

COMUNE DI LOANO

PIANO REGOLATORE
GENERALE

VARIANTE INTEGRALE

NORME DI ATTUAZIONE

I PROGETTISTI:

Ing. RENZO ACCINELLI

Ing. GIAN AGOSTINO CIARLO

Arch. TEOBALDO ROSSIGNO

PREMESSA

DOCUMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Il P.R.G. consiste essenzialmente in tre documenti:

- relazione;
- planimetria del terreno comunale;
- norme di attuazione;

il cui contenuto è determinato dalla concorrente azione delle norme di legge in vigore e delle finalità che il Piano intende perseguire.

In prima approssimazione gli obiettivi da raggiungere con il P.R.G. si possono riassumere nei seguenti punti:

- la disciplina nell'uso del territorio comunale;
- la ripartizione in zone con destinazione a caratteristiche prestabilite;
- designazione delle opere di urbanizzazione tecnica ed urbanizzazione sociale in rapporto alle singole zone residenziali, ai fini del coordinamento e la disciplina di tutte le iniziative di enti pubblici e di privati che operano nel Comune.

La rappresentazione cartografica del P.R.G. deve riportare tutte le annotazioni di interesse del Piano Generale:

- suddivisione in zone del territorio;
- indicazione delle destinazioni e caratteristiche attribuite a ciascuna zona;
- le grandi comunicazioni e la rete viaria **principale** che caratterizza la impostazione delle comunicazioni del piano generale.

Gli spazi destinati ad uso pubblico o attrezzature collettive ai sensi dell'art. 17 della legge 6-8-1967 n. 765 sono rappresentate graficamente in forma e posizione nelle planimetrie di P.R. solo come indicazione per lo studio dei piani particolareggiati di esecuzione o delle lottizzazioni a scopo edilizio previste dall'art. 8 della legge 765.

Le quantità minime di detti spazi ed i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici, corrispondono a quanto prescritto dagli art. 3 e 4 D.M. 2 aprile 1968.

ART. 1

APPLICAZIONE DEL PIANO

1/1 - Tutto il territorio comunale si intende disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, della legge 6 agosto 1967 n. 765 e dei D.M. 1 e 2 aprile 1968.

1/2 - L'uso del suolo e le iniziative sono soggette alle vigenti leggi edilizie, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene, per quanto non siano in contrasto con le presenti norme.

ART. 2

ATTUAZIONE DEL PIANO

2/1 - Il piano si attua:

- a) - mediante piani esecutivi che sono i piani particolareggiati (art. 13 della L.U.) ed i piani di lottizzazione convenzionata (art. 28 della L.U.);
- b) - secondo le linee e prescrizioni di zona in conformità dell'art. 11 della L.U.

La esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione previste e consentite dagli strumenti di disciplina urbanistica, sia pubbliche che private, è autorizzata con licenza edilizia (art. 31 della L.U.).

2/2 - Il Comune dovrà elaborare il programma finanziario di intervento, in rapporto alle previsioni del piano ed in rapporto agli impegni finanziari dei privati a norma di legge.

2/3 - In assenza di piano particolareggiato l'autorizzazione comunale per opere edilizie e di urbanizzazione è subordinata all'approvazione di una lottizzazione convenzionata nei seguenti casi:

- nelle zone di espansione;
- nelle zone di completamento quando il Sindaco intenda avvalersi della facoltà di cui all'ultimo comma dell'art. 28 della L.U.

2/4 - Nelle zone edificabili non necessariamente soggette a piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, il Sindaco potrà subordinare il rilascio della licenza edilizia all'arretramento del fabbricato dal ciglio stradale per una profondità non inferiore a mt. 5,00, con l'obbligo di cessione dello spazio risultante dall'arretramento a spazio pubblico.

2/5 - L'autorizzazione della licenza edilizia potrà essere sospesa qualora, entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Consiglio Comunale deliberi l'elaborazione del corrispondente piano particolareggiato, ed entro 180 giorni dalla data di detta delibera, detto piano venga adottato.

ART. 3

DESCRIZIONE DEGLI INDICI E DEI RAPPORTI CHE REGOLANO LA EDIFICAZIONE - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

3/1 - Si intende come **superficie fondiaria** (Sf) la superficie del lotto al netto delle aree stradali e delle aree per la urbanizzazione secondaria.

3/2 - Si intende come **superficie territoriale** (St) l'intera superficie del comparto oggetto di P.P. o di lottizzazione convenzionata al lordo delle aree stradali e delle aree di urbanizzazione secondaria.

3/3 - Si intende per altezza di un fabbricato la lunghezza della verticale misurata dal punto più basso fuori terra di tutto il perimetro dell'edificio, alla quota massima di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Il punto più basso fuori terra deve corrispondere alla quota del terreno naturale, essendo vietata la formazione di rilevati artificiali agli effetti della determinazione della quota di spiccato dell'edificio. Il regolamento edilizio dovrà stabilire norme precise per la misurazione delle altezze per gli edifici a gradoni su terreno in pendio e per i casi particolari in relazione alle caratteristiche del terreno ed alle caratteristiche di intervento in sede di piano particolareggiato o piano di lottizzazione.

