
CAPITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 - Campo di applicazione

- La presente Variante Integrale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) definisce l'assetto territoriale del Comune di **Villanova d'Albenga**, disciplinando i diversi insediamenti attraverso una zonizzazione che ricopre l'intero territorio comunale.
- La presente Variante è sostitutiva a tutti gli effetti del vigente P.R.G. (nel prosieguo delle presenti norme essa verrà semplicemente indicata come P.R.G.).
- Ogni intervento comportante trasformazione urbanistica o edilizia ricadente nell'ambito del territorio comunale deve rispettare, oltre alle leggi vigenti, le prescrizioni del P.R.G. ricavabili dalle tavole grafiche e dalle presenti norme; in caso di eventuale contrasto, si deve considerare prevalente il dettato normativo.
- Le campiture grafiche sulle aree indicano le destinazioni d'uso specifiche e i vincoli imposti.
- In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.
- Il P.R.G. si attua a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA), di titoli abilitativi convenzionati (TAC) e di titoli abilitativi diretti (TAD). I casi in cui è necessario procedere per mezzo di SUA, di concessione edilizia convenzionata o di concessione edilizia diretta sono indicati nelle singole norme di zona.
- Le zone disciplinate da strumento urbanistico attuativo già approvato, nel caso in cui lo strumento stesso abbia avuto attuazione anche parziale, restano normate secondo le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico stesso. Nel caso in cui lo S.U.A. non abbia avuto attuazione oppure siano trascorsi dieci anni dalla sua definitiva approvazione, le Norme di riferimento risultano quelle dello strumento generale.

Art.2 - Relazione tra P.R.G. e disciplina paesistica di livello puntuale

• Nel presente PRG le parti normative inerenti la "disciplina paesistica" ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale 2/5/91 n.6, sono inserite nell'allegato "disciplina paesistica di livello puntuale". La corrispondenza tra i due dettati normativi (PRG e Piano Paesistico) è desumibile dalla corrispondenza che esiste tra le due zonizzazioni, urbanistica e paesistica.

Art.3 - Strumenti urbanistici attuativi

- Gli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), sulla base della analisi dello stato di fatto da condursi con particolare riferimento al patrimonio edilizio esistente, alle destinazioni d'uso in atto ed ai rapporti tra l'area interessata e l'ambito circostante sono redatti conformemente alla disciplina di legge.
- Le singole norme di zona contenute nella presente normativa, nonché le tabelle normative in allegato, indicano espressamente in quali aree sono da porre in esecuzione obbligatoriamente gli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 5 - Titolo abilitativo convenzionato

- Nei casi previsti dalla legge, nelle zone di recupero appositamente individuate e in altre zone specificate dalla presente normativa, il Sindaco può rilasciare le concessioni edilizie previa stipula di apposita convenzione (titolo abilitativo convenzionato: TAC) con la quale il richiedente la concessione deve impegnarsi alla realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di riqualificazione urbana ritenute necessarie, disciplinando i relativi rapporti economici e di garanzia.

Art. 6 - Titolo abilitativo diretto

- L'attuazione delle previsioni del PRG, salvi i casi di obbligo di SUA ai sensi di legge ovvero di obbligo di TAC, avviene mediante il rilascio di titolo abilitativo diretto in conformità alle leggi vigenti, fatti salvi i casi di denuncia di inizio di attività senza provvedimento eventualmente previsti dalla legislazione in vigore.

Art. 7 - Deroghe al P.R.G.

- Il **Comune**, nel rispetto della legislazione vigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale ad espletamento delle necessarie procedure, potrà autorizzare deroghe alle presenti norme e alle previsioni di P.R.G. per edifici od impianti pubblici o di pubblico interesse.
- Tali deroghe sono limitate all'altezza massima delle costruzioni, alla distanza minima delle costruzioni dai fabbricati contermini, alla distanza dagli assi e dai fili stradali.

Art. 8 – Norme transitorie

Stralciato

Art. 9 – Zonizzazione

- Il territorio comunale, ai fini dell'applicazione del PRG, è suddiviso in:
 - Zone residenziali:
 - Zona "A" di interesse storico-artistico e di particolare pregio ambientale
 - Zona "BS" residenziali di contenimento allo stato di fatto
 - Zona "BC" residenziali di completamento
 - Zona "ZR" di ristrutturazione urbanistica
 - Zona "C" residenziali di espansione
 - Zona "CR" residenziali rade
 - Zona "CC" normate dal PRG in vigore
 - Zone produttive:
 - Zona "DRZ" insediamenti produttivi-artigianali esistenti
 - Zona "DM" per insediamenti artigianali misti di completamento
 - Insediamenti turistici e ricettivi:
 - Zona "FSG" area per attrezzature sportive golfistiche
 - Sotto-zone "CG" residenziali connesse alle attrezzature golfistiche
 - Zona "TC" ricettivo-turistica con attrezzature sportive

Zona “T” ricettivo-turistica

Zone agricole:

Zone agricole "ES" agricoltura di tipo tradizionale

Zone agricole “AE” agricoltura estensiva

Zone agricole "EE" agricolo boschive

Aree ed attrezzature di interesse generale:

Zone "Fis" per l'istruzione

Zone "Fic" per l'interesse comune

Zone "FV" per verde pubblico attrezzato

Zone “Fvs” per attrezzature sportive speciali

Zone "P" parcheggi pubblici

Zona “AA” area archeologica

Zona “PE” parco tematico ecologico - ricreativo

Aree ed attrezzature speciali:

Zona “RA” recupero ambientale

Zone "IT" per attrezzature tecnologiche e impianti

Zona “AP” attrezzature aeroportuali

Zone “FCI” cimiteriali

Art.10 - Parametri urbanistici e definizioni

- Ai fini dell'applicazione del PRG, i parametri edilizi rilevanti si intendono così definiti:

1. Volume di un fabbricato (V)

• Il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con l'esclusione delle autorimesse pertinenziali al fabbricato, nonché dei servizi pubblici o di uso pubblico di cui all'art. 3 del Decreto Interministeriale 2/4/1968 e s.m.i., compresi nello stesso fabbricato avente destinazione d'uso prevalentemente diversa.

• Sono esclusi dal computo del volume le altre pertinenze del fabbricato e le autorimesse private non pertinenziali, sempreché entrambe siano poste al di sotto del piano di spiccato, come definito al punto 6 del presente articolo.

• Sono inoltre esclusi dal computo del volume i volumi tecnici (per es.: cabine elettriche interne ai fabbricati) e i locali sottotetto destinati a servizi accessori delle sottostanti unità immobiliari e le intercapedini orizzontali e verticali strettamente necessarie per il passaggio degli impianti

• I volumi ubicati nei sottotetti non vanno computati ai fini del volume urbanistico dell'edificio; qualora non abbiano i requisiti richiesti dalla Legge Regionale n° 24 del 06/08/2001 possono essere utilizzati come locali di sgombero, qualora siano dotati di detti requisiti possono essere utilizzati, previa concessione onerosa, di destinazione d'uso residenziale.

2. Altezza lorda di piano (Hp)

• 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, o alle porzioni inclinate, è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra le quote minima e massima degli estradossi delle singole porzioni inclinate.

3. Superficie lorda di piano di un fabbricato (Sp)

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

- Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti; nonché i balconi e le logge o loro porzioni non sporgenti più di metri 1,50 dai muri perimetrali. Le parti eccedenti tale limite sono invece da computare al 50%. Il solarium non è da considerare terrazzo, ma copertura dell'edificio.

- 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 ed il piano primo dell'edificio stesso) e a 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.

- I loggiati non sono computabili ai fini del calcolo della superficie lorda di piano, sempreché detti loggiati non siano provvisti di serramenti, pur potendo essere dotati di elementi (quali, ad esempio, cancelli, inferriate, ecc....) che garantiscano la protezione e sicurezza degli alloggi e non possono superare $\frac{1}{4}$ della superficie lorda del fabbricato;

4. Altezza di un fabbricato (H)

- L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento (come definita al punto 7 del presente articolo) ed il piano virtuale orizzontale, coincidente con la linea di gronda, ossia per la linea che unisce i punti di intersezione tra la verticale del filo esterno del perimetro della costruzione e l'estradosso del solaio di copertura (sia esso inclinato o piano), con esclusione di corpi tecnici e vano scala.

- Nel caso di edifici con copertura completamente piana, la misurazione dell'altezza deve essere effettuata tra i due piani orizzontali passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti e l'estradosso dell'ultimo solaio.

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

5. Corpo di fabbrica

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

6. Piano interrato e piano seminterrato

- Si definisce piano seminterrato l'insieme dei locali siti al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono parzialmente interrate, quando essi non emergano per più di un metro dalla quota del terreno sistemato.

- Si definisce piano interrato l'insieme dei locali siti al piede dell'edificio quando almeno i $\frac{3}{4}$ delle pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di sistemazione del terreno, purché realizzati in trincea rispetto alla linea del terreno.

7. Piano di spiccatto di un fabbricato

- Si intende per piano di spiccatto di un fabbricato il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, o, eventualmente, i locali totalmente o parzialmente interrati come definiti al precedente punto 6 (e destinati a vani pertinenziali) e la restante parte della costruzione.

- In ogni caso il piano di spiccato non deve risultare superiore o inferiore a m 1,00 rispetto alla quota di riferimento del terreno sistemato.

8. Quota di riferimento di un corpo di fabbrica

- La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sistemato sul perimetro della costruzione, ovvero il piano di spiccato della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura.

9. Pertinenze di un fabbricato

- Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo. Tale destinazione deve risultare nel titolo abilitativo.
- Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimessa, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno.

10. Distanze e loro misurazione

- La distanza di un fabbricato da un qualunque elemento esterno, sia esso la parete finestrata di un altro fabbricato (Df), un confine di proprietà (Dc) o una strada (Ds), è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio stesso, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti.

11. Allineamenti

- E' ammesso derogare alle norme sulle distanze dai confini e dalle strade previste nelle singole norme di zona qualora si preveda la realizzazione di nuovi edifici o la ristrutturazione di edifici esistenti lungo strade già interessate da un riconoscibile allineamento di fabbricati contigui. In questi casi è ammesso mantenere il filo dell'allineamento esistente.

12. Numero di piani

- Per numero dei piani deve intendersi il numero massimo di piani realizzabili fuori terra (cioè a partire dal piano di spiccato) e in qualunque modo destinati, sempre nel rispetto congiunto di tutte le altre norme; escludendo dal computo i piani completamente interrati destinati a pertinenze.
- Vengono esclusi dal computo anche i piani seminterrati purché la loro porzione uscente fuori dal terreno non ecceda l'altezza di metri uno dalla quota di riferimento, nel senso che non deve eccedere tale misura la differenza di quota tra l'estradosso del solaio di copertura del piano seminterrato e la minor quota dalla quale l'edificio spicca dal terreno sistemato e alle ulteriori seguenti condizioni: a) per la restante altezza il piano risulti completamente interrato da tutti i lati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso; b) il piano seminterrato sia destinato esclusivamente ad ospitare locali pertinenziali.

13. Superficie lorda d'uso (S.l.u.)

- E' la somma delle superfici dei singoli piani abitabili o fruibili, comprese entro il profilo esterno delle pareti.
- Nel caso di piani ricavati nel sottosuolo, mentre sono da computare tutte le parti adibite a qualsiasi attività che richiedano la permanenza di persone, sono invece da escludere quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari, ad autorimesse, ai servizi tecnici dei fabbricati. Sono ugualmente da escludere nel calcolo della S.l.u.: gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i sottotetti o le parti di essi non abitabili, i volumi tecnici, le tettoie a sbalzo ed i portici di uso pubblico o privato. Possono infine essere escluse dal suddetto calcolo, le autorimesse private in soprassuolo in ragione di mq. 15,00 di area netta per ogni unità immobiliare, sempre che la costruzione coperta di detti manufatti non interessi oltre il 50% della superficie coperta della costruzione residenziale.

14. Superficie territoriale (St)

• La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento, senza alcuna esclusione.

15. Superficie fondiaria (Sf)

• La superficie fondiaria 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.

