non sono conteggiati ai fini delle norme attinenti al peso insediativo, di cui al precedente Art. 7.
- 80.07 - **ZONE C - ALTRE PERTINENZE DEI FABBRICATI**
Per quanto riguarda le altre pertinenze dei fabbricati, in spazi coperti e volumi — quali accessi sotterranei ai piani interrati, cantine interrato e seminterrate, cisterne, serbatoi, centrali termiche, cabine elettriche, volumi tecnici in genere — si fa rinvio per maggiori specificazioni alle norme del Regolamento Edilizio.
- 80.08 - **ZONE C - COLLOCAZIONE DEI FABBRICATI SUL TERRENO**
In linea generale, la collocazione dei nuovi fabbricati sul terreno ne deve rispettare l'andamento naturale preesistente, realizzandosi l'inserimento del fabbricato con diretto spiccato dal suolo, senza condizionamenti determinati da sbancamenti, riempimenti e terrazzamenti, salvo quanto strettamente necessario in funzione dell'accessibilità veicolare, di quella pedonale e delle aree per parcheggio, nonché della agibilità degli spazi verdi. In via subordinata, peraltro, può essere consentito:
- 80.08.01 - a **livello urbanistico** il riassetto del terreno dalla sua conformazione naturale iniziale, purché progettato organicamente in piano quotato preventivamente alle sistemazioni a livello di edificio, con rimodellazione estesa all'intero intorno fino al raccordo con il terreno naturale che si intende conservare. Tale progetto dovrà essere corredato di relazione geologica che consideri i problemi del riassetto del terreno e del convogliamento delle acque;
- 80.08.02 - a **livello di edificio** il raccordo del fabbricato al terreno con sistemazioni di carattere univoco, tra di loro alternative:
- a) realizzate modellando il terreno con manufatti e sistemazioni a verde, dettagliatamente previste in progetto, estese all'intero lotto, opportunamente raccordate con le sistemazioni o le forme naturali esistenti all'intorno. In tal caso non è consentito realizzare locali interrati o seminterrati lungo i fronti stradali e negli spazi di arretramento. Fanno eccezione gli accessi ai locali interrati consentiti dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio;
 - b) realizzate con strutture edilizie aventi soluzione architettonica coerente con le caratteristiche del soprastante fabbricato, in rigorosa unità formale e di finitura.
- 80.09 - **ZONE C - SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE**
Fatto salvo quanto prescritto in materia dal Regolamento Edilizio, la sistemazione delle aree esterne ai fabbricati comporta l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 80.09.01 - **divieto** di realizzazione o mantenimento di qualsiasi costruzione o deposito di materiali in superficie, fatte salve le soluzioni per l'accessibilità di cui al seguente Art. 81;
- 80.09.02 - **facoltà** di utilizzazione parziale del sottosuolo a fini di parcheggio privato (vedi 80.06.02), ovvero di sistemazione di pertinenze tecnologiche, nei limiti globali non superiori al 50% della superficie complessiva;
- 80.09.03 - **divieto** di realizzare muri di sostegno o di controripa, visibili dall'esterno o da luci di vani abitabili aperti all'esterno, di altezza superiore a ml. 3,00, compreso l'eventuale parapetto pieno; qualora la sistemazione del terreno richieda maggiori altezze, i muri a gradoni devono essere contenuti entro l'inclinata di 45° sull'orizzontale, a partire dal ciglio superiore esterno del muro visibile, di altezza massima di ml. 3,00, sito in posizione più bassa;
- 80.09.04 - **obbligo** di conservazione delle alberature di pregio ambientale preesistenti, della loro tutela e ripristino, dell'integrazione con nuove piantumazioni arboree, nel quadro di una esplicita progettazione delle sistemazioni a verde, condominiali o private.
- 80.10 - **ZONE C - INTERVENTI INTERESSANTI DIVERSE ZONE OMOGENEE**
 Nel caso di interventi di nuovo insediamento interessanti più di una zona omogenea classificata C, è consentita, purché con strumento urbanistico attuativo esteso ad una superficie minima di mq. 20.000, la rifusione e libera redistribuzione dei pesi insediativi, purché contenuta — in una valida soluzione progettuale — entro limiti sostanzialmente rispettosi dei criteri distributivi generali che informano le previsioni di piano. È consentito il trasferimento delle tipologie da una zona all'altra limitatamente al 25% della superficie lorda abitabile considerata dallo strumento urbanistico attuativo; sono ammessi corpi di fabbrica a tipologie differenti tra loro contigui lungo il confine di zona.
- 80.11 - **ZONE C - INTERVENTI SU EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI**
- 80.11.01 - Nelle zone C destinate all'espansione residenziale è consentita la ristrutturazione interna degli edifici esistenti, purché senza aumento della superficie lorda abitabile e per destinazioni d'uso ammesse nella zona insediativa considerata. Agli interventi che comportino ampliamenti volumetrici si applicano le norme relative ai nuovi fabbricati in zona di espansione, tenuto conto anche del fabbricato esistente.
- 80.11.02 - È inoltre fatto salvo quanto previsto al precedente comma 50.02.
- 80.12 - **ZONE C - STABILIMENTI OD IMPIANTI INDUSTRIALI ATTIVI**
 Nelle zone C destinate all'espansione residenziale, in ordine alle esigenze di occupazione e di produzione, sono consentite modificazioni agli stabilimenti od impianti industriali, in attività allo stato attuale, nei limiti stabiliti dal precedente comma 77.12. Tale facoltà si applica fino alla data di inserimento nel programma pluriennale di attuazione del nuovo insediamento residenziale, previsto nell'area considerata.
- 80.13 - **ZONE C - ATTIVITÀ AGRICOLE ESISTENTI O COMPATIBILI**
 Le attività agricole esistenti in zone destinate all'espansione residenziale so-

no ritenute compatibili con le previsioni di zona fino alla data di inserimento nel programma pluriennale di attuazione del nuovo insediamento residenziale, previsto nell'area considerata. Pertanto sono ammesse, in tale fase transitoria:

- 80.13.01 - **modifiche interne** ai fabbricati rurali esistenti, sia di abitazione che pertinenti all'attività produttiva agricola, per migliorarne le condizioni igieniche o statiche;
- 80.13.02 - **modesti ampliamenti volumetrici** per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito di miglioramenti tecnologici per le esigenze dell'abitazione o dell'attività produttiva agricola;
- 80.13.03 - **ampliamenti volumetrici di edifici rurali unifamiliari**, in misura non superiore al 20% limitatamente agli edifici localizzati in zone residenziali di espansione a bassa densità ZC.bd;
- 80.13.04 - **costruzione di serre**, limitatamente alle attività in zone residenziali di espansione a bassa densità ZC.bd applicando le prescrizioni di cui al successivo comma 85.05.
- 80.14 - **ZONE C - MANUTENZIONE**
Ai fabbricati in zona C, secondo le norme di cui ai precedenti comma del presente Articolo 80, si applicano le prescrizioni relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al precedente comma 49.03.

Art. 81 - ZONE C - URBANIZZAZIONE PRIMARIA - INFRASTRUTTURE

- 81.01 - Per quanto concerne le **infrastrutture per l'accessibilità**, la cartografia di P.R.G. porta, di norma, soltanto **indicazioni schematiche**, di connessione tra l'una e l'altra parte del territorio, relative alla viabilità pubblica principale. Al riguardo l'indicazione schematica di una sede stradale o di trasporto in sede fissa — interessante l'accessibilità al territorio coinvolto dalla nuova iniziativa edilizia — impone che venga preventivamente sviluppata, a cura del richiedente, una progettazione planoaltimetrica più avanzata, su idoneo rilievo topografico quotato (vedi norme di Regolamento Edilizio al riguardo) che consenta adeguata verifica delle caratteristiche geometriche e tecniche dell'infrastruttura considerata. Ciò allo scopo di assicurare che l'insediamento particolare non pregiudichi le finalità di assetto globale previste dal P.R.G., che sull'infrastruttura principale si appoggiano.
- 81.02 - **ZONE C - PROTEZIONE DELLA VIABILITÀ PUBBLICA PRINCIPALE NEI CENTRI ABITATI**
Di norma alla viabilità pubblica principale devono essere assicurate — in sede di progettazione dei nuovi insediamenti residenziali all'intorno — sufficienti fasce di protezione nei confronti dei fabbricati residenziali, dei percorsi e degli accessi pedonali ai fabbricati stessi.