3/4 - **Superficie coperta** (Sc): si intende la superficie lorda edificata a livello del piano terreno, ovvero la superficie massima edificata a livello dei piani superiori, quando questa ultima sia superiore del 20% della superficie edificata a livello del piano terreno. Eventuali autorimesse o corpi accessori potranno essere esclusi dalla superficie coperta a condizione che siano interrati o seminterrati, e che abbiano copertura praticabile a livello del piano terreno.

3/5 - **Superficie di verde privato**: (Svp) si intende la superficie netta da mantenere o sistemare a verde con esclusione di qualsiasi edificazione o pavimentazione.

3/6 - **Distanza dal confine**: si intende la distanza minima di un edificio dal confine del lotto o del comparto. Tale distanza va misurata da eventuali sporgenze o bovidow, fatta eccezione per i balconi a giorno o pensiline limitatamente ad una sporgenza massima di mt. 1,20. Per i balconi o pensiline eccedenti la sporgenza di mt. 1,20, la distanza va misurata dal filo esterno della massima sporgenza deducendo mt. 1,20.

3/7 - Distanza fra i fabbricati: si intende la distanza minima fra le pareti esterne di edifici vicini. Sono ammessi nel distacco minimo tra fabbricati balconi o pensiline sino ad una sporgenza massima di mt. 1,20. Per i balconi o pensiline eccedenti la sporgenza massima di mt. 1,20 la distanza va misurata dal filo esterno della massima sporgenza eccedente i mt. 1,20, deducendo mt. 1,20.

3/8 - Volume di un fabbricato: (V) si intende il volume lordo del fabbricato fuori terra e netto entro terra quando vi sia ammessa la permanenza di persone. Sono esclusi dal computo i volumi destinati a porticato aperto ed i volumi tecnici superiori all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

3/9 - Indice di edificazione fondiaria (If): si intende il rapporto fra il volume (V) e la superficie fondiaria (Sf).

3/10 - Indice di fabbricabilità territoriale (It): si intende il rapporto tra il volume (V) e la superficie territoriale (St).

3/11 - Applicazione dell'indice: la cubatura pertinente ad edifici esistenti nell'ambito di un'area o di un comparto soggetto a piano di lottizzazione va computata agli effetti dell'applicazione dell'indice fondiario o territoriale. In caso di rilascio di licenze edilizie per costruzioni singole su lotti, in cui al momento dell'approvazione del Piano, insistono uno o più edifici esistenti, agli effetti della determinazione dell'area libera suscettibile di edificazione, viene considerata come area pertinente agli edifici esistenti e pertanto non suscettibile di accogliere indice di edificabilità una fascia di terreno attorno al perimetro dell'edificio di larghezza pari a metà altezza dell'edificio stesso e comunque mai inferiore a mt. 5,00. Non è ammessa la cessione a lotti contigui dell'edificabilità di quelle porzioni di aree, eccedenti la fascia sopra indicata, allorquando dette porzioni non siano suscettibili di edificazione nel rispetto delle norme di zona.

3/12 - Urbanizzazione primaria: si intende la dotazione di un'area fabbricabile dei seguenti servizi:

- strade di accesso e zone di parcheggio pavimentate;
- condotte allacciamento rete acqua potabile;
- condotte allacciamento rete fognatura e rete acque bianche;
- condotte allacciamento rete distribuzione gas domestico;
- rete e impianto illuminazione stradale;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle di cui alle definizioni dell'art. 4 della legge 29-9-1964 n. 847, così come modificato dall'art. 44 della legge 865/71.

3/13 - Urbanizzazione secondaria: è costituita:

- dalla costruzione di tronchi di strada e relative attrezzature appartenenti alla rete viaria principale;
- dalla costruzione di tronchi condotte acqua, luce, gas, fognatura e di illuminazione stradale appartenenti alla rete principale;

— dalle attrezzature di interesse pubblico e relative aree elencate nel D.M. 2 aprile 1968 sugli « standards urbanistici »;

— le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle di cui alle definizioni dell'art. 4 della legge 29-9-1964 n. 847, così come modificato dall'art. 44 della legge 865/71.

ART. 4

LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

4/1 - Il piano di lottizzazione ha valore e contenuto tecnico di piano particolareggiato. È normalmente di iniziativa privata salvo che nella ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art. 28 della legge urbanistica.

4/2 - Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona specificate o consentite dal P.R.G. nonché i relativi indici, rapporti ed allineamenti principali.

4/3 - La dimensione minima di un piano di lottizzazione è fissata in mq. 10.000 nelle zone B; mq. 20.000 nelle zone C salvo diverse disposizioni per le varie zone di piano, come di seguito precisate.

4/4 - L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è regolata dall'art. 28 della legge urbanistica.