16. Indice di fabbricabilità territoriale (It)

• L'indice di edificabilità territoriale è il numero che esprime (nel rapporto metri cubi - metri quadrati) la quantità di volumetria realizzabile su un terreno in rapporto all'estensione di quest'ultimo, tenuto conto che nella volumetria vanno calcolati i volumi esistenti e nelle superfici quelle adibite per spazi pubblici o destinati ad uso collettivo.

17. Indice di fabbricabilità fondiario (If)

• L'indice di fabbricabilità fondiario è il numero che esprime (nel rapporto metri cubi - metri quadrati) la quantità di volumetria realizzabile su un terreno in rapporto all'estensione di quest'ultimo, tenuto conto che nella volumetria vanno calcolati i volumi esistenti e nelle superfici quelle definibili come superfici fondiarie.

18. Abitanti insediabili

• E' il rapporto che si costituisce tra il volume "V" della/e unità edilizia/e ed il volume convenzionale attribuibile ad ogni abitante: 80 mc (corrispondenti a circa 25 mq di "Sp").

19. Superficie coperta (Sc)

• La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine ed esclusi poggioli e cornici.

20. Rapporto di copertura (Rc)

• Il rapporto di copertura è il rapporto fra la superficie coperta da una costruzione e la superficie contigua asservita alla stessa (Sc/St).

21. Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro) - misurato in percentuale

• E' la quantità di sottosuolo occupabile con costruzioni oltre alla proiezione del sedime del fabbricato. Tale quantità non può superare il **50%** della superficie coperta.

• In assenza di costruzioni fuori terra è possibile realizzare un interrato di superficie lorda non superiore a 100 mq.

• Nelle costruzioni in sottosuolo possono essere ricavate cantine, autorimesse, centrali termiche, serbatoi, cabine elettriche.

• I fronti dei corpi di fabbrica in sottosuolo, pur totalmente compresi al di sotto dei profili naturali o comunque preesistenti, ma affacciati su aree sistemate a quota inferiore, devono adeguarsi alle prescrizioni relative ai distacchi dai confini o dalle costruzioni se, fra detti fronti ed i citati sedimenti con giacitura inferiore, non sia interposto un terrapieno dello spessore di almeno m 1,50.

• I box interrati, realizzati nelle balze naturali del terreno, con un solo affaccio verso valle, sono da considerarsi corpi di fabbrica interrati e quindi tali manufatti non rientrano nel computo dell'indice edificabile.

- In detti terrapieni ed in quelli risultanti per l'arretramento del ciglio stradale, possono essere praticati solo passaggi carrai con luce non superiore a m 3,00; intercalati a distanze non inferiori a m 10,00 l'uno dall'altro e passaggi pedonali di luce non superiore a m 2,00. E' ammesso che detti accessi siano accoppiati: in tal caso la distanza minima da un eventuale e successivo accesso é di m. 15,00.

22. Porticati

- In adiacenza ai fabbricati esistenti ed a quelli di nuova costruzione è possibile realizzare una superficie massima a porticato non superiore a $\frac{1}{4}$ della superficie lorda.

Art. 11 - Superficie asservita (Sa) e applicazione dell'indice

- La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dallo Strumento Urbanistico Generale.
- Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella del proprietario dell'edificio stesso (ad esclusione delle zone agricole).
- Per le costruzioni esistenti non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione. Ove non esista agli atti regolare asservimento, ovvero dove non sia comunque ricavabile dal titolo edilizio l'area asservita ai fini dell'approvazione del progetto, s'intende asservita una fascia minima di m. 10,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale.
- Le aree che risultano già asservite in seguito alla realizzazione di interventi secondo le prescrizioni dei precedenti strumenti urbanistici generali con un indice minore di quello previsto dal presente P.R.G. sono da considerarsi ancora asservibili per una quota pari alla differenza tra i due indici. A tal fine occorre tenere conto, con particolare riguardo alle costruzioni nelle zone agricole, degli eventuali nuovi indici utilizzati per costruzioni residenziali e per costruzioni agricole in senso stretto, mantenendo il regime differenziato.
- Negli Strumenti Urbanistici Attuativi obbligatori la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti. Tutte le superfici asservite, con eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetrie e registro, tenuto e aggiornato dal Comune.
- Ai fini dell'edificazione sono considerate libere e come tali apportatrici di indice edificatorio le aree libere da asservimenti.

Art. 12 - Urbanizzazioni

- Sono definite opere di urbanizzazione primaria quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area, ai sensi della Legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.
- Ai sensi della L.R. n.25/1995, tali opere risultano essere le seguenti:
 - a) la viabilità pubblica e di uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione;
 - b) le reti idriche e fognarie se ed in quanto i relativi costi comprensivi degli allacci siano a carico del Comune;
 - c) gli spazi di sosta e di parcheggio non pertinenziali ma direttamente funzionali all'intervento edilizio;
 - d) gli spazi di verde attrezzato a complemento delle opere di urbanizzazione primaria.
- Sono opere di urbanizzazione secondaria gli interventi inerenti l'attrezzatura collettiva degli insediamenti e le aree atte ad ospitarla, come previsto dalla legislazione vigente in materia.

- Ai sensi della L.R. n.25 del 1995 tali opere a scala urbana sono:
- a) gli asili nido;
 - b) le scuole materne, quelle dell'obbligo e quelle superiori;
 - c) le sedi comunali;
 - d) i centri sociali, nonché le attrezzature culturali, sportive e sanitarie di uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune
 - e) i mercati comunali;
 - f) gli immobili destinati al culto e all'esercizio del ministero pastorale;
 - g) gli spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati ad uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
 - h) l'arredo urbano;
 - i) gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici ad accesso libero o quelli realizzati o gestiti in base ad apposita convenzione con il Comune.

- Negli interventi assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato é richiesta obbligatoriamente ai soggetti attuatori la realizzazione a loro carico di tutte le opere di urbanizzazione primaria (come sopra elencate) conseguenti alla connessione delle nuove costruzioni alla rete viaria ed infrastrutturale esistente. E' richiesta, in particolare la vicinanza fisica del lotto di intervento con la rete viaria esistente E' altresì richiesta, all'atto della domanda di concessione, la verifica dell'esistenza di una rete di infrastrutture primarie in vicinanza al lotto di intervento di livello sufficiente, mediante perizia asseverata da tecnico abilitato.

- Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato, i soggetti attuatori dovranno provvedere alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde attrezzato ad uso pubblico nella quantità di superficie di volta in volta stabilite dalla Pubblica Amministrazione all'interno della convenzione. Tale superficie comunque non potrà mai essere inferiore a mq 0,15 per ogni mc di volume di nuova realizzazione. Le opere di urbanizzazione secondaria riguardanti attrezzature per l'istruzione e l'interesse comune potranno essere monetizzate, secondo parametri definiti appositamente dalla Pubblica Amministrazione all'interno della convenzione.

- Tale regime si applica anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione con modifica delle destinazioni d'uso da usi vari a residenza.

- E' facoltà della Pubblica Amministrazione, nei singoli casi, richiedere ai soggetti attuatori che intervengono previo rilascio di titolo abilitativo convenzionato la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quantità maggiori dei minimi stabiliti dalla legislazione e dalle norme in materia, con adeguata motivazione dell'interesse pubblico perseguito.

- L'allestimento di piccole attrezzature di uso pubblico (quali asili nido, biblioteche ed emeroteche di quartiere, parcheggi pubblici, cappelle, ecc.) all'interno di abitazioni e manufatti privati, consente il loro stralcio, ai fini del calcolo della volumetria realizzabile in base all'indice di fabbricabilità della zona, a condizione che:

- a) siano rispettati i parametri stabiliti per le attrezzature di uso collettivo;
- b) sia legalmente trascritto il vincolo di destinazione ad uso pubblico di detti spazi fino a che non sopravvenga una nuova disciplina che consenta destinazioni d'uso diverse.
 - Per tutti i progetti di nuovi insediamenti, inoltre, é prescritta la dichiarazione dell'Enel spa relativa alla situazione della rete ed alla eventuale necessità di costruire nuove cabine all'interno degli erigendi edifici, ovvero in isolato.

Art. 13 - Archivio urbanistico

- L'archivio urbanistico del P.R.G. è costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- Le mappe dell'archivio urbanistico sono redatte dall'Ufficio stesso sulla "base" di una o più copie del catasto ordinario, con l'annotazione delle aree già asservite, registrandovi gli interventi concessi e le aree asservite per il calcolo della superficie fondiaria, come definita nel P.R.G.,

quando trattasi di costruzioni rurali, quelle di pertinenza delle relative unità aziendali ed infine tutti gli incrementi di volume ammessi dalle presenti norme, nonché gli allacciamenti non inquadrati in strumenti esecutivi ed ogni altra convenzione espressamente contemplata dalle presenti norme.

- All'atto della presentazione dell'istanza di concessione il richiedente è tenuto ad indicare, su copia del catasto ordinario, esattamente, con il solo contorno tracciato di opportuno spessore, l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire; nonché, con campitura in colore trasparente, ma indelebile, l'area di asservimento o di pertinenza.

- All'atto del rilascio della concessione, l'Ufficio provvederà altresì a campire, con matita di colore prestabilito, l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire.

- Al momento del rilascio del decreto di agibilità ed abitabilità, il titolare della concessione dovrà fornire all'Ufficio tutti gli elementi per la definitiva individuazione dell'intervento; l'Ufficio stesso ricamperà con matita di altro colore prestabilito e fisserà indelebilmente sulla "base" le opere effettivamente eseguite.

- L'archivio urbanistico è assunto a tutti gli effetti per il controllo preliminare della regolarità di ogni istanza di concessione, formulata a partire dall'adozione delle presenti norme, sia per quanto concerne la disponibilità delle aree da asservire, sia per ogni altra verifica richiesta dalle presenti norme.

- In alternativa l'archivio urbanistico potrà essere gestito con un sistema interamente o parzialmente informatizzato, utilizzando un'apposita piattaforma informatica per la gestione di dati territoriali.

CAPITOLO II

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 14 - Destinazioni d'uso

- Le zone residenziali sono quelle classificate dal Piano Regolatore Generale come:
 - Zona "A" di interesse storico-artistico e di particolare pregio ambientale normate da SUA già in vigore o in salvaguardia;
 - Zona "BS" residenziali sature con contenimento dello stato di fatto;
 - Zona "BC" residenziali di completamento;
 - Zona "ZR" di ristrutturazione urbanistica;
 - Zona "CR" di edilizia rada
 - Zona "C" residenziali di espansione
- Nelle zone residenziali si definiscono destinazioni d'uso prevalenti e quindi sempre ammissibili:
 - residenza;
 - uffici;
 - commercio al minuto;
- Si definiscono destinazioni d'uso complementari le seguenti categorie:
 - ospitalità turistica ed esercizi pubblici (bar e ristoranti);
 - spettacolo, cultura, ricreazione;
 - assistenza sanitaria (cliniche, laboratori di analisi, attività per la riabilitazione);
 - piccoli laboratori familiari e magazzini purché non molesti, compatibili con la residenza e non in contrasto con le norme del regolamento di igiene e di polizia urbana e con le leggi vigenti in materia;
 - autorimesse pubbliche e private.
- Le superfici destinate a destinazioni d'uso complementari non devono superare il 25% della S.L.U. totale di ogni singolo intervento edilizio, salva la preesistenza di tali destinazioni in misura superiore.
- Le modifiche di destinazione d'uso tra le categorie sopra menzionate (sia prevalenti che complementari) sono sempre ammissibili, ma sempre nel rispetto della quota massima fissata per le destinazioni complementari (25% della S.L.U. complessiva dell'intervento).
- Nelle zone residenziali sono comunque tassativamente escluse l'edilizia per attività industriali, i laboratori artigiani rumorosi o inquinanti, i depositi di materiali infiammabili, odorosi e polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone o sia incompatibile con tale destinazione ed in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.
- Le strutture turistico ricettive esistenti ricadenti all'interno delle zone residenziali non sono soggette alla disciplina di regolamentazione delle destinazioni d'uso enunciata nel presente articolo, ma a quelle contenute nel Capo IV delle presenti norme. Il mutamento di destinazione d'uso da residenza o altra categoria complementare a struttura turistico ricettiva é ammesso purché le trasformazioni avvengano nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni che disciplinano questo tipo di strutture e contenute nel Capo IV delle presenti norme.