- 81.03 - ZONE C - CONTROSTRADE VEICOLARI
Salvo comprovato caso di sostanziale impossibilità, gli insediamenti devono essere serviti da controstrade veicolare di rallentamento e di alimentazione alle zone di sosta e di parcheggio, riducendo al minimo le intersezioni per «passo carraio». Le fasce di protezione devono di norma essere sistemate a verde alberato.
- 81.04 - ZONE C - MODIFICA DELLA VIABILITÀ PUBBLICA
La viabilità pubblica esistente — strade veicolari e pedonali — non può essere modificata, nè quella prevista dal Piano Regolatore Generale può essere realizzata, se non **previa convenzione con il Comune**, che stabilisca le caratteristiche tecniche delle opere o fissi le necessarie garanzie, atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima.
- 81.05 - ZONE C - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITÀ PUBBLICA PRINCIPALE
Viene considerata veicolare tutta la viabilità di larghezza superiore a mt. 1,80, libera da scalinate o gradinate o sbarramenti fissi, costituenti impedimento fisico e stabile alla circolazione dei veicoli. Le caratteristiche tecniche minime delle nuove strade veicolari pubbliche sono così prescritte:
- 81.05.01 - **strade a doppio senso** — larghezza minima della carreggiata mt. 7,00, marciapiedi e cunette esclusi; pendenza massima 8%; raggio minimo di curvatura del bordo interno mt. 8,00 per pendenza fino al 5%; raggio minimo di curvatura del bordo interno mt. 12,00 per pendenza dell'8% raggi minimi di curvatura intermedi: valori interpolati linearmente; di norma l'allargamento esterno in curva per ogni singola corsia e $= \frac{A}{R}$ (R = raggio medio della corsia — A = valore costante 30);
- 81.05.02 - **strade a senso unico** — larghezza minima mt. 4,50, marciapiedi e cunette escluse: pendenze massime e raggi minimi di curvatura del bordo interno: come al punto 81.05.01;
- 81.05.03 - **trasporto pubblico su strada** — quando sia previsto che le strade pubbliche possano essere percorse da un servizio di pubblico trasporto, con veicoli gommati, sono prescritti, alle fermate, spazi di sosta da realizzare mediante allargamenti delle carreggiate di ulteriori mt. 2,00 per una lunghezza non inferiore a mt. 15,00, ovvero, nel caso di viabilità chiusa, terminali di capolinea da realizzare mediante uno spazio libero di manovra, di diametro non inferiore a mt. 24,00;
- 81.05.04 - **pendenza massima** — è consentito aumentare la pendenza massima oltre i limiti stabiliti al precedente punto 81.05.01 soltanto previo strumento urbanistico attuativo e in ogni caso fino ai limiti di pendenza massima ammessi per la viabilità privata al successivo punto 81.07.01.
- 81.06 - ZONE C - ACCESSIBILITÀ - VIABILITÀ PRIVATA
Ogni fabbricato deve avere accesso veicolare — direttamente o tramite raccordo viario — da strada pubblica, o da strada privata di collegamento con la strada pubblica che abbia le seguenti **caratteristiche minime**:
- 81.06.01 - **larghezza** non minore di ml. 6,00 marciapiedi esclusi;

- 81.06.02 - pendenza non maggiore del 14% in rettilineo, del 10% in curva;
- 81.06.03 - raggi di curvatura dell'asse non minore di ml. 10,00 per pendenze fino al 5%, variabili proporzionalmente da ml. 10,00 a ml. 15,00 per pendenze comprese tra il 5 ed il 10%;
- 81.06.04 - distanza dell'asse della strada dal confine di proprietà non minore di ml. 4,00;
- 81.06.05 - ove la strada privata derivi da una strada pubblica non avente le caratteristiche minime di cui sopra, le opere di urbanizzazione primaria sono da ritenersi insufficienti;
- 81.06.06 - per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo non si applicano le norme per la sistemazione delle aree esterne di cui al punto 80.09.03.
- 81.07 - ZONE C - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITÀ PRIVATA
Fatto salvo quanto prescritto dal Regolamento Edilizio per la progettazione, l'approvazione, l'esecuzione e la manutenzione della viabilità privata, le caratteristiche minime delle nuove strade private devono corrispondere alle seguenti prescrizioni:
- 81.07.01 - strade a doppio senso — larghezza minima della carreggiata mt. 6,00, marciapiedi e cunette esclusi; pendenza massima 14%; raggio minimo di curvatura del bordo interno mt. 7,00 per pendenza fino al 5%; raggio minimo di curvatura del bordo interno mt. 12,00 per pendenza dell'8%, pendenza massima ammessa in curva; raggi minimi di curvatura intermedi: valori interpolati linearmente; allargamento esterno in curva prescritto: come al punto 81.05.01;
- 81.07.02 - strade a senso unico — larghezza minima mt. 4,00 marciapiedi esclusi; pendenza massima 14%; raggi minimi di curvatura del bordo interno: come al punto 81.07.01;
- 81.07.03 - viali privati — larghezza, pendenza e raggi di curvatura indeterminati, purché nel rispetto di caratteristiche tecniche indispensabili al movimento dei veicoli; obbligo della realizzazione di una piazzuola di reaccordo, piana o pianeggiante, in corrispondenza dell'inserimento su strada pubblica o privata;
- 81.07.04 - viabilità pedonale con le caratteristiche definite per la viabilità pedonale pubblica al precedente comma 81.05.
- 81.08 - ZONE C - CLASSIFICAZIONE DELLA VIABILITÀ PRIVATA
L'accesso ai singoli fabbricati — quando non avvenga direttamente da strada veicolare pubblica o da strada pedonale pubblica di breve raccordo con l'area di parcheggio privato di pertinenza del fabbricato — deve essere realizzato alternativamente con:
- 81.08.01 - strada veicolare privata a doppio senso — avente le caratteristiche minime di cui al precedente punto 81.07.01 ed in ogni caso prescritta a servizio di

insediamenti che presentino una superficie lorda abitabile complessiva superiore a mq. 3.000;

- 81.08.02 - **strada veicolare privata ad una corsia a senso unico** sostitutiva della precedente, avente le caratteristiche minime di cui al precedente punto 81.07.02, purché inserita in un circuito viario organizzato, in modo definitivo e completo, a senso unico;
- 81.08.03 - **strada veicolare privata ad una corsia a doppio senso** con piazzuole di incrocio, a chiara vista l'una dell'altra, a servizio di insediamenti che presentino una superficie lorda abitabile complessiva inferiore a mq. 3.000, ovvero a servizio di singoli fabbricati;
- 81.08.04 - **viale privato** a servizio di singoli fabbricati, in zona intensiva, ovvero a servizio di più fabbricati, in zona semintensiva ed estensiva, purché in ogni caso, di superficie lorda abitabile complessiva inferiore a mq. 3.000, munito di cancello;
- 81.08.05 - **viabilità pedonale** a servizio di singoli fabbricati come connessione degli stessi con le zone di parcheggio privato site in prossimità ed in ogni caso come percorrenza alternativa a quella veicolare di accesso ai fabbricati, all'interno dell'area di pertinenza dell'insediamento;
- 81.08.06 - nel caso in cui la strada privata sia prevista a servizio di insediamenti di superficie lorda abitabile superiore a mq. 12.000, progettati o di futura possibile realizzazione, potranno essere imposte **caratteristiche tecniche superiori**, anche oltre quelle minime prescritte per la viabilità pubblica al precedente comma 81.05.
- 81.09 - **ZONE C - SPAZI PER IL PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO DI VICINATO**
Come quota parte delle opere di urbanizzazione primaria ad ogni nuovo insediamento devono essere assicurati spazi per la sosta ed il parcheggio dei veicoli, da asservire all'uso pubblico, in misura proporzionale al numero degli abitanti insediandi.
Detti spazi devono essere individuati in adiacenza alla viabilità di uso pubblico e devono essere con questa comunicanti. Ove sia dimostrata e verificata la preesistenza di detti spazi, in misura parzialmente adeguata, ne è prescritta l'integrazione, quale onere di urbanizzazione primaria.
- 81.10 - **ZONE C - INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO IN SEDE FISSA**
Ferme restando le prescrizioni sui parcheggi di pertinenza, l'accessibilità agli insediamenti nonché ai singoli fabbricati, può essere totalmente o parzialmente realizzata — alternativamente all'accesso veicolare — con sistemi o mezzi di **trasporto in sede fissa** (vedi Art. 37) di capacità, gestione e frequenza rapportate all'intensità di traffico indotto dal peso insediativo. In tale caso, in corrispondenza della stazione di partenza del sistema o del mezzo, devono essere assicurati spazi di parcheggio veicolare, o condizioni di interscambio con altro mezzo di trasporto pubblico, adeguati al peso insediativo considerato.
- 81.11 - **ZONE C - INFRASTRUTTURE DI LIVELLO TECNOLOGICO**
Per la definizione tecnica delle **infrastrutture di livello tecnologico** valgono le prescrizioni specifiche dei vigenti regolamenti comunali in materia di edi-

lizia e di igiene ambientale, nonché le norme di legge e di gestione afferenti alle diverse tecnologie, stabilite dagli Enti od Aziende erogatrici dei rispettivi servizi.

- 81.12 - ZONE C - MODIFICA DELLE INFRASTRUTTURE DI LIVELLO TECNOLOGICO
Le infrastrutture di livello tecnologico esistenti non possono essere modificate, se non previo accordo con gli Enti od Aziende erogatrici dei rispettivi servizi, secondo le modalità di cui al precedente comma 81.11.