Gli elaborati da allegare alla richiesta di autorizzazione sono i seguenti:

a) - planimetria in scala non inferiore 1/2000 contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale con tutti gli elementi atti al controllo delle superfici e delle volumetrie;

b) - planimetria di progetto in scala non inferiore a 1/500 (ovvero 1/1.000 per lottizzazioni superiori a mq. 100.000) contenente l'indicazione planivolumetrica degli edifici previsti e l'indicazione delle aree da cedere per la formazione di strade e pubblici servizi;

c) - rappresentazione generale e particolareggiata delle opere di urbanizzazione primaria;

d) - relazione tecnico illustrativa dei criteri urbanistici e delle modalità esecutive;

e) - convenzione da registrarsi in atto pubblico prima del rilascio della autorizzazione relativa agli oneri ed impegni finanziari assunti dalla proprietà privata nei confronti del Comune.

ART. 5

NORME EDILIZIE GENERALI

5/1 - Le norme che seguono valgono per edifici di qualsiasi tipo e destinazione e per tutte le zone edificabili.

5/2 - Distanze dal confine: gli edifici dovranno sorgere normalmente isolati ed in arretrato rispetto ai confini di proprietà. Si potrà costruire in aderenza ad altri edifici o sul confine solo:

- quando esista già un edificio a confine sulla proprietà confinante;
- quando proprietari confinanti si accordino per costruire a confine ed in reciproca aderenza, contemporaneamente.

Le distanze dal confine dovranno in ogni caso essere uguali ad 1/2 dell'altezza ed in ogni caso mai inferiori a mt. 5,00.

5/3 - Distanze tra fabbricati: la distanza minima fra due edifici non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a mt. 10,00. I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione potranno stabilire distanze diverse da quelle di cui sopra.

5/4 - L'altezza di un edificio prospettante su una strada pubblica non potrà mai essere superiore alla larghezza della strada medesima maggiorata dell'eventuale arretramento dal ciglio stradale. L'arretramento del frontista non potrà essere computato salvo che non sia stato determinato da allargamento della sede stradale in attuazione di previsioni di piano regolatore o piano particolareggiato.

5/5 - Lungo le strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità minore a fondo cieco o limitata al servizio di singoli edifici) gli edifici dovranno sorgere in arretrato dal ciglio stradale come segue:

- mt. 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15;
- mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

5/6 - In apposita tavola viene indicato in corrispondenza di ogni tronco di strada la larghezza della sede stradale veicolare e la larghezza delle fasce di rispetto ai margini.

Le fasce di rispetto verranno considerate spazi pubblici a tutti gli effetti, limitatamente alla porzione che il Comune intende utilizzare, in sede di progetto esecutivo della strada, ai fini della creazione di marciapiedi o passaggi pedonali o aree di pubblico parcheggio.

Tale porzione non potrà superare la larghezza di mt. 1,70, qualora gli edifici ai margini delle strade siano destinati al piano terreno o rialzato ad uso abitazione.

Qualora un edificio ai margini di una strada abbia al piano terreno una destinazione ad uso commerciale, la corrispondente fascia di rispetto dovrà essere destinata a pubblico parcheggio, in aggiunta agli spazi destinati a parcheggio privato previsti nella misura di mq. 1 ogni 20 mc., ai sensi dell'art. 41 sexies della L.U.

5/7 - In qualunque strada pubblica o di uso pubblico, qualunque sia la larghezza della sede stradale, non potranno essere edificate costruzioni di alcun genere a distanza inferiore di mt. 8,00 dall'asse stradale ed il conseguente arretramento dal ciglio stradale verrà considerato fascia di rispetto agli effetti di quanto stabilito dal precedente art. 5/6.

5/8 - Nell'ambito di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate potrà essere concessa la concentrazione del volume edificabile su parte del comprensorio nei limiti consentiti dalle norme sulle distanze dai confini e sui distacchi dai fabbricati. È ammesso il trasferimento del volume edificabile nell'ambito di terreni confinanti previa trascrizione nei registri immobiliari.

5/9 - È vietato procedere a sbancamenti o eseguire rilevati quando ne risultino muri di sostegno visibili di altezza superiore a mt. 3,00 salvo che per la costruzione di strade pubbliche, quando sia assolutamente necessario. I muri di sostegno visibili dovranno essere costruiti in modo da ricavare fori o incavature per l'inserimento di piante a cespuglio o rampicanti, in ragione di una ogni 3 mq.

5/10 - Gli edifici superiori a un piano dovranno di norma essere coperti a tetto, salvo diversa unanime decisione della Commissione Edilizia giustificata da particolari ragioni architettoniche. La pendenza del tetto non potrà in nessun caso superare i 23 gradi. I volumi tecnici degli ascensori dovranno essere contenuti nella falda tetto a meno di sporgenze non superiori a cm. 80. In nessun caso potranno essere resi abitabili i sottotetti al disopra della massima altezza prevista dal piano per le singole zone.