Art. 15 - Zona "A"

Caratteristiche

- Sono le parti di territorio, come perimetrata da apposito segno grafico, interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Modalità di intervento e interventi ammessi

- Nelle zone “A” sono ammessi gli interventi sul patrimonio esistente secondo quanto stabilito dall’art. 31 della L. 457/78, lettere a), b), c). Sono altresì ammesse le opere interne come definite nell’art. 26 della L. 47/85 e s.m.i., in quanto applicabile.

- Nelle zone “A” sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia a mezzo di diretta concessione come definiti nella lettera d) dell’art.31 della L.457/78, con incrementi di volume non superiori al 10% dell’esistente, e divieto di mutamenti delle destinazioni d’uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dei singoli edifici, di modifica dei connotati tipologici, funzionali ed architettonici, ad esclusione di quegli interventi sull’assetto esterno volti a ripristinare elementi tipologici preesistenti e ricomporre l’organismo edilizio.

- Più incisivi interventi di ristrutturazione edilizia (con incrementi delle volumetrie fino ad un massimo del 15% delle preesistenze) nonché interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti ai sensi della lettera e) dell’art.31 della L.457/1978 sono ammessi previa formazione di Strumento Urbanistico Attuativo o di Piano di Recupero ai sensi dell’art.28 della L.457/1978. A tali strumenti attuativi possono legarsi operativamente strumenti di programmazione, quali i Programmi Organici di Intervento come definiti nella Legge Regionale 25/1987.

Parametri ammissibili

Indice fondiario massimo mc/mq Art. 7 DIM 1444/1968

% incremento sull’esistente - 10% - 15%

Altezza massima (H max) ml Art. 8 D.M. 1444/1968

Distanza minima dai confini ml Norme Codice Civile

Distanza minima dai fabbricati ml Art.9 D.M. 1444/1968

Distanza minima dalle strade pubbliche ml Norme Codice Strada

Prescrizioni particolari

a) Interventi di manutenzione straordinaria

- Negli interventi di “manutenzione straordinaria” é esclusa qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne: della posizione delle scale o delle rampe; del tipo e delle pendenze delle coperture, delle destinazioni d’uso.

b) Interventi di restauro e risanamento conservativo

- Negli interventi di restauro e risanamento conservativo é obbligatoria l’effettuazione del rilievo geometrico e tecnologico dell’organismo esistente come risulta allo stato di fatto, corredato da relazione storica e tecnico-illustrativa, relazione urbanistica in cui vengano descritte le relazioni dell’organismo architettonico con il tessuto edilizio circostante e gli edifici contigui, relazione diagnostica sul grado di conservazione e resistenza delle strutture portanti, sulla qualità dei materiali e degli intonaci esterni (se esistenti), il rilievo di eventuali decorazioni esistenti, congrua documentazione fotografica.

c) Interventi di ristrutturazione edilizia

- Attraverso interventi di ristrutturazione edilizia é ammessa la ricomposizione della copertura in base agli allineamenti delle coperture circostanti, nel caso in cui la copertura originaria fosse stata alterata con manomissioni di vario genere. Analogamente é ammessa la ricomposizione delle superfetazioni in modo da ottenere un organismo edilizio più conforme alle tipologie del luogo.

- L'adeguamento igienico sanitario può essere inteso solo come adeguamento volumetrico sanitario: nei casi in cui le altezze medie interne dei locali già destinati ad uso abitativo risultino inferiori a m. 2,70, al fine di migliorare la cubatura d'aria dei locali alle minime condizioni di benessere fisico degli utenti, sono consentiti quei limitati incrementi di altezza che si rendono necessari per ottenere fino al massimo l'altezza media di m. 2,70. Conseguentemente è ammesso l'incremento in altezza dell'edificio di una quantità pari alla sommatoria dei singoli incrementi delle quote elevate per ogni solaio traslato e comunque non superiore complessivamente a m. 0,80.

- Nei casi in cui si debba operare su un manufatto particolarmente degradato o incongruo rispetto all'ambiente circostante sono consentiti interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale, portici e a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, muri portanti interni, particolari elementi di finitura.

- Non è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, ma solo il ripristino e/o restauro di quelli esistenti.

- Non sono ammesse destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche dei manufatti presenti nella zona, quali, ad esempio, attività artigianali a carattere non tradizionale e officine meccaniche. E' precluso l'insediamento di ogni attività direzionale che comporti, attraverso interventi di demolizione e ricomposizione consistenti, la sostanziale modifica dell'impianto tipologico e distributivo originario.

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia, si dovrà provvedere al reperimento di un posto auto ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta, o nel lotto di riferimento o in altro sedime, purché ricadente entro un raggio di 300 metri dal fabbricato (previa motivata illustrazione della impossibilità di reperire spazi all'interno del lotto di riferimento stesso).

- E' preclusa la possibilità di intervenire mediante demolizione integrale con ricostruzione (sostituzione edilizia).

Art. 16 - Zone "BS" - residenziali di contenimento allo stato di fatto

Caratteristiche

- Le zone "BS" comprendono le parti del territorio completamente edificate o dove il tipo di tessuto urbano ha raggiunto una densità edilizia tale da non permettere sostanziali modifiche.

Modalità di attuazione e interventi ammessi

- Nelle zone "BS", sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante titolo abilitativo diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.31 della L.457/1978.

- E' altresì consentita la demolizione e ricostruzione di vecchi edifici purché avvenga nel rispetto dei seguenti termini:

- cubatura non superiore al 75% della cubatura esistente se si tratta di cambio di destinazione da usi vari a residenza;

- recupero della cubatura fino al 100% nel caso si tratti di mantenere la destinazione residenziale.

- Tali interventi sono comunque assentibili solo se i ricostruendi fabbricati rispettino un indice fondiario non superiore a 5 mc/mq.

- Ai fini di una ricomposizione ambientale ed urbanistica dell'ambiente costruito, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento della cubatura all'interno del lotto. Tali interventi sono assentibili con titolo abilitativo convenzionato nel rispetto delle norme sulle distanze contenute nell'art.9 del D.M. 1444 / 1968 e nel Codice Civile. E' comunque possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada.

- Interventi di ristrutturazione urbanistica sono assentibili mediante S.U.A.

- Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti incrementi volumetrici per gli edifici che singolarmente non superino il volume massimo di 1.200 mc e non siano inferiori a 150 mc come

risulta dallo stato di fatto alla data di adozione del presente P.R.G. Tali incrementi sono così ammessi:

- Edifici compresi fra 150 mc e 350 mc: è consentito raggiungere la volumetria massima di 350 mc.

- Edifici con volumetria fra 351 e 500 mc: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze;

- Edifici con volumetria compresa tra 501 e 1.200 mc: è consentito un incremento volumetrico del 20% delle preesistenze per i primi 500 mc, del 5% per la volumetria eccedente.

• Nelle zone in adiacenza al centro storico di Villanova, come perimetrato nelle tavole del piano contraddistinto con le sigle BS5 e BS6, è assentibile un incremento volumetrico non superiore al 10% della volumetria esistente al momento di adozione della presente Variante generale di PRG.

• Attrezzature per la ricettività tipo bar, ristoranti e similari, esistenti e in attività da almeno due anni dalla data di adozione del presente PRG, con volumetria pari ad almeno 100 mc potranno essere ristrutturati con incremento volumetrico fino al raggiungimento di una cubatura massima di 600 mc.

• Gli interventi di demolizione/ricostruzione e ristrutturazione edilizia con incremento di volume sono assentibili con titolo abilitativo convenzionato, unitamente alla stipula di apposita convenzione, che assicuri il proporzionale e adeguato contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi.

• Negli interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione che comportino aumenti della capacità insediativa, è altresì fatto obbligo ai soggetti attuatori di reperire parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nella quantità minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque di un posto macchina, entro il lotto di intervento o, in caso di mancanza di spazi di idonee dimensioni, entro un'area compresa nel raggio di 300 metri.

• Nel caso di destinazione d'uso commerciale la superficie minima per il parcheggio privato sarà aumentata del 50% rispetto a quella residenziale.

• In tutti i casi in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente, la S.l.u. media degli alloggi non può essere comunque inferiore a mq. 60,00 lordi riferiti all'intero intervento.

• Nelle zone "BS" è ammesso il mutamento di destinazione di edifici o parti di essi da usi vari o magazzini (di cui sia comprovata l'esistenza e determinata la consistenza alla data di adozione del presente P.R.G.) a residenza ed è possibile anche il riaccorpamento di tali parti ad edifici residenziali esistenti secondo le modalità già previste per gli interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento di cubatura. Per questi interventi è obbligatorio il reperimento di almeno un posto auto per ogni alloggio realizzato in aggiunta nel lotto di riferimento o su un sedime ricadente entro un raggio di metri 300 dal fabbricato principale.

•

Parametri ammissibili

% incremento sull'esistente	-	Vedi norma
Altezza massima (H max)	ml	Art. 8 D.M. 1444/1968
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00

Prescrizioni particolari

a) Interventi sulla tipologia edilizia (coperture a falde)

• All'interno delle zone "BS", al fine di riqualificare la tipologia edilizia, è possibile realizzare nei fabbricati adibiti ad uso residenziale, in luogo delle coperture piane esistenti, coperture a tetto (falde), nel rispetto dei seguenti parametri:

- le falde non devono avere pendenza superiore ai 25 gradi;
- il manto di copertura deve essere realizzato in tegole alla marsigliese o similari;
- il perimetro di gronda non dovrà sporgere dal perimetro dell'edificio oltre 1,00 ml;
- sono da escludere travetti lignei, perlinati o simili;

- per gli edifici o singoli corpi di fabbrica col fronte principale di lunghezza superiore a 16,00 ml è prescritta l'esecuzione del tetto a 4 o più falde.

- Gli interventi di ricomposizione delle coperture di cui sopra si configurano come casi di ristrutturazione edilizia, assentibili mediante titolo abilitativo semplice o convenzionato nel caso in cui si preveda un incremento della capacità insediativa, per il cui ottenimento è altresì prescritta l'effettuazione del rilievo geometrico dell'edificio, con schemi grafici in scala 1:50 di sezioni e prospetti dell'intero organismo abitativo adeguatamente quotati, cui vanno aggiunte le planimetrie quotate dei piani interessati al nuovo intervento. E' inoltre prescritto l'obbligo di effettuare fotomontaggi dell'intervento effettuati da punti di vista diversi, al fine di dimostrare il tipo di impatto dell'intervento sulla scena urbana.

- L'utilizzazione di soffitte per destinazioni d'uso residenziali è vincolata al reperimento di almeno un posto auto per ogni alloggio realizzato in aggiunta, o nel lotto di riferimento o su un sedime ricadente entro un raggio di metri 300 dal fabbricato principale.

b) Aree libere da edificazione

- Nelle zone "BS" le aree non edificate, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra e quelli risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, sono destinate a verde e a spazio attrezzato per il gioco dei bambini o per attività sportive a basso impiego di superficie (campi bocce, campi tennis, ecc.), a servizio dei singoli edifici, di gruppi di edifici o attività esistenti.

- Nella sola zona BS12 si prevede una volumetria di nuova edificazione che complessivamente non superi il valore di 400 mc. Tale volumetria deve essere ubicata nelle aree libere da asservimenti e può essere utilizzata una volta sola nella durata del P.R.G.

- Gli alberi di alto fusto ed i giardini esistenti nelle zone "BS" alla data di adozione del P.R.G., di norma, non possono essere rimossi: nel caso la rimozione si rendesse indispensabile, si dovrà provvedere al trapianto delle stesse essenze recuperate, oppure alla sostituzione con esemplari tipici del luogo.

- Previo rilascio di titolo abilitativo diretto, è ammesso il recupero e la sistemazione dei cortili verdi esistenti come spazio risultante fra diversi fabbricati, allo scopo di creare aree verdi a servizio della residenza ed eventualmente autorimesse in sottosuolo. Sono pertanto consentiti tutti gli interventi di riordino di tali spazi che prevedano la realizzazione di spazi verdi, autorimesse, aree-gioco per i bambini. Sono altresì ammesse piccole strutture legate alla residenza costituenti depositi per ricovero attrezzi e attività hobbistiche con un rapporto massimo di copertura di 1/12 della superficie scoperta sistemata fino ad un massimo di 15 mq di superficie coperta; l'altezza massima per tali strutture è stabilita in mt 2,40).