Art. 82 - ZONE C - URBANIZZAZIONE SECONDARIA - SERVIZI

- 82.01 - L'urbanizzazione secondaria nelle zone C, fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente in materia e dai relativi provvedimenti applicativi regionali e comunali, è generalmente prevista in forma parametrica, come destinazione a servizi di quota d'area per ogni nuovo abitante insediato, da individuare, all'interno della zona considerata, in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo, sulla base delle seguenti quantità che debbono pertanto assumersi come valore minimo inderogabile se considerate nella loro globalità e come valori indicativi se singolarmente prese:
- 82.01.01 - spazi pubblici per l'istruzione a livello di quartiere (I.Q): mq. 4,50;
- 81.01.02 - spazi pubblici per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere (I.C.Q) — con esclusione delle attrezzature annonarie e di Servizio Civile e delle attrezzature assistenziali destinate a residenze per anziani: mq. 2,00;
- 82.01.03 - spazi pubblici per il verde a parco, gioco e sport (V.Q): mq. 9,00;
- 82.01.04 - spazi pubblici per il parcheggio (P.Q): mq. 2,50.
- 82.02 - Quando, in zona C, ricorra la necessità di vincolare aree per servizi a soddisfacimento di fabbisogni interessanti gli insediamenti attuali — ovvero di specifiche esigenze qualitative per gli insediamenti futuri — la cartografia di Piano ne indica esplicitamente la localizzazione, dimensione ed uso mediante perimetrazione compresa entro la zona omogenea considerata, peraltro da precisare in sede di strumento urbanistico attuativo.
- 82.03 - ZONE C - TRASFERIMENTO DELLA FABBRICABILITÀ
Nell'ambito di ogni singola zona, destinata a nuovi insediamenti residenziali — rinviata in cartografia di Piano a definizione mediante strumento urbanistico attuativo — l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) è esteso all'intera superficie, comprensiva dei sedimi delle opere infrastrutturali da prevedere e degli spazi per servizi pertinenti all'insediamento fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente in materia nonché dai relativi provvedimenti applicativi regionali e comunali. Pertanto, nello stesso ambito è consentito il libero trasferimento della «fabbricabilità», attribuito territorialmente ad ogni metro quadrato di area, ai fini della determinazione sia delle superfici lorde abitabili che degli spazi da destinare a servizi.

La norma si applica anche alle aree esplicitamente vincolate a servizi, di cui al precedente comma 82.02.

82.04 - ZONE C - NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

Nelle zone di espansione residenziale la destinazione di spazi all'esercizio commerciale è regolamentata, oltre che dalle presenti Norme, dalla definizione delle **zone di gerarchizzazione della rete commerciale** previste dal «Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita» — e sue periodiche revisioni — di cui alla vigente legislazione in materia. Nelle zone C la destinazione di superfici ad esercizio commerciale è regolamentata dalle seguenti prescrizioni:

82.04.01 - **verifica del bacino di utenza** in termini di numero di abitanti serviti dal singolo, specifico nucleo di esercizio commerciale;

82.04.02 - **indice massimo di superficie lorda di pavimento** («superficie di vendita» e superficie per usi accessori) destinabile ad esercizio commerciale, da applicarsi per il dimensionamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa, integrato da percentuali di superficie corrispondenti alle quote di commercio al minuto non programmato, per esercizi pubblici, per agenzie di credito.

L'applicazione dell'indice tiene conto, eventualmente, della differenza tra la quota di superficie calcolata e quella già presente ed operante nell'ambito del bacino di utenza considerato.

82.04.03 - I valori dell'indice massimo di superficie lorda di pavimento sono stabiliti nel modo seguente:

- bacino di utenza inferiore a 300 abitanti insediati: superficie nulla;
- bacino di utenza da 300 a 2.000 abitanti insediati: 0,23 mq./ab. + 35%;
- bacino di utenza da 2.000 a 5.000 abitanti insediati: 0,45 mq./ab. + 35%;
- bacino di utenza da 5.000 a 15.000 abitanti insediati: 0,55 mq./ab. + 70%;
- bacino di utenza oltre 15.000 abitanti insediati: 0,65 mq./ab. + 70%.

Le percentuali in aumento, separatamente indicate, riguardano le quote di commercio al minuto non programmato, gli esercizi pubblici e le agenzie di credito.

Art. 83 - ZONE D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI ED ASSIMILATI

83.01 - Con riferimento alla cartografia di P.R.G., i tipi di insediamento ammessi in zona D sono indicati, per le rispettive zone omogenee, al Titolo II, Capo Secondo delle presenti Norme, e precisamente:

83.01.01 - ZD.bd - «Zone industriali a bassa densità», vedi Art. 22

- 83.01.02 - ZD.md - «Zone industriali a media densità e per depositi commerciali, vedi Art. 23
- 83.01.03 - ZD.ad - «Zone industriali ad alta densità», vedi Art. 24
- 83.01.04 - ZD.R - «Zone industriali per ristrutturazione urbanistica», vedi Art. 25
- 83.01.05 - ZD.Ri - «Zone industriali per impianti e depositi insalubri o pericolosi», vedi Art. 26

83.02 - ZONE D - INTERVENTI A LIVELLO URBANISTICO

L'edificazione di nuovi fabbricati od impianti industriali su aree libere, l'ampliamento o la modificazione volumetrica, la ricostruzione integrale o di parti consistenti di fabbricati ed impianti industriali esistenti, non sono a livello urbanistico consentiti se non nei MODI D1, D2, D3 e nel «MODO D1/D2/D3» previsto per gli interventi di ristrutturazione all'Art. 73 e richiamati, per la realizzazione di impianti e depositi insalubri o pericolosi, all'Art. 26. Trattandosi di interventi che mirano alla riutilizzazione di aree già destinate a funzioni produttive o diverse — ovvero di utilizzazione di aree libere od edificate per precedente destinazione agricola, semiagricola od assimilata — al fine della loro urbanizzazione ad usi produttivi è prescritto quanto segue:

- 83.02.01 - la **densità fondiaria media**, da cui deriva l'estensione delle superfici su terreno o su struttura, destinate all'attività produttiva, è quella risultante dall'indice di utilizzazione insediativo (I.U.I.) detratte le quote d'area da destinare ad urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le previsioni di zona;
- 83.02.02 - l'**altezza** dei fabbricati viene così regolamentata: si misura per singoli fabbricati, o corpi di fabbrica, entro i limiti dell'altezza massima fissata nella singola zona;
- 83.02.03 - fanno tuttavia eccezione al limite massimo di altezza: le ciminiere, le antenne, le apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento o dell'impianto produttivo;
- 83.02.04 - ai fini di una elevata utilizzazione delle aree industriali, viene prescritto per la zona di utilizzazione intensiva un numero medio-minimo di 3 piani di altezza libera per i corpi di fabbrica principali;
- 83.02.05 - per quanto concerne le altezze massime complessive dei fabbricati:
 - a) **utilizzo estensivo**: altezza massima fuori terra libera;
 - b) **utilizzo semintensivo**: altezza massima fuori terra 18,00 metri;
 - c) **utilizzo intensivo**: altezza massima fuori terra 30,00 metri.
- 83.02.06 - qualora si intenda, nelle zone industriali o ad esse assimilate a media ed a bassa densità, applicare promiscuamente le utilizzazioni proprie delle zone estensive e semintensive deve farsi ricorso allo strumento urbanistico attuativo;
- 83.02.07 - nel caso di interventi ricadenti in due o più zone ricomprese nella categoria

industriale o ad essa assimilata, qualora si intenda utilizzare promiscuamente le diverse densità insediative proprie di ogni singola zona, senza tuttavia che ciò comporti alterazioni dei rispettivi pesi insediativi, deve farsi ricorso allo strumento urbanistico attuativo;