5/11 - Lungo le strade collinari ovunque vi sia una veduta panoramica, d'edificazione a valle dovrà essere effettuata in modo da evitare ogni limitazione della veduta panoramica dalla strada.

5/12 - Per ogni nuova costruzione oltre agli spazi di parcheggio privato previsti dall'art. 41 sexies della legge urbanistica dovranno essere previsti spazi di parcheggio pubblico nelle seguenti proporzioni:

- a) - Edifici per abitazioni = mq. 2,5/100 mc.;
- b) - Edifici per spettacolo, supermercati = mq. 20/100 mc.;
- c) - Edifici per uffici, alberghi, pensioni, negozi, edifici pubblici e per la porzione di edifici per abitazione destinata ad usi commerciali = mq. 8/100 mc.

In ogni caso gli spazi per parcheggio sia pubblico che privato dovranno avere caratteristiche e spazio di manovra tali da consentire il disimpegno di ogni singola vettura indipendentemente dalle altre parcheggiate.

5/13 - I ritani o corsi d'acqua sono da considerarsi agli effetti della edificazione ai margini, come strade, e pertanto le costruzioni dovranno sorgere in arretrato dalla sponda alle distanze stabilite all'art. 5/5. Sono vietate costruzioni di qualsiasi genere sopra ritani e corsi d'acqua. Eventuali modifiche al tracciato dell'alveo o alla sua sezione, eventuali coperture di ritani o corsi d'acqua saranno consentite previa approvazione del progetto esecutivo da parte del Genio Civile.

5/14 - È fatto obbligo nelle zone C (zone di espansione) di piantare alberi di alto fusto, di essenza locale e di altezza non inferiore a mt. 3,00, in ragione di uno ogni 40 mq. di terreno residuo dalla costruzione. Tale obbligo dovrà risultare dalla convenzione registrata e trascritta relativa all'atto di asservimento del terreno.

ART. 6

DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

6/1 - Il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee secondo la seguente classificazione:

zona A=nuclei di carattere storico o di particolare valore ambientale;

zona B=parti del territorio totalmente o parzialmente edificate occupate da insediamenti prevalentemente residenziali. La zona è distinta in base alla tipologia edilizia nelle sottozone B1 e B2;

zona C=parti del territorio destinate all'espansione residenziale, inedificata o scarsamente edificata (densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq). La zona è distinta in base alla tipologia edilizia delle sottozone C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - C7 - C8;

zona D=parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per attività artigianali o per piccole industrie manifatturiere depositi magazzini ecc.;

zona E=parti del territorio destinate ad usi agricoli, o conservate a bosco d'alto fusto o bosco ceduo, da conservare allo stato naturale;

zona F=parti del territorio di prevalente interesse pubblico; la zona è divisa nelle seguenti sottozone o aree:

F1 - aree costituenti l'attuale arenile ed i suoi possibili ampliamenti, utilizzabili comunque a fini balneari;

F2 - aree destinate alle attrezzature portuali e suoi possibili ampliamenti;

F3 - zona di rispetto cimiteriale;

F4 - aree destinate ad attrezzature ed impianti pubblici e di pubblico interesse (scuole, attrezzature sociali, assistenziali, culturali, amministra-

tive, religiose, verde pubblico attrezzato a parco per il gioco e lo sport;

F5 - aree destinate alla viabilità comprese le fasce di rispetto;

F6 - attrezzature pubbliche di interesse generale, rapportate alle esigenze del paese (scuole superiori, attrezzature sanitarie ed ospedaliere, parchi pubblici urbani).

6/2 - Nelle zone A - B - C possono essere ammesse oltre alla residenza, edifici pubblici, commerciali e per lo svago e lo spettacolo e l'ospitalità. Sono assolutamente esclusi gli edifici industriali, i laboratori artigianali che producono rumori o odori molesti, i macelli e gli edifici per l'allevamento e ricovero animali, e depositi e magazzini per gas liquido ed altre sostanze nocive o pericolose, i depositi all'ingrosso per bevande in bottiglia, le autorimesse per autocarri o aree di parcheggio scoperte per autocarri, autobus, i depositi per materiali o attrezzature edili. Il Comune ha l'obbligo di imporre il trasferimento in zona D entro 10 anni dalla data di approvazione del piano di tutte le attività sopra elencate in contrasto con le specifiche destinazioni di zona.

6/3 - Negli edifici ammessi nelle zone F è consentita la sola abitazione del personale di custodia escluso ogni altro tipo di residenza.

6/4 - È fatto divieto assoluto che edifici destinati **anche parzialmente ad uso abitazione possano ospitare alberghi e pensioni di qualsiasi categoria**, anche con accessori indipendenti. Alberghi e pensioni saranno solo ammessi in edifici isolati o facenti parti di complessi residenziali in base ad un piano di lottizzazione.

ART. 7

NORME PARTICOLARI PER LA ZONA « A »

In assenza di Piani Particolareggiati e fino a quando essi non siano approvati sono ammessi nel Centro Storico e nelle altre zone « A », come individuate con apposita simbologia nella Tavola n. 5, i seguenti interventi a titolo particolare:

— opere di consolidamento o restauro nei limiti di cui alla circolare Ministeriale n. 3210 del 28-10-1967;

— risanamento e bonifica interna dei fabbricati.