- E' ammessa la copertura mediante tensostrutture o opere similari di spazi destinati ad impianti sportivi e/o spettacoli all'aperto. In detti casi la progettazione dovrà essere concordata con gli uffici tecnici comunali e gli impianti sportivi vanno convenzionati con il Comune per un utilizzo anche pubblico delle strutture.

Art. 17 - Zone "BC" residenziali di completamento

Caratteristiche

- Le zone "BC" comprendono le parti del territorio già in parte edificate dove il tipo di tessuto urbano è comunque suscettibile di parziali modificazioni e completamenti, al fine di conseguire un assetto urbanistico più omogeneo.

Modalità di attuazione e interventi ammessi

- Nelle zone "BC", sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante titolo abilitativo singolo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.31 della L.457/1978.

- La demolizione / ricostruzione di vecchi edifici è consentita nei seguenti termini:

- cubatura non superiore al 75% della cubatura esistente se si tratta di cambio di destinazione da usi vari a residenza;

- recupero della cubatura fino al 100% nel caso si tratti di mantenere la destinazione residenziale.

- Tali interventi sono comunque assentibili solo se i ricostruendi fabbricati rispettino un indice fondiario non superiore a 5 mc/mq.

- Ai fini di una ricomposizione ambientale ed urbanistica dell'ambiente costruito, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento della cubatura all'interno del lotto. Tali interventi si configurano come ristrutturazioni soggette a titolo abilitativo convenzionato. Occorre, in questi casi, altresì, attenersi alle norme sulle distanze contenute nell'art.9 del D.M. 1444 / 1968 e nel Codice Civile. E' comunque possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada.

- E' ammessa la ricostruzione di ruderi di fabbricati esistenti, mediante rilascio di titolo abilitativo convenzionato, che assicuri il proporzionale e adeguato contributo dei soggetti attuatori alla realizzazione dei parcheggi pubblici previsti dalle presenti norme, alla razionalizzazione della rete viaria, al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture. Negli interventi di ricostruzione è possibile mantenere le distanze esistenti dalle strade e dagli altri fabbricati come risultanti dalla situazione preesistente. Ai fini della presente norma perché possa configurarsi un rudere è comunque necessario che esistano almeno due pareti integre all'80% o tre pareti perimetrali almeno al 50%. In ogni caso tali progetti di ricostruzione devono rispettare i caratteri tipologici dell'edificio preesistente ed adeguarsi a tipologie simili eventualmente presenti in zona.

- Sono consentiti anche interventi di ristrutturazione urbanistica (con un incremento massimo pari al 20% del volume preesistente) mediante predisposizione di apposito S.U.A.

- Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti incrementi volumetrici per gli edifici che singolarmente non superino il volume massimo di 1.200 mc e non siano inferiori a 150 mc come risulta dallo stato di fatto alla data di adozione del presente P.R.G. Tali incrementi sono così ripartiti:

- Edifici compresi fra 150 mc e 350 mc: è consentito raggiungere il tetto massimo di 350 mc;
- Edifici con volumetria fra 351 e 500 mc: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze con un limite massimo di 100 mc.;
- Edifici con volumetria compresa tra 501 e 1.200 mc: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% delle preesistenze.

- Gli interventi di demolizione / ricostruzione e ristrutturazione edilizia con incremento di volume sono assentibili con titolo abilitativo convenzionato, unitamente alla stipula di apposita convenzione, che assicuri il proporzionale e adeguato contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi.

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione con incremento della capacità insediativa sono assentibili con titolo abilitativo convenzionato unitamente alla stipula di apposito atto convenzionale che assicuri il contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi, nonché la dotazione di parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nella quantità minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque di un posto macchina, entro il lotto di intervento o, in caso di mancanza di spazi di idonee dimensioni, entro un'area compresa nel raggio di 300 metri.

- Nel caso di destinazione d'uso commerciale la superficie minima per il parcheggio privato sarà aumentata del 50% rispetto a quella residenziale.

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione / ricostruzione, per quanto riguarda l'altezza massima, essa non potrà superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando - in presenza di fabbricati di diversa altezza - con criteri di armonico inserimento progettuale.

- Nelle zone "BC" sulle superfici fondiari libere alla data di adozione del presente P.R.G. sono ammessi, insediamenti edilizi di nuova costruzione con le densità fondiari specificate nella seguente tabella. Il lotto minimo di intervento è da individuarsi, di volta in volta, con

caratteristiche di contiguità, ed in diretta connessione con la rete viaria esistente o di progetto. Tali interventi edilizi sono assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato.

Zona	Indice fondiario	Altezza massima
BC2	0,20 mc/mq	6,50 m
BC3 (in PP TRZ)	0,30 mc/mq	6,50 m
BC4	0,20 mc/mq	6,50 m
BC5, BC8	0,15 mc/mq	6,50 m
BC10	0,20 mc/mq	6,50 m
BC11 (Coasco)	0,20 mc/mq	6,50 m
BC12	0,40 mc/mq	6,50 m
BC13	0,15 mc/mq	6,50 m

Parametri ammissibili

% incremento sull'esistente - Vedi norma

Numero massimo di piani f.t. n 2

Altezza massima m Vedi norma

Distanza minima dai confini ml 5,00

Distanza minima dai fabbricati ml 10,00

Prescrizioni particolari

a) Interventi di ristrutturazione delle coperture

•Nelle falde delle coperture potranno essere inserite aperture ad abbaino di larghezza non superiore a ml 1,50; eventualmente precedute da piccole terrazze, purché davanzali e parapetti non abbiano a sporgere dal piano delle falde stesse e limitatamente ai casi in cui, a giudizio della Commissione Edilizia, le caratteristiche architettoniche del fabbricato interessato lo consentano, nel rispetto anche dell'ambiente urbano circostante. In ogni caso, la superficie delle luci non dovrà essere superiore al 15% di quella ottenuta come proiezione verticale di ogni singola falda. Se al di sotto del manto di copertura si ottiene un'altezza media di ml 2,70 é possibile la realizzazione di locali abitabili: in questi casi si considera un aumento di volume che va conteggiato ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione (anche in connessione con una riqualificazione urbanistica del lotto di pertinenza e della zona limitrofa), ma che non costituisce utilizzazione della facoltà di ampliamento volumetrico possibile nelle zone "BC" per le diverse ipotesi di adeguamento igienico-funzionale.

•Gli interventi di ricomposizione delle coperture di cui sopra si configurano come casi di ristrutturazione edilizia (con o senza aumento di volume), assentibili mediante titolo abilitativo semplice o convenzionato nel caso si preveda un aumento rispetto al volume preesistente, per il cui ottenimento é altresì prescritta l'effettuazione del rilievo geometrico dell'edificio, con schemi grafici in scala 1:50 di sezioni e prospetti dell'intero organismo abitativo adeguatamente quotati, cui vanno aggiunte le planimetrie quotate dei piani interessati al nuovo intervento.

•E' consentita l'utilizzazione delle soffitte per destinazione d'uso residenziale o locali accessori purché l'adattamento previsto non comporti alterazioni alla copertura originale e alle strutture verticali. L'utilizzazione é consentita a condizione che la parte abitabile della soffitta abbia, a lavori ultimati altezza media non inferiore a ml 2,70 e altezza minima non inferiore a ml 1,80. E' ammessa la realizzazione di lucernai e di abbaini.

b) aree libere da edificazione

•Nelle zone "BC" le aree non edificate, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra, quelli risultanti dalla demolizione di vecchi edifici e quelli destinati alla costruzione dei nuovi edifici, sono destinate a verde e a spazio attrezzato per il gioco dei bambini o per attività sportive a basso impiego di superficie (campi bocce, campi tennis, ecc.), a servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici.

•Gli alberi di alto fusto ed i giardini esistenti nelle zone “BC” alla data di adozione del P.R.G., di norma, non possono essere rimossi: nel caso la rimozione si rendesse indispensabile, si dovrà provvedere al trapianto delle stesse essenze recuperate, oppure alla sostituzione con esemplari tipici del luogo.

Previo rilascio di titolo abilitativo diretto, é ammesso il recupero e la sistemazione dei cortili verdi esistenti come spazio risultante fra diversi fabbricati, allo scopo di creare aree verdi a servizio della residenza ed eventualmente autorimesse in sottosuolo. Sono pertanto consentiti tutti gli interventi di riordino di tali spazi che prevedano la realizzazione di spazi verdi, autorimesse, aree-gioco per i bambini. Sono altresì ammessi piccoli depositi per ricovero attrezzi nella misura massima di uno ogni 300 mq di superficie scoperta sistemata (di superficie coperta massima pari a 25,00 mq e altezza massima di mt 3,00).

Parametri ammissibili

% incremento sull'esistente - Vedi norma

Numero massimo di piani f.t. n 2

Altezza massima m Vedi norma

Distanza minima dai confini ml 5,00

Distanza minima dai fabbricati ml 10,00

Prescrizioni particolari

a) Interventi di ristrutturazione delle coperture

• Nelle falde delle coperture potranno essere inserite aperture ad abbaino di larghezza non superiore a ml 1,50; eventualmente precedute da piccole terrazze, purché davanzali e parapetti non abbiano a sporgere dal piano delle falde stesse e limitatamente ai casi in cui, a giudizio della Commissione Edilizia, le caratteristiche architettoniche del fabbricato interessato lo consentano, nel rispetto anche dell'ambiente urbano circostante. In ogni caso, la superficie delle luci non dovrà essere superiore al 15% di quella ottenuta come proiezione verticale di ogni singola falda. Se al di sotto del manto di copertura si ottiene un'altezza media di ml 2,70 é possibile la realizzazione di locali abitabili: in questi casi si considera un aumento di volume che va conteggiato ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione (anche in connessione con una riqualificazione urbanistica del lotto di pertinenza e della zona limitrofa), ma che non costituisce utilizzazione della facoltà di ampliamento volumetrico possibile nelle zone “BC” per le diverse ipotesi di adeguamento igienico-funzionale.

• Gli interventi di ricomposizione delle coperture di cui sopra si configurano come casi di ristrutturazione edilizia (con o senza aumento di volume), assentibili mediante titolo abilitativo semplice o convenzionato nel caso si preveda un aumento rispetto al volume preesistente, per il cui ottenimento é altresì prescritta l'effettuazione del rilievo geometrico dell'edificio, con schemi grafici in scala 1:50 di sezioni e prospetti dell'intero organismo abitativo adeguatamente quotati, cui vanno aggiunte le planimetrie quotate dei piani interessati al nuovo intervento.

• E' consentita l'utilizzazione delle soffitte per destinazione d'uso residenziale o locali accessori purché l'adattamento previsto non comporti alterazioni alla copertura originale e alle strutture verticali. L'utilizzazione é consentita a condizione che la parte abitabile della soffitta abbia, a lavori ultimati altezza media non inferiore a ml 2,70 e altezza minima non inferiore a ml 1,80. E' ammessa la realizzazione di lucernai e di abbaini.

b) aree libere da edificazione

•Gli alberi di alto fusto ed i giardini esistenti nelle zone “BC” alla data di adozione del P.R.G., di norma, non possono essere rimossi: nel caso la rimozione si rendesse indispensabile, si dovrà provvedere al trapianto delle stesse essenze recuperate, oppure alla sostituzione con esemplari tipici del luogo.

• Previo rilascio di titolo abilitativo diretto, é ammesso il recupero e la sistemazione dei cortili verdi esistenti come spazio risultante fra diversi fabbricati, allo scopo di creare aree verdi a

servizio della residenza ed eventualmente autorimesse in sottosuolo. Sono pertanto consentiti tutti gli interventi di riordino di tali spazi che prevedano la realizzazione di spazi verdi, autorimesse, aree-gioco per i bambini. Sono altresì ammessi piccoli depositi per ricovero attrezzi nella misura massima di uno ogni 300 mq di superficie scoperta sistemata (di superficie coperta massima pari a 25,00 mq e altezza massima di mt 3,00).

Art. 18 - Zone “ZR” di ristrutturazione urbanistica

Caratteristiche

• Gli ambiti territoriali sui quali intervenire mediante ristrutturazione urbanistica sono individuati nelle tavole di piano da apposito segno grafico e sigla “ZR”. La disciplina urbanistica ha come finalità la ricomposizione degli spazi urbani, la riqualificazione ambientale e la dotazione di attrezzature pubbliche.