- 83.02.08 - le distanze tra fabbricati od impianti all'interno di ogni singola zona industriale vengono liberamente stabilite in ordine alle specifiche esigenze della produzione e della accessibilità; sono assimilate, invece, a quelle prescritte per gli insediamenti residenziali in zona di espansione di tipo intensivo (vedi Art. 80 punti dal 80.02.08 al 80.02.15) nei confronti di eventuali insediamenti residenziali limitrofi, con interposte o meno strade veicolari o di aree destinate a zona A, a verde pubblico, a servizi od inedificabili.
- 83.03 - ZONE D - INTERVENTI A LIVELLO DI EDIFICIO OD IMPIANTO
La realizzazione di nuovi stabilimenti ed impianti industriali, la ricostruzione o sostituzione di stabilimenti ed impianti esistenti, sono consentiti nei MODI D1, D2, D3 quali interventi a livello di edificio o di impianto.
- 83.04 - ZONE D - AMPLIAMENTI DI FABBRICATI OD IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI
Ampliamenti di impianti produttivi esistenti, non conformi alla prescrizioni di zona, motivati da esigenze di carattere tecnologico o funzionale, sono in ogni caso consentiti nelle zone industriali a bassa, media ed alta densità, per semplice concessione edilizia, purché sia assicurata la continuità dell'attività produttiva in atto e gli ampliamenti siano contenuti entro un volume non superiore al 20% di quello esistente allo stato attuale. La norma non si applica agli impianti e depositi insalubri o pericolosi, eventualmente attivi nelle predette zone industriali, di cui è prevista la soppressione od il trasferimento in zone RD. Ri (vedi Art. 26)
Peraltro per quanto concerne le raffinerie di petrolio e le industrie petrolchimiche ed affini in atto — di cui resta ferma la previsione di soppressione a termine — è consentito effettuare interventi di adeguamento tecnologico e funzionale, sia mediante rifacimento, sia con integrazione di impianti ed attrezzature esistenti alle seguenti condizioni:
- 83.04.01 - sia stato convenzionato con il Comune il termine dell'attività di raffinazione e per lo smantellamento degli impianti relativi;
- 83.04.02 - gli interventi modificatori non comportino aumento della capacità produttiva globale (riferita al petrolio grezzo nel caso di raffinerie);
- 83.04.03 - gli interventi medesimi siano realizzati entro il perimetro degli insediamenti in atto;
- 83.04.04 - gli eventuali incrementi di valore patrimoniale derivanti dagli interventi come sopra consentiti non diano luogo ad indennizzo o pretesa alcuna nei confronti del Comune.
- 83.05 - ZONE D - INTERVENTI A LIVELLO DI EDIFICIO-DISTANZA DEI FABBRICATI OD IMPIANTI INDUSTRIALI DAI MARGINI STRADALI
Per quanto concerne le distanze minime dei fabbricati od impianti industriali ed assimilati dai margini stradali, si applicano, per gli interventi a livello edilizio riguardanti aree insediative interne alle zone di completamen-

to, le prescrizioni stabilite al punto 77.10.03. Per le aree insediative esterne alle zone di completamento si applicano, in ogni caso, le prescrizioni di cui al punto 83.02.08.

Art. 84 - ZONE D - URBANIZZAZIONE PRIMARIA - INFRASTRUTTURE

- 84.01 - Ai nuovi insediamenti produttivi industriali si applicano le norme per l'urbanizzazione primaria di cui al precedente Art. 81.

Art. 85 - ZONE E - AREE AD USI AGRICOLI

- 85.01 - Con riferimento alla cartografia di P.R.G., i tipi di insediamento ammessi in **zona E** sono indicati al Titolo II, Capo Secondo delle presenti Norme, e precisamente all'Art. 28. Le prescrizioni seguenti sono estese anche alle **zone miste agricolo-boschive**, fatta salva, in ogni caso, la conservazione a vincolo boschivo dei nuclei arborei esistenti.
- 85.02 - **ZONE E - INTERVENTI A LIVELLO URBANISTICO**
L'edificazione di nuovi fabbricati — quando si realizzino nuclei accorpati che integrino, strutturalmente e formalmente, relazioni tra insediamenti, infrastrutture e servizi assimilabili a quelle proprie delle zone urbanizzate — non è consentita se non nel «**MODO C1**» previsto per gli interventi in zona di espansione estensiva (vedi Art. 66), ferme restando le densità edificatorie stabilite per le zone agricole dal presente articolo.
- 85.03 - **ZONE E - INTERVENTI A LIVELLO DI EDIFICIO**
Nei casi ordinari di iniziative edilizie isolate, collegate al frazionamento fondiario delle proprietà e delle colture agricole, l'edificazione di nuovi fabbricati — tenuto conto ai fini della densità fondiaria anche degli eventuali fabbricati esistenti — è soggetta alle seguenti prescrizioni:
- 85.03.01 - **abitazioni rurali e civili:** massima densità fondiaria corrispondente ad IFF = 0,03 mc/mq., con il «**MODO C0**» proprio delle zone residenziali a bassa densità per quanto applicabile (vedi Art. 18) e le norme tipologiche delle zone di espansione estensiva (vedi Art. 80);
- 85.03.02 - **fabbricati pertinenti all'attività produttiva:** massima densità fondiaria corrispondente ad IFF = 0,3 mc/mq., con il «**MODO C0**» proprio delle zone residenziali a bassa densità per quanto applicabile (vedi Art. 18) e le norme tipologiche delle zone di espansione estensiva (vedi Art. 80);
- 85.03.03 - **fabbricati a funzione mista:** la massima densità fondiaria si computa relativamente alle quote parti per le distinte destinazioni d'uso, considerate ai precedenti punti 85.03.01 e 85.03.02.

- 85.04 - ZONE E - ASSERVIMENTO DI AREE NON CONTIGUE
 Nel caso di iniziative edilizie, che riguardino abitazioni rurali, in funzione della conduzione del fondo, ovvero riguardino fabbricati pertinenti all'attività produttiva, è ammesso ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria:
- 85.04.01 - computare la superficie di aree non contigue, purché a destinazione agricola e localizzate in un intorno che possa ragionevolmente ritenersi d'ambito per l'attività imprenditoriale considerata;
- 85.04.02 - computare la superficie di quote d'area in zona boschiva, purché contigue ed aree agricole asservite e limitatamente al rapporto massimo di un terzo nei confronti della superficie complessiva asservita.
- 85.05 - ZONE E - SERRE
 Nelle aree ad usi agricoli è consentita la costruzione di serre. È considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con copertura o chiusure laterali abitualmente infisse. Nella costruzione delle serre devono essere applicate le seguenti prescrizioni:
- 85.05.01 - la superficie coperta non deve superare il 75% dell'area disponibile;
- 85.05.02 - l'altezza, misurata al colmo della copertura, non deve superare i ml. 6,00;
- 85.05.03 - le distanze minime non devono essere inferiori a:
- a) ml. 6,00 da fabbricati adibiti a civile abitazione;
 - b) ml. 3,00 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a ml. 7,00;
 - c) ml. 6,00 dal ciglio delle strade di larghezza compresa tra i ml. 7,00 ed i ml. 15,00;
 - d) ml. 10,00 dal ciglio delle strade di larghezza superiore ai ml. 15,00;
- 85.05.04 - i muri di sostegno e di contenimento non devono superare l'altezza di ml. 3,00;
- 85.05.05 - sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.
- 85.06 - ZONE E - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
 Nelle zone E è consentita la ristrutturazione interna degli edifici esistenti, purché senza aumento della superficie lorda abitabile e per destinazioni d'uso ammesse nella zona insediativa considerata. Modesti ampliamenti volumetrici, esclusivamente motivati da esigenze di carattere igienico e tecnologico, sono consentiti purché per una volumetria non superiore al 20% di quella esistente. Agli interventi oltre i limiti sopra stabiliti si applicano le norme relative ai nuovi fabbricati in zona agricola, tenuto conto anche del fabbricato esistente.

- 85.07 - **ZONE E - STABILIMENTI OD IMPIANTI INDUSTRIALI ATTIVI**
Nelle zone E a destinazione agricola, in ordine alle esigenze di occupazione e di produzione, sono consentite modificazioni agli stabilimenti od impianti industriali, in attività allo stato attuale, nei limiti stabiliti dal precedente comma 77.12.

Art. 86 - ZONE E - CARATTERISTICHE DELL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 86.01 - L'urbanizzazione primaria in zona agricola deve essere adeguata alle esigenze di accessibilità e di livello tecnologico proprie all'attività produttiva svolta nel fondo.

Art. 87 - ZONE E.A - INSEDIAMENTI ED AREE AGRICOLE-AMBIENTALI

- 87.01 - Con riferimento alla cartografia di Piano Regolatore Generale i tipi di insediamento ammessi in zona E.A sono indicati al Titolo II, Capo Secondo delle presenti Norme, e precisamente all'Art. 30.

- 87.02 - **ZONE E.A - INTERVENTI A LIVELLO URBANISTICO**
Si applicano le norme di cui al precedente comma 74.02.

- 87.03 - **ZONE E.A - INTERVENTI A LIVELLO DI EDIFICIO**
Si applicano le norme di cui al precedente comma 74.03, con esclusione tuttavia dell'obbligo della preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo per gli interventi definiti come «MODO A3», che sono pertanto assentibili per diretta concessione ad edificare.

- 87.04 - Agli insediamenti ed alle aree comprese in zona E.A si applicano altresì le norme di cui ai commi 74.07 - 74.08 - 74.09 - 74.10 - 74.11 - 74.12 - 74.13 - 74.14.

Art. 88 - ZONE E.A - URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - INFRASTRUTTURE E SERVIZI

- 88.01 - Si applicano, rispettivamente, le norme di cui ai precedenti Artt. 75 e 76.