Tali interventi sono condizionati:

a) dal rispetto delle previsioni generali e specifiche di P.R.G.;

b) dalla conservazione delle destinazioni d'uso compatibili con il ruolo stabilito dal P.R.G. per il Centro Storico, secondo l'articolazione come specificata all'art. 6;

c) dalla conservazione degli originari volumi, stili, materiali e prospetti esterni.

Gli interventi ammessi inoltre non devono consolidare situazioni attuali di disagiata abitabilità, determinate da ragioni d'igiene e sicurezza.

ART. 8

NORME PARTICOLARI PER LA ZONA « B1 »

8/1 - La zona B1 comprende aree quasi interamente edificate con densità rilevanti ed è caratterizzata da carenze di verde e di parcheggi. In detta zona non esistono praticamente aree libere suscettibili di piano di lottizzazione o piano particolareggiato.

8/2 - In detta zona è consentita la demolizione e ricostruzione di vecchi edifici, cubatura non superiore al 75% della cubatura esistente. Altezza massima mt. 18,00. Altezza minima mt. 12,00.

8/3 - Il proprietario che intende edificare in presenza di strumenti attuativi dovrà cedere i necessari spazi da destinare ad opere di urbanizzazione; dette aree, fatta eccezione per quelle destinate a parcheggio, possono anche essere reperite parzialmente al di fuori dell'area soggetta ad edificazione, purché entro i limiti dei comparti urbanistici, come individuati nelle tavole di piano nn. 7 e 8.

8/4 - Gli alberi di alto fusto ed i giardini esistenti nella zona alla data di adozione del P.R.G. non potranno essere rimossi. Le relative aree, pur potendo essere computate ai fini della determinazione del volume edificabile, dovranno essere integralmente conservate a giardino.

8/5 - Tutte le aree libere esistenti in zona B1 dovranno essere destinate a spazi pubblici per parcheggio e verde pubblico.

ART. 9

NORME PARTICOLARI PER LA ZONA « B2 »

9/1 - La zona B2 comprende aree parzialmente edificate con densità edilizia notevolmente inferiore a quella della zona B, ed è caratterizzata oltre che dalla carenza di verde e di parcheggi, da una rete viaria principale insufficiente.

9/2 - In assenza di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, l'edificazione è così regolata:

- indice di fabbricabilità fondiario (If) = 0,50 mc./mq.;
- altezza massima (H) = mt. 10,40 in essa compresi tre piani fuori terra;
- superficie coperta (Sc) = non superiore al 20% della superficie fondiaria;
- superficie di verde privato (Svp) = non inferiore al 40% della superficie fondiaria.

9/3 - In presenza di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata l'edificazione è così regolata:

- indice di fabbricabilità territoriale 1 mc/mq.;
- altezza massima mt. 10,40 in essa compresi tre piani fuori terra;
- superficie coperta = non superiore al 20% della superficie fondiaria;
- superficie a verde privato = non inferiore al 40% della superficie fondiaria.

9/4 - Il proprietario che intende edificare in presenza di strumenti attuativi dovrà cedere i necessari spazi da destinare ad opere di urbanizzazione; dette aree, fatta eccezione per quelle destinate a parcheggio, possono anche essere reperite parzialmente al di fuori dell'area soggetta ad edificazione, purché entro i limiti dei comparti urbanistici, come individuati nelle tavole di piano nn. 7 e 8.

9/5 - Gli alberi di alto fusto ed i giardini esistenti nella zona alla data di adozione del P.R.G. non potranno essere rimossi. Le relative aree pur potendo essere computate ai fini della determinazione del volume edificabile, dovranno essere integralmente conservate a giardino.

ART. 10

NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE « C »

(Zone di espansione residenziale)

10/1 - Si intendono come zone « C » le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultano inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di cui alla lettera B dell'art. 2 del D.M. 2-4-1968.

10/2 - In tutte le zone « C », ove l'edificazione avvenga tramite Piani di Lottizzazione convenzionata, i proprietari devono effettuare la cessione gratuita al Comune delle aree da destinarsi ad uso pubblico per attrezza-

ture o verde pubblico nella misura di mq. 24 per abitante oltre a provvedere alla cessione delle aree e delle opere di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 2-4-1968.

Il Piano Regolatore individua per le zone C2 e C3 in forma e posizione gli spazi denominati con la sigla « F4 » da destinarsi ad attrezzature.

10/3 - Nelle zone di espansione l'indice territoriale determina l'edificabilità dell'intera zona compresi gli spazi F4 per servizi ed attrezzature; l'indice fondiario determina l'edificabilità dei lotti o dei comparti, dedotta la superficie pertinente alle aree F4.