Modalità di attuazione e interventi ammessi

• In tali zone sono consentiti sul patrimonio edilizio interventi nei termini previsti dalle lettere a), b), c), d) dell’art. 31 della Legge 457/1978 a mezzo di titolo abilitativo singolo ed e) dell’art. 31 della stessa Legge previa approvazione di S.U.A. o di Piani di Recupero.

• In tutti i casi in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente, la S.l.u. media degli alloggi non può essere comunque inferiore a mq. 60,00 lordi riferiti all’intero intervento.

• Secondo i parametri specificati nella tabella di zona, sono assentibili incrementi volumetrici rispetto alle preesistenze calcolati sulla volumetria complessiva della zona o interventi di nuova costruzione su aree libere. Nelle stesse tabelle sono specificate le destinazioni d’uso ammesse, i parametri di intervento e le modalità di attuazione.

• E’ prevista la cessione al Comune di parte delle aree recuperate, in diverse proporzioni a seconda delle zone. Dove non é prevista la cessione diretta di spazi, le convenzioni da stipularsi prevederanno opportune quantificazioni e monetizzazioni per la realizzazione di strutture e servizi di interesse pubblico.

• Le aree per attrezzature pubbliche possono essere localizzate all’interno delle zone "ZR" o all’esterno di esse nella misura da stabilirsi nella convenzione di attuazione dello SUA o connessa alla concessione edilizia conseguente.

• Nelle zone “ZR” é assentibile, anche mediante demolizione e ricostruzione, il mutamento di destinazione d’uso nell’ambito delle categorie definite ammissibili nelle zone residenziali.

• I progetti di ristrutturazione dovranno essere estesi all’intera area di intervento e proporre soluzioni atte a creare ambienti qualificati di vita con spazi a verde sia pubblico che privato. Essi dovranno inoltre provvedere alla cura dell’arredo urbano e alla manutenzione delle facciate esterne attraverso studi adeguati estesi ad unità edilizie omogenee.

• Nelle zone ZR2 e ZR3 gli interventi ammessi devono porsi l’obiettivo primario di una riqualificazione espressamente finalizzata alla valorizzazione del contenuto di elevato valore storico-architettonico.

• Nella zona ZR4 l’intervento deve essere unico per l’intera zona con l’obiettivo primario di riqualificazione dell’area, compresa la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente e la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale. L’intervento è di carattere misto pubblico-privato con il recupero della volumetria esistente nel sottosuolo per destinazione pubblica.

• Nelle zone “ZR” l’indice é fondiario, salvi i casi di previsto incremento volumetrico in termini percentuali sull’esistente.

Zone ZR: interventi e parametri

Zona	Ubicazione	Indice fond.	Incremento vol.	Altezza Massima	Dist. conf. (m)	Dist. Fabbr. (m)	Attuale
ZR1	Via Martiri della Libertà - Via Roma	-	30%	Interpolazione z. Sull'esistente	3,00	5,00	TAC
ZR2	Angolo via Roma - via Albenga	-	30%	Interpolazione z. Sull'esistente	3,00	5,00	TAC
ZR3	Mercato dei Fiori	2,50	Uguale	all'esistente	3,00	5,00 (*)	TAC
ZR4	Adiacenza Campo sportivo	1,50 (**)	-	Interpolazione z. Sull'esistente	3,00	5,00	TAC

(*) distanza tra fabbricati all'interno del progetto realizzato mediante T.A.C., la distanza minima tra fabbricati interni ad esso e fabbricati esterni al perimetro è 10,00 m

(**) indice da considerarsi disponibile solo sui lotti ancora liberi da edificazione ed asservimento

Zone ZR: destinazioni d'uso ammesse

Zona	Ubicazione	Tipo di intervento	Destinazioni d'uso ammesse
ZR1	Via Martiri della Libertà - Via Roma	Ristrutturazione urbanistica dell'area	Residenza, attività pubbliche di servizio
ZR2	Angolo via Roma - via Albenga	Ricomposizione volumetrica	Residenza e destinazioni compatibili
ZR3	Mercato dei Fiori	Ristrutturazione urbanistica intera area	Mercato dei fiori, servizi pubblici
ZR4	Campo sportivo	Ristrutturazione urbanistica intera area	Residenza, attività pubbliche di servizio

Art. 19 - Zone "CR" residenziali rade

Caratteristiche

•Le zone "CR" di piano comprendono le aree, prevalentemente libere da edificazione, destinate all'espansione edilizia rada.

•Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della Legge 457/1978 e interventi di ristrutturazione edilizia, con incrementi fino al 10% del volume delle preesistenze, in connessione con l'adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni.

•Le zone “CR” potranno essere attuate come perimetrare nell’allegata tavola di Piano, nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice territoriale di fabbricabilità	mc/mq	0,30 (zone CR4)
	mc/mq	0,30 (zone CR6)
	mc/mq	0,20 (zona CR2)
	mc/mq	0,10 (zona CR7)
Altezza massima (H max)	ml	6,50
Numero max di piani f.t.	n	2 (di cui uno mansardato)
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00

• Le zone “CR” si attuano a mezzo di titolo abilitativo convenzionato. A ciascun progetto dovrà essere allegata apposita convenzione che impegni i soggetti attuatori a riqualificare e mantenere in buono stato di conservazione le aree verdi di pertinenza.

• Nelle zone “CR” è ammesso il proseguimento delle attività agricole esistenti con la stessa disciplina delle zone agricole “ES”.

• Nelle zone "CR" è ammesso il recupero a fini residenziali delle volumetrie (es.: magazzini, depositi) esistenti alla data di adozione del presente PRG e attualmente destinate a funzioni diverse.

Art. 20 - Zone di espansione "C"

Caratteristiche

• Le zone "C" di piano comprendono le aree, prevalentemente libere da edificazione, destinate all'espansione edilizia.

• L'obiettivo principale dell'urbanizzazione delle zone "C" è il riassetto urbanistico e una maggiore caratterizzazione ambientale delle aree.

Modalità di attuazione e interventi ammessi

• **In tali zone sono consentiti sul patrimonio edilizio interventi nei termini previsti dalle lettere a), b), c), d) dell’art. 31 della Legge 457/1978 a mezzo di titolo abilitativo singolo ed e) dell’art. 31 della stessa Legge previa approvazione di S.U.A. o di Piani di Recupero.**

• In tutti i casi in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente, la S.l.u. media degli alloggi non può essere comunque inferiore a mq. 60,00 lordi riferiti all’intero intervento.

• Gli interventi di nuova costruzione sono assentibili previo rilascio di titolo abilitativo convenzionato.

• In fase di elaborazione del progetto, sulla scorta delle previsioni generali previste nel PRG (di norma: densità edificatorie massime, rapporti di copertura, destinazioni d’uso principali) vengono stabiliti i parametri di edificazione specifici, di seguito elencati (a titolo esemplificativo):

1. viabilità pubblica e carrabile di progetto (con specificazione delle sezioni stradali);
2. rettifiche stradali da eseguirsi;
3. allineamenti da rispettare per nuovi volumi, ampliamenti, riaccorpamenti di volumi;
4. altezze di gronda ed eventuali altri parametri di disciplina urbanistico-edilizia;
5. percorsi pedonali, spazi scoperti pubblici, piste ciclabili;
6. prescrizioni architettoniche particolari (sulle facciate, le coperture, portici, ecc.);

7. fasce di rispetto dalle strade, con l'eventuale prescrizione delle alberature da inserire;
8. edifici da conservare e/o recuperare;
9. eventuali fabbricati da demolire o eventuali traslazioni di cubatura;
10. individuazione di eventuali fronti commerciali;
11. individuazione delle aree a parcheggio pubblico;
12. individuazione delle aree a verde pubblico;
13. individuazione delle aree da destinarsi ad attrezzature di servizio pubblico;
14. individuazione di aree di valore paesistico ed ambientale da recuperare - valorizzare.

La zona C2* è una zona di rispetto ambientale in cui non è possibile l'edificazione di manufatti di alcun genere se non di limitati volumi dedicati esclusivamente al ricovero di attrezzature per il mantenimento dei campi oppure per attrezzature hobbistiche. In caso di asservimento dell'indice, che può essere utilizzate nelle altre zone C, si ha l'obbligo di realizzare una zona destinata a verde pubblico o privato.

Parametri ammissibili

Indice fondiario	mc/mq	0,30
% incremento sull'esistente	-	10%
Altezza massima nuove costruzioni	m	6,50
N[^] max piani f.t.	n	2
Distanza minima dai confini	m	5,00
Distanza minima dai fabbricati	m	10,00

CAPITOLO III

ZONE PRODUTTIVE

Art. 21 - Zone "DRZ" - insediamenti produttivi-artigianali esistenti

Caratteristiche

- Le zone "DRZ" sono aree industriali ed artigianali e/o commerciali esistenti a funzioni miste (imprese di piccole e medie dimensioni) del tipo a servizio.
- In tali zone il PRG prevede la riqualificazione urbanistica e funzionale degli insediamenti esistenti.

Modalità di attuazione e interventi ammissibili

- Le destinazioni d'uso dell'area sono limitate alle sole aziende idonee ai sensi della L. 16/04/1987 n.183 e in base alle normative CEE n. 739/80, 884/82, 360/84, 203/85.
- Salvo diverse prescrizioni, l'edificazione consentita nelle zone produttive è limitata ai seguenti usi:
 - produzione artigianale, industriale, commerciale;
 - magazzini, depositi e impianti per la conservazione;
 - uffici e laboratori delle aziende;
 - servizi per i trasporti;
 - impianti tecnologici.
- E' consentita, oltre ai necessari e pertinenti locali per uso ufficio, l'edificazione di un alloggio per il titolare direttore o per il custode con una superficie lorda massima di mq 100 per ogni azienda produttiva insediata che abbia superficie lorda utile di almeno 400 mq.
- Per aziende con S.l.u. maggiore di 400 mq è possibile realizzare in aggiunta anche un'abitazione per il custode (superficie massima 100 mq).
- Non è ammessa la realizzazione di industrie inquinanti pericolose.
- Non vi sono ammesse attività commerciali al minuto.
- Il Piano si attua per mezzo di titolo abilitativo convenzionato.
- Sui fabbricati esistenti sono ammessi, previo rilascio di titolo abilitativo singolo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia senza incremento.
- Nelle zone "DRZ" sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di SUA, con possibilità di ottenere una superficie coperta massima, comprensiva anche dei fabbricati esistenti da ristrutturare, pari al 40% dell'area di intervento.
- E' obbligatoria la cessione, ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444 del 1968, di una superficie per servizi non inferiore al 10% dell'intera superficie fondiaria interessata dagli interventi, di cui almeno il 4% idonea a parcheggio pubblico, pavimentata ed illuminata convenientemente.

Parametri ammissibili

Estensione minima S.U.A. (solo per le zone DRZ6)	mq	5.000
Lotto minimo (TAC)	mq	1.500
Re max	mq/mq	0,40 (0,50 per la sola zona DRZ5, 1/3 per la zona DRZ6)
% incremento sull'esistente	-	20%
Altezza massima (H max)	ml	8,50 (10 per le DRZ5 e DRZ6)
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00

(*) Per ambito omogeneo si intende un ambito di superficie inferiore a mq 1.500.

Prescrizioni particolari

- Gli insediamenti produttivi dovranno essere attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento, nel rispetto della legislazione vigente. Non sono consentiti, in ogni caso, scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni della legge del 10/5/1976 n.319.

- Nella zona "DRZ6" sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di S.U.A. unico esteso all'intera area, come perimetrata nella cartografia di piano.

- Nella zona "DRZ4" vi è l'obbligo di intervento con S.U.A. sull'intera zona.

- Nella zona "DRZ7" sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nel fabbricato esistente con incrementi concessi solo a condizione di una riqualificazione estetica e di interventi di protezione spondale con T.A.C.

Art. 22 - Zone "DM" - insediamenti artigianali misti di nuovo impianto

Caratteristiche

- La zona comprende quelle parti di territorio che sorgono lungo l'Aurelia bis nella parte di Levante del Comune. Il livello strutturale dell'intera configurazione, scaturisce dal sistema strada - spazio di parcheggio - edificio.