Art. 89 - INFRASTRUTTURE A LIVELLO TERRITORIALE ED URBANO

- 89.01 - Con riferimento alla cartografia di P.R.G., i tipi di infrastrutture, a livello metropolitano ed urbano, sono indicate al Titolo II, Capo Secondo delle presenti Norme, e precisamente:
- 89.01.01 - XA.A - «**Infrastrutture per l'accessibilità aerea**», vedi Art. 35
 - 89.01.02 - XA.M - «**Infrastrutture per l'accessibilità marittima**», vedi Art. 36
 - 89.01.03 - XA.T - «**Infrastrutture per l'accessibilità terrestre**», vedi Art. 37
 - 89.01.04 - XT - «**Infrastrutture di livello tecnologico**», vedi Art. 38.
- 89.02 - Le indicazioni di previsione cartografica hanno esplicitamente valore schematico ogni qualvolta si riferiscono ad elementi lineari di rete **infrastrutturale**; hanno, al contrario, valore di localizzazione perimetrata, per ciò stesso vincolante la superficie di territorio, quando di riferiscono a **poli infrastrutturali od aree di servizio**.
- 89.03 - L'obbligo di una più avanzata **verifica progettuale** — da sviluppare con le modalità procedurali stabilite al riguardo nel Regolamento Edilizio — è posto a carico dell'operatore che, direttamente od indirettamente, coinvolga nel progettato intervento la funzione e l'area interessata dalla rete infrastrutturale, indicata schematicamente (vedi Art. 5).
- 89.04 - La realizzazione dell'opera infrastrutturale, invece, ne comporta la progettazione integrale da parte dell'Ente pubblico competente, ovvero del privato operatore convenzionato ad eseguirla per conto dell'Ente stesso (vedi Art. 4).
- 89.05 - Per quanto concerne i fabbricati, gli impianti, le attrezzature di pertinenza delle grandi infrastrutture a livello metropolitano ed urbano (aeroporti, porti commerciali ed industriali, autostrade, ferrovie) si applicano, per quanto compatibili sotto un profilo normativo, le **prescrizioni stabilite per le zone industriali a bassa densità** di cui al precedente Art. 83.
- 89.06 - **ZONE C - PROTEZIONE DELLA VIABILITÀ PUBBLICA FUORI DEI CENTRI ABITATI**
Fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti e servizi previsti dal Piano Regolatore Generale — zone a verde pubblico escluse — vanno osservate le distanze minime inedificabili a protezione dei nastri stradali esistenti o previsti, misurate a partire dal ciglio della strada, come stabilite dalle norme di legge, riferite alla natura ed alle caratteristiche delle diverse strade, escluse le vicinali di bonifica.

Art. 90 - SERVIZI E SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE

- 90.01 - Con riferimento alla cartografia di P.R.G., tipi di servizi, previsti negli spazi ad essi destinati o riservati, sono indicati al Titolo II, Capo Secondo delle presenti Norme, e precisamente:
- 90.01.01 - I - «Spazi per l'istruzione», vedi Art. 43
 - 90.01.02 - C - «Spazi per attrezzature di interesse comune», vedi Art. 44
 - 90.01.03 - V - «Spazi pubblici per il verde a parco, gioco, sport», vedi Art. 45
 - 90.01.04 - P - «Spazi pubblici per il parcheggio», vedi Art. 46
 - 90.01.05 - A - «Spazi per i servizi amministrativi ed esecutivi generali», vedi Art. 47
 - 90.01.06 - T - «Spazi per i servizi tecnologici», vedi Art. 48
- 90.02 - La realizzazione di fabbricati ed attrezzature destinati a servizi, nonché la sistemazione di aree scoperte di pertinenza di servizi o destinate a verde pubblico, è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo qualora relativa ad aree che la cartografia di P.R.G. indica **miste**: tra insediamenti e servizi; tra infrastrutture e servizi; tra servizi di diverso tipo, non riconducibili ad un'unica competenza di esecuzione e di gestione.
- 90.03 - **SERVIZI - INTERVENTI A LIVELLO DI EDIFICIO**
In linea generale le singole previsioni a servizio si attuano mediante progetti edilizi, per i quali sono prescritte le seguenti norme tipologiche:
- 90.03.01 - la **volumetria** dei fabbricati e delle attrezzature deriva, per ogni singola destinazione d'uso, dalle esigenze proprie del servizio considerato poste in rapporto con le norme tipologiche di altezza e distanza;
 - 90.03.02 - l'**altezza massima** dei fabbricati viene assimilata a quella prescritta nella zona residenziale in cui è compreso lo spazio destinato ai servizi, ovvero all'altezza prescritta nella zona residenziale contigua, ovvero, in caso di situazione in confine con più zone, all'altezza massima prescritta nella zona residenziale contigua a più elevata caratteristica tipologica (vedi Artt. 74, 77, 80);
 - 90.03.03 - la **distanza** dei fabbricati viene assimilata a quella prescritta nelle zone residenziali, rispettivamente zone A, zone B o zone C, a seconda della situazione dello spazio destinato a servizio nei confronti delle zone residenziali limitrofe. Nel caso di fabbricati in relazione di confrontanza con diverse zone omogenee, le norme sulle distanze si applicano per parti di fabbricato. Le distanze tra fabbricati possono, peraltro, essere liberamente stabilite in ordine alle specifiche esigenze dimensionali e funzionali all'**interno di spazi destinati a servizi**, anche se suddivisi fra diverse destinazioni, purché in una definizione progettuale unitaria.

- 90.04 - **SERVIZI - A LIVELLO DI QUARTIERE**
 Per la realizzazione dei servizi a livello di quartiere, in quanto costituiscano «opere di urbanizzazione secondaria», relative ai rispettivi insediamenti, oltre alle prescrizioni del comma 90.03, si applicano le norme degli artt. 6 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 48 e quelle degli artt. 76 - 79 - 82 - 88 riferiti rispettivamente alle caratteristiche dei servizi ed ai modi di realizzazione nelle zone A, B, C, EA.
- 90.05 - **SERVIZI - A LIVELLO URBANO, TERRITORIALE E SPECIALE**
 Per quanto concerne i servizi a livello urbano (U), territoriale e speciale (T.S) si applicano le vigenti disposizioni di legge e normative generali e di settore, nonché i criteri di volta in volta definiti e concordati con le Pubbliche Amministrazioni o gli Enti, preposti o competenti in ciascuna materia. I fabbricati e le attrezzature destinate a servizi di livello urbano, territoriale e speciale sono realizzati mediante strumento urbanistico attuativo il quale per le caratteristiche tipologiche di ciascuno, è soggetto alle prescrizioni — per quanto compatibili sotto il profilo normativo — dettate rispettivamente:
- 90.05.01 - per l'urbanizzazione secondaria in zona A (Art. 76) quando si tratti di interventi interni a zone storiche, artistiche o di particolare pregio ambientale o paesistico;
- 90.05.02 - per le zone residenziali intensive (Articoli 80 e 81) quando si tratti della realizzazione di fabbricati ad uso istruzione ed interesse comune;
- 90.05.03 - per le zone commerciali e direzionali in zone A.CD (Art. 76), in zone B.CD (Art. 79) quando si tratti della realizzazione di fabbricati od attrezzature per i servizi amministrativi ed esecutivi generali, rispettivamente in area storico-ambientale, ovvero in area totalmente o parzialmente edificata;
- 90.05.04 - per le zone industriali a bassa densità od estensiva (Art. 83) quando si tratti della realizzazione di fabbricati, impianti ed attrezzature per lo sport, per il parcheggio, per i servizi tecnologici.
- 90.06 - **SERVIZI - COLLOCAZIONE DEI FABBRICATI SUL TERRENO - SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE - INFRASTRUTTURE**
 Per quanto compatibili sotto il profilo normativo, agli interventi per la realizzazione di servizi si applicano le norme relative agli insediamenti residenziali, dettate agli artt. 74 e 75, 77 e 78, 80 e 81, 88, rispettivamente in area storico-ambientale, totalmente o parzialmente edificata, di espansione agricolo-ambientale, ovvero le norme degli Artt. 83 e 84 per i fabbricati, gli impianti e le attrezzature di servizio tecnologico in area di espansione.
- 90.07 - **SERVIZI - STABILIMENTI OD IMPIANTI INDUSTRIALI O AGRICOLI ATTIVI - ALTRI INSEDIAMENTI**
 Nelle zone destinate a servizi, in ordine alle esigenze di occupazione e di produzione, sono consentite modificazioni agli stabilimenti od impianti industriali o agricoli, in attività allo stato attuale, nei limiti stabiliti dal precedente comma 77.12. Interventi oltre i predetti limiti possono essere consentiti solo previa stipulazione di apposita convenzione nella quale siano definiti i tempi e le modalità di cessione al Comune delle aree e dei fabbricati interessati dagli interventi medesimi.
 Ai fabbricati eventualmente presenti all'interno delle zone destinate a servizi

è consentita, in via transitoria, l'applicazione delle seguenti norme relative agli interventi di manutenzione ed a migliorie igieniche e tecnologiche:

90.07.01 - nelle zone destinate a verde urbano, territoriale o speciale, le prescrizioni ed i limiti stabiliti al comma 74.14, relativo alle zone A;

90.07.02 - in tutte le altre zone, le prescrizioni ed i limiti stabiliti al punto 77.15.01, relativo alle zone ZB.R.

Le facoltà di cui al presente comma si applicano fino alla data dell'inserimento nel Programma Pluriennale di Attuazione dell'intervento inteso alla realizzazione del servizio, o dei servizi, previsti nell'area considerata.