10/4 - Negli insediamenti alberghieri, debitamente qualificati e soggetti a vincolo alberghiero, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

10/5 - La fascia verde di rispetto prevista per le strade di P.R. viene conteggiata agli effetti della determinazione della cubatura consentita in base all'indice di edificabilità fondiaria, mentre non viene conteggiata la sede stradale.

ART. 11

NORME PARTICOLARI PER LA ZONA « C1 »

11/1 - In detta zona non sono indicate in forma e posizione le aree destinate a verde ed attrezzature di uso pubblico. Esse andranno reperite in sede di piano di lottizzazione, secondo i rapporti stabiliti dall'art. 10/2, nell'ambito del perimetro di zona.

11/2 - Per la zona C1 l'edificabilità è così disciplinata:

- indice di fabbricabilità territoriale=0,70 mc/mq.;
- superficie coperta non superiore ad 1/5 della superficie fondiaria;
- altezza massima=mt. 13,60, in essa compresi quattro piani fuori terra.

Le aree inedificate esistenti a mare del fabbricato industriale sono riservate a servizi pubblici o di interesse pubblico.

ART. 12

NORME PARTICOLARI PER LA ZONA C2 E C3

Nelle dette zone sono indicate in forma, posizione e superficie gli spazi destinati a verde pubblico ed attrezzature di uso pubblico. Vale pertanto quanto prescritto in particolare dall'art. 10/2.

Per la zona C2 l'edificabilità è così disciplinata:

- indice di fabbricabilità territoriale=0,20 mc/mq.;
- superficie coperta non superiore ad 1/5 della superficie fondiaria;
- altezza massima=mt. 10,40, in essa compresi tre piani fuori terra.

Per la zona C3 l'edificabilità è così disciplinata:

- indice di fabbricabilità territoriale=0,50 mc/mq.;
- superficie coperta non superiore ad 1/5 della superficie fondiaria;
- altezza massima=mt. 10,40, in essa compresi tre piani fuori terra.

ART. 13

NORME PARTICOLARI PER LA ZONA C4 E C5

Per la zona C4 l'edificabilità è soggetta alla approvazione di un unico piano esecutivo esteso a tutta la zona ed è disciplinata come segue:

- indice di fabbricabilità territoriale=0,70 mc/mq.;
- superficie coperta non superiore al 30% della superficie fondiaria;
- altezza massima=mt. 10,40, in essa compresi tre piani fuori terra.

Per la zona C5 l'edificabilità è soggetta all'approvazione di un unico piano particolareggiato esteso a tutta la zona, all'interno del quale piano le volumetrie residenziali non potranno superare il 40% di quella globale consentita ed occupare più di 1/5 della superficie totale a disposizione, mentre il restante 60% dei volumi dovrà essere riservato ad attrezzature per le attività produttive, direzionali, commerciali e turistiche; l'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,70 mc/mq., mentre le altre norme verranno fissate in sede di strumento attuativo.

ART. 14

NORME PARTICOLARI PER LA ZONA C6 E C7

Le zone comprendono quelle parti del territorio collinari che essendo immediatamente vicine all'abitato od alle sue direttrici spontanee di espansione ed avendo contemporaneamente particolari pregi paesistici e naturali, il piano si propone di tutelare pur consentendo la utilizzazione a scopi edilizi.

Per la zona C6 l'edificabilità è così disciplinata:

- indice di fabbricabilità fondiario=0,10 mc/mq.;
- superficie a verde privato non inferiore al 70% della superficie fondiaria;
- altezza massima=mt. 7,20, in essa compresi due piani fuori terra.

Per la zona C7 l'edificabilità è soggetta all'approvazione di piano attuativo per ognuno dei tre comprensori, come individuati nella tavola di piano n. 5. Zonizzazione: all'atto della formazione del primo dei tre detti strumenti esecutivi dovranno essere indicati i criteri di intervento e le previsioni delle infrastrutture dell'intera zona con particolare riguardo alla viabilità. La fabbricabilità è disciplinata come segue:

- indice di fabbricabilità territoriale=0,30 mc/mq.;
- superficie a verde privato non inferiore al 70% della superficie fondiaria;
- altezza massima=7,20, in essa compresi due piani fuori terra.

Ai fini di una migliore composizione volumetrica dovrà essere favorita la costruzione a nuclei, i quali dovranno adattarsi alla giacitura del terreno e pertanto potranno essere ottenuti mediante le composizioni più varie (a reticolo, a schiera, a gradoni), purché sia ridotta al minimo la superficie coperta e quella interessata alla urbanizzazione (strade interne e parcheggi privati).

Gli edifici dovranno sorgere per quanto possibile in reciproca aderenza. Eventuali spazi chiusi (patii, ecc.) dovranno avere il lato minimo non inferiore all'altezza massima delle pareti prospicienti.

ART. 15

NORME PARTICOLARI PER LA ZONA C8

In detta zona l'edificazione, che sarà esclusivamente di tipo alberghiero, è subordinata all'approvazione di un unico piano particolareggiato, comprendente le tre aree come individuate nella tavola di piano n. 5 - Zoniz-

zazione; nella formazione di tale strumento attuativo si devono tenere presenti le esigenze di integrazione con le adiacenti zone B2, F1, F2.

