

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. ESTENSIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

1.1 Il Piano Regolatore Generale si estende a tutto il territorio del Comune di Pietra Ligure, disciplinandone l'aspetto urbanistico ed edilizio nei modi e secondo le caratteristiche prescritte dalla legge 17 Agosto 1942 N. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

1.2 I poteri di deroga di norme del P.R.G. sono regolati, nei limiti prescritti dal medesimo piano, dal disposto dell'art. 16 della legge 6 Agosto 1967 N. 765.

ART. 2. INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo Strumento Urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dalle norme, dagli indici e dai parametri, sotto definiti, oltre che dalle leggi regionali e nazionali in vigore.

ART. 3. DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

3.1 INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE. (It)

"L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni (non destinate a servizi pubblici) esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie territoriale (S_t), intesa come quella che comprende tutto il territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità". Tale indice si applica nel caso di interventi ricompresi nell'ambito di uno Strumento Urbanistico Attuativo.

3.2 INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO. (If)

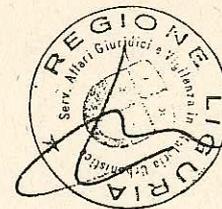
L'indice di fabbricabilità fondiario è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie fondiaria (S_f), intesa come quella che comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale e nei termini dallo stesso previsti, nonché con l'esclusione della rete principale della viabilità. Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

3.3 VOLUME DI UN FABBRICATO. (v)

Agli effetti della applicazione del presente P.R.G. il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, dove:

a) la superficie lorda di un piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi. Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i porticati, balconi e le logge o loro porzioni aperte da tre lati.

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



La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei confronti delle scale esterne prescritte ai sensi della normativa antincendio e dei vani extracorsa degli ascensori.

b) l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

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

Si escludono dal calcolo del volume i volumi tecnici e cioè: extracorsa e locale macchine degli ascensori, extravano scale, camini e serbatoi di acqua, impianti di riscaldamento solare.

Sono inoltre da escludere dal computo del volume le rimesse pertinenziali al fabbricato e le autorimesse private non pertinenziali e i volumi interrati sempre che entrambi siano posti al di sotto della quota di riferimento del terreno anche sistemato purchè riprodotto la situazione orografica naturale.

3.4 ALTEZZA DI UN FABBRICATO (h)

a) L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra l'estradosso del solaio orizzontale di calpestio del più elevato locale abitabile ed il punto più elevato della copertura.

Nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata tra la quota di riferimento e l'estradosso del solaio di copertura.

Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica, dove per corpo di fabbrica di una costruzione si intende una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale.

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

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

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

3.5 PIANI DI FABBRICATO

Il riferimento ad un determinato numero di piani di un fabbricato contenuto nelle presenti norme di attuazione deve intendersi relativo a piani fuori terra.

3.6 MISURAZIONE DELLE DISTANZE

La distanza di un edificio da un qualunque elemento esterno è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio stesso con esclusione delle gronde e delle strutture a sbalzo.

3.7 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE RICADENTI ENTRO LE ZONE CARSICHE

a) per quanto riguarda i nuovi insediamenti in aree carsiche già urbanizzate o collegabili ad aree urbanizzate (SV27 e SV28) dovrà essere prevista la realizzazione di fognature di tipo dinamico convogliate a depuratori esterni all'area carsica, in modo da non determinare la vulnerabilità delle falde di approvvigionamento degli acquedotti della zona costiera;

b) per quanto riguarda l'edificazione sparsa in zona agricola o agricolo-boschiva, fermo restando quanto previsto all'art.5 della l.r. 38/82, in merito al divieto di effettuare scarichi in suolo soggetto a fenomeni carsici, dovrà essere previsto che l'effluente finale non venga smaltito su roccia, ma nel terreno con uno strato di adeguato spessore. In ogni caso, nell'allontanamento dei liquami dovranno essere realizzati sistemi che utilizzino la migliore tecnologia disponibile.