90.08 - SERVIZI - PARCHEGGI DI PERTINENZA

Gli spazi pubblici per il parcheggio di **pertinenza dei servizi ad uso collettivo** (Articoli 44 e 45) in generale, richiesti per superficie lorda superiore a mq. 100, sono stabiliti nella misura minima di mq. 40 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento utile. Tuttavia, si applicano le seguenti prescrizioni particolari:

90.08.01 - per attrezzature annonarie a livello di quartiere (comma 44.01/c e 44.02/a, punto 79.03.04), superficie: da mq. 60 a mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di vendita;

90.08.02 - per grandi attrezzature commerciali a livello urbano (punto 44.02.04) superficie: da mq. 100 a mq. 200 ogni 100 mq. di superficie lorda di vendita;

90.08.03 - per locali di pubblico spettacolo (cinema, teatri, ecc. — punto 44.02.06), superficie minima: mq. 100 ogni 100 mq. di superficie coperta;

90.08.04 - per attrezzature sportive scoperte o coperte a partecipazione collettiva (comma 45.01) superficie: da mq. 40 a mq. 100 ogni 100 mq. di superficie utile;

90.08.05 - per attrezzature sportive spettacolari o di massa (comma 45.01/c), superficie minima: mq. 200 ogni 100 mq. di superficie utile, sempreché almeno il 50% degli utenti sia servito da mezzi di trasporto pubblico.

Dotazioni di parcheggio per eventuali destinazioni d'uso specifiche, non riconducibili al caso generale, sono determinate per analogia ai precedenti casi particolari.

Art. 91 - DISPOSIZIONI SPECIALI

91.01 - INSEDIAMENTI

In relazione a specifiche esigenze funzionali ed operative la cartografia di P.R.G. indica le seguenti zone di insediamento che pur restando disciplinate, per quanto non previsto dal presente comma, dalle norme relative alla rispettiva zona omogenea di appartenenza, sono tuttavia assoggettate alle speciali disposizioni in appresso specificate:

- 91.01.01 - ZONA I^a: ZB.R-IC (U.U. Belvedere)
 In tale zona è vietata l'edificazione a fini residenziali. È consentita la realizzazione di strutture destinate a parcheggio privato, oltre che delle attrezzature relative allo specifico servizio di interesse comune.
- 91.01.02 - ZONA II^a: ZC-E-S/0, 27-0, 39-0, 48 (U.U. Borgoratti)
 Preliminarmente o contemporaneamente all'adozione del primo degli strumenti urbanistici attuativi a cui gli interventi in tale zona sono assoggettati (vedi Art. 17), mediante apposito provvedimento formale, dovranno essere definite da parte dell'Amministrazione Comunale, sia in termini tecnici che programmatici, le soluzioni relative all'intero sistema della mobilità nell'ambito urbano compreso tra gli innesti della via Timavo e della via Mosso nel corso Europa, il Forte di S. Tecla e la località Binelle.
 Il predetto studio dovrà prendere in considerazione gli schemi della viabilità principale, con particolare riferimento alle esigenze di servizio dei mezzi pubblici di trasporto, l'ordinatura dei collegamenti veicolari e pedonali, la distribuzione ed il dimensionamento dei parcheggi pubblici.
 In tale zona, ferme restando le densità edificatorie stabilite nella cartografia di P.R.G., potranno essere liberamente realizzate tipologie edilizie estensive e semintensive.
- 91.01.03 - ZONA III^a: ZC-I-S/0, 57-0,27 (U.U. S. Pantaleo)
 Preliminarmente o contemporaneamente all'adozione del primo degli strumenti urbanistici attuativi a cui gli interventi in tale zona sono assoggettati (vedi Art. 17), mediante apposito provvedimento formale, dovranno essere definite da parte dell'Amministrazione Comunale, sia in termini tecnici che programmatici, le soluzioni relative al riassetto della via Burlando, con particolare riguardo alla individuazione di adeguate aree di parcheggio ed al collegamento con la viabilità in sponda destra del Torrente Bisagno, da realizzarsi con la razionalizzazione del Passo Bascione.
 I criteri generali ai quali dovranno informarsi i sopra citati strumenti urbanistici attuativi sono: l'accorpamento funzionale dei servizi e la loro localizzazione ai margini dell'esistente tessuto urbano, dovendo gli stessi costituire elemento di saldatura, interposto tra gli insediamenti preesistenti e quelli previsti, oltre che contribuire alla risoluzione dei fabbisogni pregressi. In tale zona, ferme restando le densità edificatorie stabilite nella cartografia di P.R.G., potranno essere liberamente realizzate tipologie edilizie intensive e semintensive.
- 91.01.04 - ZONA IV^a: ZC-S/0,48 (U.U. Mulledo)
 Preliminarmente o contemporaneamente all'adozione del primo dei due strumenti urbanistici attuativi a cui gli interventi in tale zona sono assoggettati (vedi Art. 17), mediante apposito provvedimento formale, dovranno essere definite da parte dell'Amministrazione Comunale, sia in termini tecnici che programmatici, le soluzioni relative alla riorganizzazione del sistema viario ed alle indispensabili connessioni nell'ambito territoriale comprese tra la via Sant'Alberto, la via Merano ed il viale Villa Chiesa.
 La parte di tale zona a valle del tracciato autostradale è destinata esclusivamente alla realizzazione di servizi e connessioni viarie, mentre nella parte a monte del predetto tracciato è tassativamente vietata l'edificazione sulle superfici attualmente alberate.
- 91.01.05 - ZONA V^a: ZC-S/0,48-E/0,27 (U.U. Montesignano)
 Gli strumenti urbanistici attuativi, a cui gli interventi in tale zona sono assoggettati (vedi Art. 17), dovranno prevedere la concentrazione delle edifi

cazioni, quali risultano complessivamente dall'applicazione degli indici di utilizzazione insediativa stabiliti nella cartografia di P.R.G., nelle aree a valle contraddistinte dai parametri S/0,48.

91.01.06 - ZONA VI^a: ZD.Ri (Vallettata Rio Gandolfi)

Lo strumento urbanistico attuativo a cui gli interventi in tale zona sono assoggettati, dovrà darsi carico di ricercare adeguate soluzioni, eventualmente anche alternative, in relazione all'esigenza di salvaguardare particolari situazioni di valore ecologico presenti nella zona stessa.

91.01.07 - ZONA VII^a: IC-V (Area Stadio L. Ferraris)

In via transitoria ed in quanto applicabili al presente caso, valgono per tale localizzazione le disposizioni di cui al precedente comma 90.07.

91.03 - INFRASTRUTTURE

L'attuazione delle previsioni infrastrutturali indicate ai successivi punti è subordinata alla predisposizione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno studio globale e di sintesi dell'intero sistema della mobilità sull'area comunale.

Le rappresentazioni grafiche sulla cartografia di P.R.G. di tali previsioni infrastrutturali devono pertanto intendersi indicative e non vincolanti.

91.03.01 - Collegamento Strada Sopraelevata - Pedemontana di Levante.

- Prosecuzione Strada Sopraelevata a Ponente.

I completamenti a Levante ed a Ponente della Strada Sopraelevata sono assoggettati a due distinti Piani Particolareggiati (di cui quello relativo al Ponente potrà eventualmente articolarsi in due Piani, uno per il tratto S. Benigno - Corso Perrone e l'altro per il tratto Corso Perrone - Erzelli) i quali, oltre a comprovare la congruità delle soluzioni tecniche in rapporto alle esigenze di traffico e l'ammissibilità degli interventi nei confronti delle situazioni ambientali, dovranno in via preliminare darsi carico di verificare, in termini di attualità e convenienza, la validità di tali previsioni nel quadro delle strategie complessive di settore, quali definite con lo studio di cui alla prima parte del presente comma, con particolare riferimento alla rete metropolitana urbana, agli orientamenti in tema di integrazione dei mezzi di trasporto, alle situazioni territoriali ed economiche maturate nel frattempo.

91.03.02 - Metropolitana urbana.

La previsione relativa alla rete metropolitana urbana è assoggettata ad uno specifico Piano Particolareggiato, con il quale, oltre ad affrontare e risolvere i problemi relativi all'integrazione con il sistema dei trasporti comprensoriali, all'interconnessione con i maggiori centri generatori di traffico, ai nodi di interscambio — con particolare riguardo alla individuazione ed al dimensionamento delle connesse aree di parcheggio — dovrà in via preliminare essere verificata la compatibilità della previsione stessa in rapporto alla politica complessiva del trasporto pubblico e privato, considerata al momento della sua realizzazione.

Al suddetto Piano Particolareggiato è parimenti demandata la definizione della previsione relativa al collegamento in galleria tra via Montaldo e via Palestro.

TITOLO IV

Capo primo - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 92 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione ai sensi della legislazione vigente in materia.

Art. 93 - BENI PUBBLICI DEMANIALI O APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DELLO STATO

- 93.01 - Le previsioni del Piano Regolatore Generale relative ad aree che, in base alla vigente legislazione, siano classificate come beni pubblici demaniali per destinazione o come beni appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato, sono preordinate alla acquisizione per usi alternativi delle predette aree e beni, quando per gli stessi sia venuto a cessare, nei modi stabiliti dalle leggi in materia, il regime di demanialità o di indisponibilità.
- 93.02 - Sino a che non sia venuto a cessare il regime di demanialità o comunque di appartenenza al patrimonio indisponibile dello Stato sono consentiti tutti gli interventi necessari all'utilizzazione del bene secondo la sua attuale funzione pubblica.