La fabbricabilità è disciplinata come segue:

- indice di fabbricabilità territoriale= 1 mc/mq.;
- superficie coperta non superiore al 30% della superficie fondiaria;
- altezza massima=mt. 13,60, in essa compresi quattro piani fuori terra.

ART. 16

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE « D »

16/1 - Le zone « D » consentono insediamenti a carattere industriale o artigianale o ad essi assimilabili come depositi, magazzini, macelli, autorimesse per autocarri, autotreni, autobus e comunque locali per attività produttive non consentite nelle zone residenziali, con il solo divieto per quelle attività che producano fumi, esalazioni o scarichi nocivi.

16/2 - L'edificazione in detta zona è consentita nei seguenti limiti:

- superficie coperta non superiore al 40% della superficie fondiaria;
- distanza minima dai confini di proprietà mt. 7,00;
- altezza: è definita dalle caratteristiche e necessità dell'impianto produttivo da insediare.

16/3 - Dovrà essere destinata a verde pubblico o parcheggio pubblico una superficie non inferiore al 10% della superficie fondiaria, escluse le sedi viarie.

16/4 - Sarà solo consentita, oltre ai necessari e pertinenti locali per uso ufficio, l'edificazione dell'alloggio del custode, della superficie massima lorda di mq. 120, per ogni unità locale che abbia una superficie destinata ad attività produttive di almeno mq. 200 ».

ART. 17

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE E ed E1

« Nelle zone E è consentita unicamente l'edificazione a scopo agricolo nel maggior rispetto delle caratteristiche naturali del terreno.

L'edificazione ad uso abitativo nella detta zona è così disciplinata:

- indice di fabbricabilità fondiario=0,03 mc/mq.;
- altezza massima=mt. 7,00, in essa compresi due piani fuori terra.

Le aree destinate a parco pubblico (zone F6) nell'ambito della zona E conserveranno la loro destinazione naturale per usi agricoli, sino al momento in cui verranno acquistate dal Comune per realizzare la destinazione del piano.

Nel computo del volume edificabile non si terrà conto dei locali ad uso agricolo rapportati alle necessità e dimensioni del fondo agricolo e del tipo di coltura. La specifica destinazione di detti locali e l'esclusione di alcuna possibilità di trasformazione, anche parziale, in residenza, deve risultare da vincolo regolarmente trascritto.

Nella zona E1 si applicano le norme di fabbricabilità previste dall'art. 15 del vigente Regolamento Edilizio per la zona agricola ».

ART. 18

NORME PARTICOLARI PER LA ZONA F1

18/1 - La zona F1 comprende tutta la fascia demaniale del litorale compresa fra il mare e le seguenti strade correnti lungomare:

Piazza G. Marconi, Corso Roma e Via N. Sauro; Via Madonna di Loreto sino al confine con Pietra Ligure.

18/2 - In detta zona è vietato qualsiasi tipo di costruzione che non sia direttamente pertinente con l'esercizio dell'attività balneare vera e propria con esclusione di locali ad uso sale da ballo, ritrovo, abitazione, ecc.

Saranno solo ammessi eventualmente locali nella dimensione **minima**, rapportata al numero di ospiti che può accogliere l'arenile, occorrente per i servizi e l'ospitalità diurna dei bagnanti.

18/3 - Non potrà essere concessa alcuna licenza edilizia, o autorizzazione di alcun genere per la costruzione di locali in muratura o altro materiale, fissi o smontabili, per la costruzione di piattaforme di qualsiasi materiale, per l'impianto di cabine fisse, se non dietro elaborazione ed approvazione di un piano particolareggiato esteso all'intera fascia balneare.

ART. 19

NORME PARTICOLARI PER LA ZONA F2

19/1 - La zona F2 comprende tutta l'area portuale esistente e di ampliamento.

19/2 - In detta zona potranno essere concessi edifici di servizio ed attrezzature portuali di uso pubblico e di pubblico interesse, nei limiti definiti dalle principali necessità della vita portuale in base ad un Piano Particolareggiato regolarmente approvato, che determini esattamente in forma e dimensioni gli spazi liberi, gli spazi attrezzati, l'utilizzazione delle banchine, i locali per i servizi, riparazioni, forniture di bordo, ricovero natanti, per la sede Circolo Nautico e relativi locali di rappresentanza, per la sede Capitaneria di porto e servizi di dogana.

In ogni caso non potrà essere superata l'altezza di mt. 8,00 dal piano della banchina.

19/3 - In detta zona vale quanto prescritto dal comma 2 e 3 dell'art. 10 della legge 6-8-1967 n. 765.

Non potrà essere concessa alcuna licenza edilizia se non in base ad un piano particolareggiato esteso all'intera zona, approvato a norma di legge. Il Comune avrà diritto di avocare a sé, alla loro scadenza, le concessioni demaniali date a privati, nonché il diritto di prelazione nei confronti dei privati nel rilascio da parte del Demanio Marittimo di nuove concessione.