- La norma si pone delle regole per l'accostamento degli edifici attraverso un profilo edilizio e una sezione stradale - l'Aurelia bis - riconoscibile, capace di sottolineare il carattere unitario e originale di questo spazio, senza penalizzare, ma anzi stimolandone i processi di valorizzazione simbolica.

Modalità di attuazione e interventi ammessi

- Le zone "DM" sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti per le attività artigianali e assimilate, con le relative aree di pertinenza.

- E' consentita inoltre l'installazione di:

- impianti commerciali per la vendita al dettaglio o all'ingrosso;
- spazi per mostre e spazi espositivi;
- magazzini e depositi per merci trattate;
- uffici amministrativi;
- servizi per i trasporti;
- spazi e locali di servizio per il personale addetto.

- Sono inoltre ammesse, come destinazioni secondarie:

- laboratori di ricerca e di analisi connessi alle attività produttive;
- silos e depositi speciali;
- rimesse;

- uffici e mostre connesse all'attività di produzione artigianale;
- edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività produttive;
- Per quanto concerne la residenza nell'ambito degli insediamenti previsti, si applicano i seguenti parametri:
 - aziende con superficie coperta maggiore o uguale a 1.000 mq: sono consentiti due alloggi, per il titolare e per il personale di sorveglianza, con ciascuno una superficie lorda utile massima di 100 mq.
 - aziende con superficie coperta compresa tra 380 e 1000 mq.: è consentito un alloggio per il titolare o per il personale di sorveglianza, con una superficie lorda utile massima di 100 mq.
 - aziende con superficie coperta minore di 380 mq: un alloggio con S.l.u. massima di 100 mq.
- Sono escluse le attività nocive o pericolose (individuata ai sensi della legislazione vigente) e l'edilizia residenziale oltre quella sopra indicata.
- Gli alloggi di servizio realizzati non potranno essere alienati o concessi in locazione separatamente dall'unità produttiva di riferimento e a tal titolo l'istanza di concessione dovrà essere corredata da specifico atto di impegno da trascriversi ai competenti registri immobiliari.
- La zona "DM", per i nuovi interventi, si attua mediante titolo abilitativo convenzionato. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento e ristrutturazione anche con aumento volumetrico, l'intervento si attua mediante titolo abilitativo diretto, salvo il caso di ristrutturazione urbanistica ove risulta obbligatorio lo S.U.A. La zona DM3 si attua mediante S.U.A. dell'intera zona.
- Deve inoltre essere destinata a verde pubblico e/o parcheggio pubblico una superficie non inferiore alle seguenti quantità:

Direzionalità, terziario, uffici	70 mq / 100 mq Slu
Artigianato / piccola industria	70 mq / 100 mq Slu
Distribuzione e commercio	70 mq / 100 mq Slu
Esposizioni e servizi	70 mq / 100 mq Slu
Tutte le altre funzioni	35 mq / 100 mq Slu

Parametri ammissibili

- Rapporto di copertura massimo: 1/3 del lotto asservito
- Lotto minimo d'intervento: 1.500 mq
- Distanza dal ciglio della strada Aurelia bis: 12,00 ml
- Distanza dai confini: 5,00 ml
- Distanza dai fabbricati: 10,00 ml; nel caso sia formalizzato accordo tra i proprietari, i fabbricati potranno essere realizzati in aderenza o comunque a distanze minori
- Altezza massima 11,00 ml; un'altezza maggiore è consentita unicamente per impianti tecnologici purché essi occupino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta ammessa.

Prescrizioni particolari

- Un rimodellamento del terreno potrà essere realizzato al fine di ricavare nel sottosuolo dei locali compatibili con le attività previste. In particolare: magazzini, autorimesse, depositi, locali tecnologici e similari.
- Nei nuovi insediamenti la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie fondiaria minima di intervento.
- E' consentita la ristrutturazione dei fabbricati produttivi esistenti alla data di adozione del PRG con aumento della volumetria del 20% rispetto all'esistente anche nel caso in cui il fabbricato esistente occupi più di un terzo della superficie e disponibile.

CAPITOLO IV

INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI

Art. 23 - Strutture ricettive esistenti
--

- Gli interventi su insediamenti alberghieri ammessi in zone urbanistiche diverse dalle zone "Ricettive" sono soggetti alla disciplina del presente articolo.
- Sono consentiti sul patrimonio edilizio alberghiero esistente, a mezzo di titolo abilitativo diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia senza mutamento di destinazioni d'uso.
- Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con potenziamento della struttura alberghiera. Tali interventi, conservando la destinazione di strutture ricettive alberghiere, possono prevedere un ampliamento al fine di potenziare la ricettività, nonché la disponibilità di locali di rappresentanza, di riunione, di servizi speciali e di appartamento per il custode o gestore con superficie lorda non superiore a 100 mq.
- E' consentito realizzare un ampliamento della superficie lorda in sottosuolo, anche eccedente quella di cui al comma precedente.
- Gli ampliamenti ammessi saranno possibili con un aumento massimo di volume pari a 1.000 mc, con obbligo di assoggettare tutta la nuova struttura risultante a vincolo di destinazione d'uso alberghiera per un periodo di almeno 10 anni.
- Gli interventi di ampliamento di cui sopra possono essere eseguiti in un'unica soluzione oppure attraverso il susseguirsi di più interventi parziali, eseguibili anche in tempi diversi.
- Gli interventi di ristrutturazione con potenziamento che comportino aumenti di volume superiori ai 200 mc, si attuano a mezzo di T.A.C.. Negli altri casi, gli interventi sono assentibili a mezzo di titolo abilitativo diretto.
- Negli interventi di potenziamento si ammette la modifica del tipo di struttura ricettiva da albergo a residenza turistico - alberghiera e viceversa.

Art. 24 – Zona “TC” ricettivo turistica con attrezzature sportive
--

- La zona individuata in cartografia con la sigla “TC” è destinata ad ospitare attrezzature ricettive e di servizio legate ad attività di tipo sportivo (equitazione).
- Sui volumi attualmente esistenti è possibile intervenire mediante gli interventi definiti dalle lettere a), b), c) dell'art.31 della L.457/1978 e mediante interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico contenuto entro il massimo del 10% rispetto alle preesistenze.
- Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenza;
 - aree di sosta attrezzate;
 - locali e servizi di interesse pubblico;
 - parcheggi;

E' ammessa la realizzazione di una struttura ricettiva (residenza turistico alberghiera) con un indice di edificabilità fondiario pari a 0,25 mc/mq.

Art. 24 bis – Zona “T” ricettivo turistica

- 1) La zona individuata in cartografia con la sigla “T” é destinata ad ospitare attrezzature ricettive turistiche esistenti in particolare modo l’impianto di campeggio ‘C’era una Volta’.
- 2) In seguito alle mutate richieste del mercato si prevede la conversione dell’attuale impianto di “campeggio” nella diversa tipologia tipica e propria del “villaggio turistico”, secondo la definizione e classificazione della L.R. 04.03.1982 n. 11 e s.m.,
- 3) La conversione indicata, dovrà attuarsi a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo. Le 33 unità abitative (civili abitazioni), esistenti in seguito al condono edilizio, dovranno essere inglobate nella rinnovata struttura ricettiva, con conseguente mutamento della loro destinazione d’uso.
- 4) Il Villaggio Turistico potrà avere un numero massimo d’unità abitative (L.R. 11/82), come sopra specificato, non superiore **al** numero complessivo delle unità abitative (bungalow) e delle piazzole attualmente autorizzate, maggiorato delle 33 unità (civile abitazioni) insediate nell’area del complesso ricettivo.
- 5) Sui volumi attualmente esistenti é possibile intervenire mediante gli interventi definiti dalle lettere a), b), c) dell’art.31 della L.457/1978 senza ampliamento volumetrico alcuno con Concessione Edilizia Diretta. In caso di S.U.A., avente le finalità di cui ai commi precedenti, è ammesso per ogni unità ricettiva esistente (bungalow) un aumento del 20% della superficie lorda abitabile per adeguamento igienico e funzionale. In caso di S.U.A. sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento dei volumi esistenti a destinazione accessoria (magazzini, depositi, stalla ecc.) a condizione che gli stessi vengano destinati a strutture ricettive.

Art. 25 - Area per attrezzature sportive golfistiche “FSG”

Caratteristiche

- La zona “FSG” comprende le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di un campo da golf e le relative pertinenze. All’interno della zona sono ubicati **i seguenti sette** ambiti CG di concentrazione della nuova volumetria ammessa.
Complessivamente possiamo distinguere un gruppo di 4, con destinazione industriale, ed un gruppo da 1 con destinazione ricettiva, e più precisamente:
 - CG1: a N.O., in prossimità dello spartiacque **a destinazione residenziale**;
 - CG2: fascia di mezzacosta a Sud del complesso “C’era una volta”, in prossimità della Strada per Ligo **a destinazione residenziale**;
 - CG3: sul sestante ad est del complesso “C’era una volta” **a destinazione residenziale**.
 - CG5: nell’area piena di fondovalle vicina al nucleo di Bossoleto **a destinazione residenziale**;
 - CG4 coincidente con l’area di mezzacosta bassa, a monte dell’attuale discarica di merci, a destinazione specialistica, per strutture turistico-ricettive e di servizio all’impianto golfistico. **Qualora con lo strumento urbanistico attuativo venga dimostrata la adozione di idonee strutture ricettive e di servizio all’impianto golfistico collocate in diverso ambito potrà essere ammessa la destinazione residenziale.**
 - **CG6 a sud della Provinciale per Casanova Terrone destinata alla realizzazione di una struttura ricettiva avente volumetria massima di 3.500 mc.;**
 - **CG7 a nord della Provinciale per Casanova Terrone destinata alla realizzazione di un albergo avente volumetria massima di 9.500 mc.;**
- Per gli interventi di nuova realizzazione dei complessi ricettivi di cui ai punti precedenti, ancorché ammissibili con regime di T.A.C., è fatto obbligo di reperimento di parcheggi pertinenziali e di spazi per servizi pubblici nella misura stabilita dal piano ai precedenti articoli. Per i soddisfacimento degli standards urbanistici è ammesso il ricorso alla monetizzazione.

Destinazioni d'uso

- Al di fuori degli ambiti CG è vietata ogni costruzione, eccezion fatta per quelle strettamente pertinenti al campo da golf ed alla pratica sportiva.
- La zona FSG è destinata in particolare :
 - alla sistemazione delle aree verdi costituenti il, o connesse al, campo da golf;
 - alla realizzazione di attrezzature a servizio del campo da golf (club house, sale riunioni, foresteria, ristoranti, bar, uffici, strutture di servizio);
 - alla realizzazione di parcheggi pubblici e privati;
 - alla realizzazione, all'interno degli ambiti CG, della nuova volumetria ammessa, a destinazione residenziale e/o turistico ricettiva e/o commerciale;
- Sono di conseguenza, tassativamente escluse le seguenti destinazioni d'uso:
 - industriali o artigianali (per queste ultime, con la sola eccezione di quelle strettamente connesse alla pratica del golf);
 - ricettive all'aria aperta;
 - magazzini o depositi non connessi alla pratica sportiva;
 - commerciali all'ingrosso.
- I parametri edilizi da rispettare nella nuova edificazione entro le zone FSG sono indicati al punto 9) del successivo articolo 28
- Le attività agricole sono ammesse nelle aree a cornice del campo da gioco con la funzione di mantenere le caratteristiche del paesaggio agrario della zona dell'albenganese, quale valore di testimonianza storico-ambientale.

Art. 26 - Modalità di attuazione delle zone "FSG"
--

S.U.A.

- 1) Qualunque intervento di nuova edificazione che abbia rilievo volumetrico in zona FSG è soggetto a Strumento Urbanistico attuativo che dovrà avere estensione non minore di **700.000** di metri quadrati e dovrà comprendere, con assunzione di obbligo di sua realizzazione, il progetto definitivo di un campo da golf con almeno 18 buche e con ogni necessaria e pertinente attrezzatura. Varianti in ampliamento allo S.U.A. potranno essere approvate su ulteriori aree rimaste escluse dalla perimetrazione di prima approvazione.
- 2) In tal caso lo S.U.A., di iniziativa pubblica o privata, potrà prevedere, localizzandole nei soli ambiti di concentrazione edificatoria CG, nuove volumetrie per le destinazioni ammesse non superiori a **95.000** metri cubi complessivi, localizzando nei soli ambiti di concentrazione edificatoria CG gli edifici a destinazione residenziale e/o turistico ricettiva e/o commerciale.