Art. 94 - FACOLTÀ DI DEROGA

- 94.01 - Il Comune ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del Piano Regolatore Generale limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi e nei modi di cui all'Art. 41 quater della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed all'Art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357 e successive modificazioni.
- 94.02 - Il potere di deroga di cui al comma precedente non potrà comunque essere esercitato nei confronti delle norme relative alla destinazione di zona, alle superfici ed ai volumi massimi consentiti, nonché alle distanze dai confini.

Capo secondo - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 95 - ABROGAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI E NORMATIVI PREESISTENTI

Fatto salvo quanto stabilito agli articoli precedenti ed al successivo Art. 96, si intendono abrogate, con effetto dalla data di approvazione del presente P.R.G., la cartografia e le norme di fabbricabilità del P.R.G. approvato con D.P.R. 14.10.1959, nonché le varianti al Piano stesso successivamente approvate nei modi di legge.

Art. 96 - APPLICABILITÀ DI STRUMENTI URBANISTICI PREESISTENTI

- 96.01 - Sono recepite per la parte non espressamente modificata dalla cartografia del presente P.R.G., le seguenti varianti al P.R.G. approvato con D.P.R. 14.10.1959, relativamente alle quali continueranno ad applicarsi le rispettive norme di fabbricabilità:
- 1 - località Rexello in Pegli (approvata con decreto Presidente Giunta Regionale Ligure n. 1351 dell'11.7.1974);
 - 2 - Salita del Prione, Vico dei Castagna, Vico delle Carabaghe e Piano di S. Andrea (approvata con decreto Presidente Giunta Regionale Ligure n. 437 del 14.2.1977);
 - 3 - Via Cantore - Sampierdarena (approvata con decreto Presidente Giunta Regionale Ligure n. 105 del 12.1.1979);
 - 4 - località Giro del Fullo - Unità Urbanistica di S. Eusebio (approvata con decreto Presidente Giunta Regionale Ligure n. 521 del 17.4.1979).
- 96.02 - Sono fatti salvi, per quanto non in contrasto con le previsioni cartografiche del presente P.R.G., i seguenti Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione convenzionata, approvati prima dell'entrata in vigore del P.R.G. stesso:
- I) PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ESECUZIONE DEL P.R.G. 1959, relativi a:
- 1) Zona di S. Vincenzo - parco Serra (approvato con D.M. n. 1555 dell'11 luglio 1970);

- 2) Zona compresa tra Vico Superiore Santa Sabina, Vico degli Adorno, civ. n. 21 di Vico Cavigliere, ecc. (approvato con decreto Presidente Giunta Regionale Ligure n. 6 del 18.1.1972);
 - 3) Zona complesso di S. Agostino (approvato con decreto Presidente Giunta Regionale Ligure del 18.1.1972);
 - 4) Zona di S. Donato e S. Silvestro (approvato con decreto Presidente Giunta Regionale Ligure n. 63 del 24.1.1977);
 - 5) Zona tra Salita del Prione, Vico dei Castagna, Vico delle Carabagne e Piano di S. Andrea (approvato con decreto Pres. Giunta Regionale Ligure n. 502 del 28.2.1977);
 - 6) Zona di Valletta Puggia e Forte San Martino (approvato insieme con variante al P.R.G. 1959 con decreto Pres. Giunta Regionale Ligure n. 2204 del 10.10.1977);
 - 7) Zona Via Menotti, Via Hermada, Via Puccini, Vico Schiaffino - Sestri (approvato con decreto Pres. Giunta Regionale Ligure n. 1132 del 20.8.1979);
- II) LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE (Art. 8 Legge 6 agosto 1967 n. 765) relative a:
- 1) Area di Via Mogadiscio, in località Molassana (nulla osta regionale rilasciato con decreto Pres. Giunta Regionale Ligure n. 433 del 5.10.1972);
 - 2) Area in località Belvedere a Sampierdarena (nulla osta regionale rilasciato con decreto Pres. Giunta Regionale Ligure n. 1646 del 9.7.1975);
 - 3) Area in Via L. Canepa, in località Struppa (nulla osta regionale rilasciato con decreto Pres. Giunta Regionale Ligure n. 3216 del 9.12.1975);
 - 4) Area tra Via P. Pastorino e Via G.B. Custo in Bolzaneto (nulla osta regionale rilasciato con decreto Presidente Giunta Regionale Ligure n. 97 del 16.1.1976);
 - 5) Complesso immobiliare in Genova/Pegli, località Rexello (nulla osta regionale rilasciato con decreto Pres. Giunta Regionale Ligure n. 1058 del 28.4.1977);
 - 6) Area da Via di Creto, in località Struppa (nulla osta regionale rilasciato con decreto Pres. Giunta Regionale Ligure n. 1892 dell'1.8.1977);
 - 7) Area di Via M. Macchi, in località Molassana (nulla osta regionale rilasciato con decreto Pres. Giunta Regionale Ligure n. 1896 dell'1.8.1977);
 - 8) Area da Corso Solferino (Villa Gruber) (nulla osta regionale rilasciato con decreto Pres. Giunta Regionale Ligure n. 1891 dell'1.8.1977).

96.03 - Sono fatte salve e saranno convertite in autorizzazioni definitive le autorizzazioni per utilizzazioni edificatorie dei sottosuoli dei distacchi già rilasciate in via provvisoria, in applicazione di varianti alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. 14.10.1959 precedentemente adottate.

Art. 97 - PROCEDURA ISTRUTTORIA PER I PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

- 97.01 - Fino a che non sia approvato il nuovo Regolamento Edilizio, la presentazione dei progetti di lottizzazione è regolata dalle seguenti disposizioni: lo studio di lottizzazione deve essere redatto su planimetrie, quotate con capisaldi di riferimento, del territorio oggetto della lottizzazione, su scala minima 1:500, contenente l'indicazione specifica delle preesistenze, che valga ad illustrare il progettato intervento di trasformazione del territorio.
- 97.02 - Il progetto di lottizzazione comporta le seguenti indicazioni:
- relazione sulle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del suolo e sulle soluzioni geotecniche adottate in relazione alla sua utilizzazione ed eventuale rimodellazione;
 - strade pubbliche e private, veicolari e pedonali, ed altri spazi riservati alla viabilità, attrezzature di parcheggio in superficie ed in sottosuolo, corredati di profili longitudinali viari ed adeguato numero di sezioni trasversali e dettagli costruttivi;
 - schemi dei principali impianti tecnologici (fognature, illuminazione, ecc.) costituenti attrezzatura primaria del quartiere;
 - composizione planivolumetrica dei fabbricati previsti e loro specifica destinazione d'uso, con adeguati profili e sezioni illustrative e definizione schematica dei tipi architettonici adottandi;
 - aree riservate a fabbricati ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con la precisa delimitazione di ciascuno di essi, secondo quanto concordato con il Comune;
 - aree destinate a verde privato con l'indicazione dettagliata di sistemazioni, recinzioni, ecc.;
 - schizzi prospettici, fotografie, fotomontaggi e plastici in misura adeguata a permettere il più completo giudizio nel merito della soluzione proposta; specialmente nel caso di interventi in zone storiche o di particolare pregio ambientale o paesistico;
 - relazione illustrativa nella quale siano specificati particolareggiatamente i criteri di impostazione della lottizzazione, siano contenute le tabelle parametriche relative agli «standards urbanistici» applicati, e descritte le caratteristiche tecniche delle soluzioni adottate per tutte le opere di urbanizzazione primaria;
 - eventuali elaboratori integrativi necessari a giudizio del progettista od a richiesta del Comune.

Art. 98 - ASSERVIMENTO LOTTO

La concessione di edificare è assentita a chi sia proprietario od abbia titolo idoneo per disporre delle aree occorrenti a soddisfare la cubatura e la superficie coperta dei fabbricati previsti secondo l'indice di zona. Tali aree restano asservite al Comune mediante atto pubblico regolarmente trascritto.

L'esatta superficie del lotto comprendente l'edificio e quella delle eventuali aree asservite dovranno essere distintamente indicate nelle planimetrie di progetto e documentate con gli estratti di mappa e certificati catastali attuali (in originale).

Le aree in tal modo asservite dovranno essere riportate in apposite planimetrie da tenersi a cura del Comune.

Art. 99 - ASSERVIMENTO PARCHEGGI

Fino a che non sia approvato il nuovo Regolamento Edilizio, si stabilisce quanto segue.

Gli spazi per parcheggi obbligatori ai sensi di legge e delle presenti Norme, devono, prima del rilascio dell'autorizzazione di usabilità, essere asserviti al fabbricato ad ai fabbricati con vincolo permanente di destinazione d'uso a mezzo di atto da trascriversi a cura del titolare della concessione.

Art. 100 - RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme, si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia e di igiene ambientale.

In caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito a quelle sostitutive.

INDICE

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Titolo I

Art. 1 -	Oggetto, natura e finalità delle presenti forme	pag. 7
Art. 2 -	Strumenti urbanistici attuativi	» 7

Titolo II

Capo primo Livelli di intervento

Art. 3 -	Livelli territoriali	» 11
Art. 4 -	Interventi a livello metropolitano	» 11
Art. 5 -	Interventi a livello urbano	» 12
Art. 6 -	Interventi a livello di quartiere e di unità urbanistica	» 13

Capo secondo Norme di destinazione d'uso: insediamenti, infrastrutture, servizi

Art. 7 -	Tipi di insediamento	» 15
Art. 8 -	Insedimenti in zone storiche, artistiche o di particolare pregio ambientale o paesistico (ZA) - Generalità	» 17
Art. 9 -	Insedimenti in zone storico - ambientali (ZA.S)	» 17
Art. 10 -	Insedimenti in zone ambientali - paesistiche (ZA.P)	» 18
Art. 11 -	Insedimenti commerciali e direzionali (ZA.CD)	» 19
Art. 12 -	Vincolo di controllo ambientale (Z.cA)	» 19
Art. 13 -	Insedimenti in zone totalmente o parzialmente edificate (ZB) - Generalità	» 20
Art. 14 -	Insedimenti residenziali per completamento e razionalizzazione (ZB.B)	» 20
Art. 15 -	Insedimenti residenziali per ristrutturazione urbanistica (ZB.R)	» 21
Art. 16 -	Insedimenti commerciali e direzionali in zona B (ZB.CD)	» 22
Art. 17 -	Insedimenti residenziali in zona di espansione (ZC) - Generalità	» 22

Art. 18 - Insediamenti residenziali in area di espansione a bassa densità (ZC.bd)	pag. 24
Art. 19 - Insediamenti residenziali in area di espansione a media densità (ZC.md)	» 25
Art. 20 - Insediamenti residenziali in area di espansione ad alta densità (ZC.ad)	» 25
Art. 21 - Insediamenti produttivi industriali ed assimilabili (ZD) - Generalità	» 26
Art. 22 - Insediamenti produttivi: industrie a bassa densità e depositi commerciali (ZD.bd)	» 27
Art. 23 - Insediamenti produttivi: industrie a media densità e depositi commerciali (ZD.md)	» 28
Art. 24 - Insediamenti produttivi: industrie ad alta densità (ZD.ad)	» 28
Art. 25 - Insediamenti produttivi per ristrutturazione urbanistica (ZD.R)	» 29
Art. 26 - Insediamenti produttivi: impianti e depositi insalubri o pericolosi (ZD.Ri)	» 29
Art. 27 - Zone per insediamenti misti	» 30
Art. 28 - Zone ad usi agricoli (ZE)	» 30
Art. 29 - Zone boschive (ZE.b)	» 31
Art. 30 - Zone agricolo-ambientali (ZE.A)	» 32
Art. 31 - Zone di rispetto (W)	» 32
Art. 32 - Zone gerbide (G)	» 33
Art. 33 - Tipi di infrastrutture	» 33
Art. 34 - Infrastrutture per l'accessibilità (XA) - Generalità	» 34
Art. 35 - Infrastrutture aeree (XA.A)	» 35
Art. 36 - Infrastrutture marittime (XA.M)	» 35
Art. 37 - Infrastrutture terrestri (XA.T)	» 36
Art. 38 - infrastrutture di livello tecnologico (XT) - Generalità	» 37
Art. 39 - Infrastrutture: reti ed impianti di alimentazione (XT)	» 37
Art. 40 - Infrastrutture: reti ed impianti di scarico (XT)	» 37
Art. 41 - Infrastrutture: reti ed impianti di telecomunicazione e speciali (XT)	» 38
Art. 42 - Tipi di servizi (XT.S)	» 38
Art. 43 - Servizi: spazi per l'istruzione (I)	» 40
Art. 44 - Servizi: spazi per attrezzature di interesse comune (IC)	» 41
Art. 45 - Servizi: spazi pubblici per il verde a parco, gioco, sport (V)	» 42
Art. 46 - Servizi: spazi pubblici per il parcheggio (P)	» 43
Art. 47 - Servizi: spazi per i servizi amministrativi ed esecutivi generali (A)	» 43
Art. 48 - Servizi: spazi per i servizi tecnologici (T)	» 44

Titolo III

Capo primo Modi di intervento

Art. 49 - Attività urbanistica ed edilizia - Generalità - Modi di intervento	pag.	49
Art. 50 - Definizione dei modi di intervento: conservazione e risanamento	»	49
Art. 51 - Modo A1: Restauro conservativo edilizio	»	50
Art. 52 - Modo A2: Restauro e risanamento conservativo edilizio	»	51
Art. 53 - Modo A3: Ristrutturazione edilizia e conservazione ambientale	»	51
Art. 54 - Modo A4: Conservazione volumetrica edilizia	»	51
Art. 55 - Modo A5: Conservazione e risanamento urbanistico, storico-ambientale	»	52
Art. 56 - Modo A6: Conservazione e risanamento urbanistico dei caratteri ambientali e paesistici	»	52
Art. 57 - Modo A7: Controllo ambientale-paesistico	»	52
Art. 58 - Definizione dei modi di intervento: razionalizzazione, completamento e ristrutturazione	»	53
Art. 59 - Modo B1: Razionalizzazione per ricostruzione edilizia	»	54
Art. 60 - Modo B2: Completamento per sostituzione o ristrutturazione edilizia	»	54
Art. 61 - Modo B3: Completamento per integrazione edilizia	»	54
Art. 62 - Modo B4: Ristrutturazione urbanistica*	»	54
Art. 63 - Modo B1/B2/B3: Razionalizzazione e completamento urbanistico	»	55
Art. 64 - Definizione dei modi di intervento: espansione residenziale	»	55
Art. 65 - Modo C0: Nuova edificazione per singole unità in zona di espansione	»	56
Art. 66 - Modo C1: Nuova urbanizzazione a carattere estensivo	»	56
Art. 67 - Modo C2: Nuova urbanizzazione a carattere semintensivo	»	56
Art. 68 - Modo C3: Nuova urbanizzazione a carattere intensivo	»	57
Art. 69 - Definizione dei modi di intervento: ristrutturazione ed espansione produttiva	»	57
Art. 70 - Modo D1: Nuova edificazione di grandi impianti industriali	»	58
Art. 71 - Modo D2: Nuova edificazione di impianti produttivi medi e piccoli	»	58

Art. 72 -	Modo D3: Nuova edificazione di impianti produttivi pluripiano	pag. 59
Art. 73 -	Modo D1/D2/D3: Ristrutturazione a carattere produttivo	» 59

Capo secondo Norme operative nelle singole zone omogenee

Art. 74 -	Zone A - Insediamenti in zone storiche, artistiche o di particolare pregio ambientale e paesistico	» 61
Art. 75 -	Zone A - Urbanizzazione primaria - Infrastrutture	» 65
Art. 76 -	Zone A - Urbanizzazione secondaria - Servizi	» 65
Art. 77 -	Zone B - Insediamenti in zone totalmente o parzialmente edificate	» 66
Art. 78 -	Zone B - Urbanizzazione primaria - Infrastrutture	» 71
Art. 79 -	Zone B - Urbanizzazione secondaria - Servizi	» 72
Art. 80 -	Zone C - Insediamenti residenziali in zona di espansione	» 73
Art. 81 -	Zone C - Urbanizzazione primaria - Infrastrutture	» 79
Art. 82 -	Zone C - Urbanizzazione secondaria - Servizi	» 83
Art. 83 -	Zone D - Insediamenti produttivi industriali ed assimilati	» 84
Art. 84 -	Urbanizzazione primaria - Infrastrutture	» 87
Art. 85 -	Zone E - Aree ad usi agricoli	» 87
Art. 86 -	Zone E - Caratteristiche dell'urbanizzazione primaria	» 89
Art. 87 -	Zone E.A - Insediamenti ed aree agricole-ambientali	» 89
Art. 88 -	Zone E.A - Urbanizzazione primaria e secondaria - Infrastrutture e servizi	» 89
Art. 89 -	Infrastrutture a livello territoriale ed urbano	» 90
Art. 90 -	Servizi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive	» 91
Art. 91 -	Disposizioni speciali	» 93

Titolo IV

Capo primo Disposizioni finali

Art. 92 -	Programmi pluriennali di attuazione	» 99
Art. 93 -	Beni pubblici demaniali od appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato	» 99
Art. 94 -	Facoltà di deroga	» 99

Capo secondo
Disposizioni transitorie

Art. 95 - Abrogazione di strumenti urbanistici e normativi preesistenti	pag. 101
Art. 96 - Applicabilità di strumenti urbanistici preesistenti .	» 101
Art. 97 - Procedura istruttoria per i progetti di lottizzazione	» 103
Art. 98 - Asservimento lotto	» 103
Art. 99 - Asservimento parcheggi	» 104
Art. 100 - Rinvio	» 104