ART. 20

NORME PARTICOLARI PER LA ZONA F3

20/1 - La zona F3 comprende tutte le aree di rispetto cimiteriale e l'area cimiteriale vera e propria ed i suoi possibili ampliamenti.

20/2 - Nella zona di rispetto cimiteriale è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edificio ad uso abitazione.

ART. 21

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE F4 e F6

21/1 - Le zone F4 sono quelle destinate ad attrezzature di interesse pubblico, pertinenti alle singole zone residenziali esistenti e di sviluppo in

cui è diviso l'abitato (scuole, attrezzature sociali, assistenziali, culturali, amministrative, edifici per il culto, verde pubblico ed attrezzature sportive).

Le zone F6 sono quelle destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale (ospedali, scuole superiori dell'obbligo, parchi urbani).

21/2 - I rapporti fra gli spazi destinati ad attrezzature pubbliche per la zona F4 sono quelli definiti dall'art. 3 del D.M. 2-4-1968.

21/3 - L'edificabilità in dette zone è determinata dal fabbisogno delle singole attrezzature e servizi rapportato alla popolazione servita ed è disciplinata per gli edifici pubblici dalle norme di legge in vigore e per gli edifici di uso pubblico dal rispetto delle norme previste per le zone immediatamente adiacenti in particolare per quanto riguarda l'altezza.

ART. 22

NORME PARTICOLARI PER LA ZONA F5

22/1 - Le zone F5 sono destinate alla viabilità e comprendono:

a) - le strade, le piazze, i nodi stradali esistenti e previsti;

Le previsioni viarie relative alle arterie longitudinali immediatamente a monte dell'attuale Aurelia si attuano previa approvazione di apposito piano particolareggiato, comprendente anche l'asse trasversale progettato in funzione del sottopasso di Via Stella.

b) - le aree di rispetto risultanti dalla realizzazione dei distacchi degli edifici dalle strade.

Le indicazioni grafiche in proposito contenute nelle tavole di Piano Regolatore hanno valore di massima; le posizioni e dimensioni esatte delle sedi stradali sono definite nelle sezioni della tavola V, per quanto riguarda le nuove strade di progetto.

Dovranno essere comunque rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 5/5, 5/6, 5/7, 5/13.

22/2 - Agli effetti dell'applicazione del disposto dell'art. 5/5 ed in osservanza dell'art. 9 del D.M. n. 1444 2-4-1968, sono da considerarsi centro abitato tutte le aree ricadenti o tangenti alle zone A, B, C, D, così come definite dall'art. 6/1 e riportate graficamente nelle tavole di piano.

22/3 - Le aree di rispetto adiacenti a zone edificabili e le nuove sedi stradali previste dal piano, se ricadenti nel centro abitato come definito all'articolo precedente, sono computabili ai fini della determinazione della cubatura edificabile in base all'indice territoriale.

22/4 - Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili; nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle o simili).

22/5 - Per tutte le strade non comprese nel centro abitato così come definito all'art. 22/2 vanno rispettate nell'edificazione le distanze prescritte dal D.M. 1-4-1968.

ART. 23

AREA FERROVIARIA

23/1 - Qualora venisse realizzato lo spostamento della attuale sede ferroviaria, tutte le aree di proprietà delle ferrovie dello Stato pertinenti all'esercizio della linea ferroviaria, diventeranno unitariamente in virtù del presente Piano Regolatore classificate come zone F4 ed F5 e pertanto saranno soggette al rispetto delle norme di cui agli articoli 21 e 22 delle presenti norme di attuazione.

23/2 - Il piano indica graficamente la linea d'asse del tracciato della futura linea ferroviaria ed indica col simbolo « dell'area di rispetto » gli spazi previsti dal Piano per la realizzazione di detta linea ferroviaria. Fino al momento della realizzazione della nuova linea ferroviaria detti spazi conserveranno la destinazione ad uso agricolo e saranno soggetti alle norme di cui all'art. 17 per le zone E.

ART. 24

AREE CON DESTINAZIONE A VERDE PRIVATO

24/1 - Il piano individua alcune aree con destinazione verde privato, per le caratteristiche ambientali, della vegetazione e degli alberi di alto fusto esistenti.

24/2 - L'edificabilità nelle aree a verde privato è disciplinata come segue:

- indice di edificabilità fondiaria 0,02 mc./mq.;
- altezza massima mt. 7,00;
- superficie coperta non superiore al 15% della superficie totale;
- divieto assoluto di abbattere alberi di alto fusto anche per l'esecuzione delle opere accessorie.

24/3 - La dotazione minima di aree da destinare a verde pubblico o attrezzature di uso pubblico è fissata in 1/3 dell'intero lotto.

Approvato con D.P.G.R. n. 1255 del 22-5-1975.

Loano, lì 18 Luglio 1975.

IL SINDACO
Giuseppe Guzzetti