Aree esterne al perimetro dello S.U.A.

- 3) Le aree esterne al perimetro dello S.U.A. approvato potranno essere utilizzate solo per scopi agricoli, esclusa qualunque residua possibilità edificatoria in loco. Esse avranno peraltro indice edificatorio agricolo 0,03 metro cubo su metro quadrato, utilizzabile secondo le prescrizioni fissate per le zone agricole.

Fabbricati esistenti

- 4) Sui fabbricati esistenti nella zona FSG, inclusi o meno negli ambiti CG, anche prima della approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo saranno possibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia compresa, senza possibilità di modificare la loro destinazione d'uso e senza incrementi volumetrici.
- 5) Sui fabbricati di cui al comma precedente con lo S.U.A. potranno invece essere consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica nonché il cambio di destinazione d'uso per la introduzione funzioni ammesse in zona FSG. Nel solo caso di interventi su fabbricati esistenti che abbiano destinazione diversa da alcuna di quelle ammesse, la loro ristrutturazione (edilizia od urbanistica) con introduzione di una destinazione ammessa potrà accompagnarsi

ad un aumento volumetrico del 10% rispetto alla volumetria regolarmente esistente alla data di adozione del presente P.R.G..

Zona PE*

- 6) All'interno della zona PE* (PE speciale) è possibile realizzare le opere e le attrezzature necessarie alla fruizione sportiva, ma è preclusa la realizzazione di ogni e qualsiasi cubatura. Lo S.U.A. della zona FSG potrà darsi carico della sistemazione della zona PE*, secondo quanto indicato nella disciplina di detta zona contenuta nelle presenti norme.

Strada Tenaighe

- 7) Il nuovo tracciato, indicato nelle tavole di P.R.G., della strada Tenaighe è indicativo. Lo S.U.A. della zona FSG dovrà definire il tracciato tenuto conto della sistemazione della zona e della necessità di raccordo con la viabilità del Comune contermini.

Art. 27 - Prescrizioni di intervento nella zona "FSG"

Verde di cornice

- 1) L'intera area del golf dovrà essere delimitata, lungo il suo perimetro, da quinte di verde con essenze di alto e medio fusto, tipiche del paesaggio collinare ligure, in misura tale che almeno il 70% di esse risulti essere del tipo sempreverde. Tali macchie boscate vanno intese non solo come quinta di verde per l'area sportiva del golf, ma anche come momento di ricucitura ecologica tra le aree a prato del golf (fairways) e ambiente naturale circostante, risultando in questo modo filtro ecologico.

Morfologia

- 2) Le forme naturali del paesaggio geomorfologico locale di maggior rilievo (depressioni, rocce affioranti, balze naturali del terreno, ecc.) vanno lasciate per quanto possibile nel loro stato di naturalità, eventualmente interpretandole come *ostacoli* nei percorsi delle varie buche.
- 3) La realizzazione dei percorsi golf va intesa come un'occasione di recupero ambientale, pertanto gli interventi sul territorio possono configurarsi, oltre che come predisposizione di terreni idonei al gioco del golf, anche come operazioni di bonifica ambientale e di ripristino di paesaggi naturali caratteristici dell'area geografico – ambientale dell'Albenganese.

Elementi speciali

- 4) Gli elementi *speciali* caratterizzanti i percorsi golf, quali tees, greens, fairways, bunkers, specchi d'acqua artificiali, possono essere realizzati mediante l'impiego di essenze ed elementi specifici, utilizzando le tecniche di impianto e di costruzione più opportune. Va comunque sempre evitato, sul piano morfologico, il ricorso a forme che tentino una mimetizzazione nel paesaggio attraverso elementi falsamente "naturali". Tali elementi, quando sorgano in posizioni ben esposte o comunque in qualche modo emergenti, è preferibile che assumano configurazioni tali da conferire una precisa identità al paesaggio, ponendosi come elementi caratterizzanti e qualificanti, di facile riconoscibilità.

Recupero e riuso di strutture paesaggistiche esistenti

- 5) Tutti gli elementi all'interno dell'area golfistica che si possono ricollegare ad una tradizione e memoria storica, quali vecchi rustici agricoli, percorsi e mulattiere, fasce terrazzate, vanno considerati parte integrante dell'intervento, in quanto elementi da recuperare.
- 6) Il recupero dovrà avvenire mediante attente operazioni di restauro, con l'impiego di materiali e di tecniche riferite alla tradizione storica dei luoghi.

- 7) E' possibile anche integrare le strutture già esistenti (per esempio antichi percorsi) con nuovi elementi: in questi casi le nuove realizzazioni dovranno essere perfettamente integrate alle preesistenti, utilizzando preferibilmente gli stessi materiali e le tecniche.

Valutazione dell'impatto visivo

- 8) La progettazione dei percorsi golf dovrà sempre essere accompagnata da attente valutazioni dell'impatto visivo dei vari elementi.
- 9) In particolare, dovrà essere valutata, attraverso l'esame delle visuali principali tracciate a partire dai punti di vista più significativi interni e soprattutto esterni all'area golf (quali strade, poggi, località panoramiche, ecc.), la fruizione visiva da e verso il golf. L'obiettivo è quello di conseguire una struttura caratterizzata dal susseguirsi di prospettive sempre diverse, che si aprono, dall'interno dell'area sportiva, verso elementi tipici del paesaggio circostante. Analogamente, dalle zone circostanti esterne al perimetro del golf, dovrà essere garantita una fruizione visiva di alcuni elementi emergenti dell'area golfistica, che consenta una integrazione dei nuovi elementi nel paesaggio locale, attraverso la valorizzazione di quinte e scenari che sappiano porsi quali nuovi elementi caratterizzanti la struttura paesaggistica.

Elementi di arredo

- 10) Negli elementi di sistemazione artificiale dei suoli (muretti di contenimento, scarpate, percorsi e simili) devono essere impiegati elementi tipici della tradizione locale.
- 11) Andranno perciò privilegiati i muretti a secco in pietra naturale e l'impiego di elementi di arredo vegetale che ricostituiscano un ambiente prettamente mediterraneo e ligure in particolare.

Art. 28 - Sotto-zone CG, residenziali a margine delle attrezzature sportive golfistiche

Caratteristiche

- 1) Il PRG individua nelle zone "CG" delle aree suscettibili di accogliere nuova edificazione, ossia strutture residenziali e complessi ricettivi (secondo le classificazioni stabilite all'interno della L.R. 11 / 1982 e s.m.i., ad esclusione delle strutture ricettive all'aria aperta che non siano già esistenti), in connessione, con la realizzazione delle strutture golfistiche.
- 2) Le tipologie edilizie da adottarsi attraverso lo S.U.A. devono consentire la composizione dei volumi edificati in modo da tener conto dell'impianto urbanistico presente nel contesto dell'Albenganese per quanto riguarda lo sviluppo storico degli insediamenti. Anche la tipologia edilizia dovrà esprimere le caratteristiche derivanti dalle matrici storiche presenti nella zona.

Modalità di attuazione

- 3) La realizzazione degli interventi nelle sotto-zone "CG" avviene contestualmente alla realizzazione delle attrezzature sportive golfistiche, come definito nel precedente articolo.
- 4) Il perimetro delle sotto-zone "CG", come risulta nella tavola della zonizzazione, è prescrittivo salvo **modificazioni del confine da esplicitare con lo strumento urbanistico attuativo della zona FSG nei limiti del 25% della rispettiva superficie azionata.**

Destinazioni d'uso ammissibili

- 5) Destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti
- residenza;
 - servizi socio-sanitari;
 - attrezzature ricettive, come definite dalla L.R. 11 / 1982 e s.m.i. (escluse le aziende ricettive all'aria aperta che non siano già esistenti alla data di adozione del presente PRG).
- Sono inoltre ammesse, a servizio della residenza, le seguenti destinazioni e strutture:

- campi tennis;
- bocce;
- piscine;
- piccole attrezzature sportive;
- verde attrezzato;
- parcheggi;
- attrezzature simili alle precedenti.

Dotazione di aree a standard urbanistico e parcheggio

- 6) Deve essere assicurata la realizzazione di una quota minima di parcheggi privati pari a 1 mq ogni 10 mc di volumetria realizzata.
- 7) Deve inoltre essere ceduta al Comune una quota di aree a servizi per ogni abitante insediabile (pari a 80 mc) così quantificata:
 - mq 10,00 per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione (anche monetizzabile);
 - mq 9,00 di verde attrezzato;
 - mq 5,00 per parcheggi pubblici.
- 8) La volumetria di nuova edificazione realizzabile in ogni singola sotto-zona CG **deve rispettare le soglie volumetriche di seguito indicate** con possibilità di uno scostamento per ogni singola sottozona - in più o in meno - del 20%, ferma restando la capacità complessiva massima di nuovi **95.000 mc. (tetto massimo da verificare e valutare in sede di strumento urbanistico attuativo riducibile laddove il progetto definitivo non persegue un esito paesistico condivisibile):**
 - CG1 – **15.000 mc.**
 - CG2 – **12.000 mc.**
 - CG3 – **20.000 mc.**
 - CG4 – **15.000 mc.**
 - CG5 – **20.000 mc.**
 - CG6 – **3.500 mc.**
 - CG7 – **9.500 mc.**

Parametri ammissibili

- 9) Per quanto riguarda l'altezza massima, i nuovi volumi edificati potranno articolarsi su 3 piani fuori terra (altezza massima m 9,50) dove il terzo piano non potrà superare il 20% della cubatura disponibile per ogni singolo corpo di fabbrica.
 - **La limitazione di cui sopra non si applica per gli edifici con destinazione ricettiva.**
 - Le distanze tra i fabbricati verranno determinate all'interno dello SUA.
 - La distanza minima dei fabbricati dai confini è fissata in ml 5,00.
 - Tutte i parametri relativi alle distanze dalle strade verranno definiti all'interno dello SUA.

Prescrizioni di intervento

- 10) Le eventuali opere riguardanti la protezione del suolo e della vegetazione dovranno essere contenute nei limiti di una rigorosa conservazione degli elementi che compongono l'ambiente naturale, con divieto di abbattere la vegetazione di alto fusto, salvo considerare che questa, ove si trovi in posizione tale da precludere la realizzazione dei nuovi interventi edificatori, può essere tralata o sostituita da essenze simili. I muri di sostegno del terreno, da costruire in ogni caso "faccia a vista" in pietrame dello stesso tipo di quello utilizzato per i terrazzamenti agricoli tradizionali, non potranno **essere realizzati in sequenza o** avere altezza superiore a m 3,00. L'altezza massima di sterro o riporto non potrà superare i m 3,00 di altezza. **Quanto più possibile dovranno essere previste alberature che intervallino le edificazioni e mascherino i muri di sostegno.** Le recinzioni dovranno essere allestite con strutture leggere, occultabili mediante siepi. Le opere dell'arredo urbano ed in particolare le pavimentazioni di

passaggi pedonali all'interno dei comparti edificatori, dovranno essere eseguite con cura facendo uso dei materiali tradizionali della campagna ligure (pietra locale, ardesia, mattone pieno, arenaria, etc.). I volumi degli edifici dovranno essere articolati in parti tali da seguire l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche delle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno essere variamente scomposti in modo da seguire ed interpretare tendenzialmente i profili naturali. I terrazzi aggettanti saranno limitati in modo da non alterare con il loro ingombro il volume degli edifici. Per la rifinitura delle pareti esterne è prescritto l'uso dell'intonaco frattazzato alla genovese, naturale o tingeggiato a calce. Per le tinteggiature si dovranno evitare i colori violenti, preferendo toni pastello ottenuti con l'uso di terre naturali. I tetti a falde dovranno essere in coppi o tegole marsigliesi in laterizio; le terrazze o coperture piane dovranno essere pavimentate con cura facendo uso di ardesia, cotto o piastrelle non vetrificate. Sono da escludersi materiali vetrificati. Sono prescritti sistemi di oscuramento delle finestre del tipo "persiane alla genovese". E' in ogni caso vietata l'utilizzazione di serramenti avvolgibili. Le norme che precedono potranno essere considerate non tassativamente vincolanti per quanto riguarda l'uso dei materiali e dei metodi costruttivi, solo nel caso in cui il progetto, a giudizio del Sindaco sentita la Commissione Edilizia, presenti caratteristiche tali, per il livello architettonico e l'inserimento nell'ambiente da giustificare una maggiore libertà di scelta. Per la formazione dei giardini privati, ed in genere per la sistemazione dei comparti edificatori, è fatto obbligo di presentare un progetto dettagliato riguardante le opere dell'arredo esterno, la posizione e l'essenza delle piante che si intendono collocare a dimora. Il progetto deve essere corredato da un piano di sistemazione idrogeologica del sedime del fabbricato.

CAPITOLO V

ZONE AGRICOLE

Art. 29 - Definizioni

• Le zone agricole individuate all'interno del territorio comunale si suddividono in 3 categorie:

Zone agricole "ES", per agricoltura tradizionale a carattere estensivo;

Zone agricole "AE" per agricoltura estensiva

Zone agricole "EE", per attività agro-silvo-pastorali e salvaguardia ambientale;

• Per gli interventi assentibili in ciascuna di queste zone si danno le seguenti definizioni:

Fondo rustico:

• E' l'insieme dei terreni, di un unico proprietario, ricadenti in zona agricola omogenea, anche non contigui, costituenti la stessa azienda.

Azienda agricola:

• E' l'azienda insistente su un fondo rustico, debitamente coltivato, avente una superficie agraria (Sa) pari almeno a quella minima stabilita in ogni singola articolazione delle zone agricole.

Abitazione connessa alla conduzione agraria del fondo:

• E' il complesso delle strutture murarie destinate alla residenza, finalizzate ad una corretta conduzione del fondo, aventi tipologia rurale e caratterizzate dai seguenti elementi:

- deve essere collocata in edifici di norma unifamiliari o, al massimo, in edifici accorpatis con non più di tre alloggi;

- deve avere una superficie massima destinata a logge, balconi e terrazzi a sbalzo non superiore a 1/4 della superficie lorda;

- non deve avere una superficie a porticato maggiore di 1/4 della superficie lorda;

- deve essere composta da almeno un alloggio con non meno di tre vani abitabili più i vani accessori;

- non deve occupare oltre il 15% della superficie del lotto sul quale viene edificata;

- non può essere costruita su pilotis.

Annessi rustici

• E' il complesso di strutture murarie pertinenti il fondo rustico ed organicamente ordinate alla sua produttività, quali magazzini agricoli, depositi, stalle, fienili, caposerra, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili. Devono essere collocati esclusivamente al piano terreno, seminterrato od interrato e comunque non essere comunicanti direttamente (attraverso scale, aperture, ecc.) con la residenza, ovvero possono essere ubicati allo stesso piano della residenza stessa in edifici contigui ma da essa totalmente indipendenti e non accessibili direttamente.

• Gli annessi rustici devono possedere i seguenti requisiti:

- possono avere un'altezza massima di m 4,50;

- i locali per servizi igienici non devono avere superficie maggiore di 1/20 della superficie lorda;

- devono avere le sole tramezzature occorrenti e strettamente funzionali al loro uso;

- devono avere aperture sufficienti a garantire l'illuminazione e l'aerazione e possono avere una porta-apertura tale da garantire l'accesso di mezzi motorizzati.

• Gli annessi rustici sono realizzabili con applicazione dell'indice territoriale aggiuntivo rispetto a quelli residenziali pari a 0,03 mc/mq (per la sola zona ES1 0,08 mc/mq). La loro necessità rispetto alle esigenze dell'attività agricola deve essere documentata all'interno del piano aziendale o del piano di riqualificazione ambientale.

• Per quanto riguarda le distanze da altre costruzioni (nel caso si tratti di fabbricati isolati), valgono le stesse norme che disciplinano l'edificazione residenziale nelle zone agricole.

• Per la zona ES1 l'indice di edificabilità è unico e pertanto può essere utilizzato indipendentemente con destinazione d'uso residenziale oppure annesso rustico.

Tipologie colturali:

• Sono destinazioni valide per accertare l'esistenza e la consistenza di un'azienda agricola, definiti come segue:

- colture orto-floricole in genere e da fiore reciso (colture sia a pien'aria che in serra);
- colture ad ortaggi (colture sia a pien'aria che in serra);
- colture a frutteto (colture sia a pien'aria che in serra);
- ogni altro tipo di coltura assimilabile (colture sia a pien'aria che in serra);
- colture olivicole;
- colture viticole;
- ogni altro tipo di coltura assimilabile;
- tutte le varietà forestali per la produzione del legname o di difesa idrogeologica.

Art. 30 - Destinazioni d'uso

• La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché parte dei medesimi sono esclusivamente connesse alla conduzione agraria dei fondi.

• Nelle zone agricole sono consentiti interventi esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) abitazioni connesse alla conduzione agraria del fondo;
- 2) annessi rustici;
- 3) depositi attrezzi;
- 4) serre;
- 5) volumi tecnici (caldaie, capo serra e simili);
- 6) serbatoi idrici;

Art. 31 - Interventi sull'esistente in zone agricole

• In tutte le zone agricole sono consentiti su tutti gli edifici esistenti al momento dell'adozione della presente normativa interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici.

• Sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici (assentibili una sola volta), contenuti al massimo entro il 20% del volume esistente, per miglioramenti igienici e tecnologici.

• In tutte le zone agricole è ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti sulla base dei seguenti elementi:

a) che i resti dei vecchi manufatti siano chiaramente documentati attraverso un rilievo topografico asseverato che evidenzia in particolare gli elementi ancora consistenti in elevazione;

b) che in base al suddetto rilievo sia determinata la conformazione tipologica e la consistenza volumetrica dell'edificio preesistente. Ciò può avvenire anche con l'ausilio di eventuali altre

documentazioni ad integrazione (cartografia storica, fotografie, rilievi catastali, atti di notorietà giurati, asseverazioni, ecc.).

- E' consentito l'uso a fini residenziali dell'edificio recuperato solo nel caso in cui venga dimostrato l'adeguamento ai parametri igienico sanitari stabiliti a norma di legge e nel rispetto della presente normativa.

- Per le operazioni di recupero dovranno essere impiegati gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive originarie dell'edificio. Sono prescritti sistemi di oscuramento delle finestre del tipo "persiane alla genovese". E' in ogni caso vietata l'utilizzazione di serramenti avvolgibili.

- Si ritiene ammissibile la ricostruzione solo nel caso in cui sia dimostrato che è esistente alla data di presentazione del progetto almeno un terzo della struttura muraria documentabile come originaria.

Art. 32 - Zone agricole "ES" per agricoltura di tipo tradizionale

- La zona agricola "ES" si attua a mezzo di Piano Aziendale e/o di piano di riqualificazione ambientale.

- Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie il Sindaco, oltre al parere della Commissione Edilizia, deve sentire la Giunta Municipale, che si esprimerà sul Piano Aziendale (o sul piano di riqualificazione ambientale) con deliberazione motivata di congruità o meno.

- Gli indici di fabbricabilità per la residenza, per interventi realizzati mediante piano Aziendale e/o di piano di riqualificazione ambientale, sono così definiti (per la zona ES1 si prevedono possibilità edificatorie maggiori in ragione del carattere più produttivo di tale area):

mc 0,03 / 1 mq (0,08 mc/mq per la zona ES1)

Accorpamenti

- Negli interventi assentibili mediante piano aziendale, in caso di accorpamento di più fabbricati, al fine di favorire la formazione di insediamenti a nucleo, è possibile progettare un volume fino al 15% superiore a quello che deriva dall'applicazione dell'indice di zona.

- In tal caso è consentita la realizzazione della costruzione sul confine del lotto, quando è formalizzato l'accordo fra le parti interessate e sia definita l'area asservita.

Servizi annessi alla residenza

- Ogni fabbricato residenziale deve essere raggiungibile con strada, deve essere servito da acquedotto, deve essere collegato con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti prescritti dalla legge.

Asservimenti

- Negli interventi a carattere residenziale la volumetria massima complessiva degli interventi non può essere superiore a 800 mc.; i lotti asserviti possono essere anche non contigui ma compresi comunque nelle zone agricole.

- Il lotto minimo sul quale viene realizzato l'intervento è fissato in mq 3.000.

Parametri ammissibili

Indice fondiario	mc/mq	Vedi norma
% incremento sull'esistente	-	20%
Altezza massima (H max)	ml	6,50

Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00

Art. 33 - Zone agricole "AE", agricoltura estensiva

- L'area di proprietà pubblica indicata della cartografia del presente PRG con la sigla "AE" é destinata ad orti, da cedere in conduzione ad assegnatari, secondo criteri, termini e modalità fissati dal Comune.

- Ai fini delle presenti norme, si intende per orto urbano un appezzamento di terreno destinato alla produzione di fiori, frutta ed ortaggi per i bisogni dell'assegnatario e della sua famiglia.

- Nell'assegnazione degli orti si seguono i criteri di preferenza indicati in apposito "documento di regolamentazione" di approvazione della Giunta Comunale, il quale é rinnovabile ogni 5 anni.

- L'orto viene assegnato in gestione ad un unico titolare. Questi non può cederlo né darlo in affitto, ma deve coltivarlo direttamente e con continuità. L'assegnatario deve impegnarsi inoltre a contribuire alla manutenzione degli spazi comuni dedicando a questo scopo almeno un congruo numero di ore di lavoro e versando alla cassa comune un importo mensile stabilito all'interno del "documento di regolamentazione" di cui sopra. L'assegnatario deve impegnarsi a curare la buona sistemazione, l'ordine e la pulizia del proprio orto e a non alterarne in alcun modo la fisionomia e la dimensione. Fa fede per tutto quanto sopra apposita convenzione siglata tra assegnatario e Amministrazione Comunale.

- Nello spazio di ciascun orto é consentita la sola realizzazione di un capanno per gli attrezzi, di altezza non eccedente i m 2,50 e di superficie lorda non superiore ai 10 mq. E' preferibile l'accoppiamento di due capanni sul confine di ogni coppia di orti.

- Non sono ammessi alberi di alto fusto che non siano quelli da frutta, che comunque non dovranno superare i m 5,00 di altezza.

- L'assegnatario dell'orto non può scaricare materiali inquinanti o altrimenti nocivi, né usare anticrittogamici.

Art. 34 - Zone agricole "EE", agricolo-boschive

Caratteristiche

- Sono le zone agricole destinate all'agricoltura estensiva, alla silvi-coltura, al prato-pascolo e zootecnia, in cui, oltre alle attività agricole connesse a queste funzioni, sono consentite esclusivamente l'abitazione in loco ed eventuali annessi agricoli funzionali alla razionale conduzione agricola dei fondi.

- Negli elaborati grafici di piano tali zone sono classificate zone di rispetto ambientale che, pur conservando un carattere agricolo e produttivo piuttosto evidente, sono dotate pure di notevoli valenze paesistiche ed ambientali.

- Per tali zone il P.R.G. prescrive la conservazione e la salvaguardia.

Modalità di intervento

- In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle tradizioni costruttive locali.

- Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia purché questa sia finalizzata o al recupero e al restauro dell'esistente o al riordino di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente

diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia consentiti per motivi igienico-sanitari e funzionali per la riqualificazione dell'alloggio, possono prevedere incrementi di volume fino al 50% dell'esistente per gli edifici che non superino i 100 mq di s.l.u. e del 20% per quelli che non superano il volume di mc.500 come risulta insieme dallo stato di fatto di consistenza e dalla concessione edilizia precedente alla data di adozione della presente Variante.

- Sono altresì consentiti interventi di sostituzione di edifici incongrui rispetto all'ambiente e alla tipologia dell'edificato agricolo. In tali casi si può procedere alla demolizione totale dell'edificio preesistente ed al recupero integrale della volumetria.

- Tali interventi di sostituzione sono assentibili solo previa presentazione di rilievo topografico asseverato dello stato di fatto e previa perizia asseverata da tecnico abilitato che attesti l'esatta consistenza dello stato di fatto.

- E' ammessa anche, a mezzo di titolo abilitativo convenzionato, la traslazione all'interno del lotto, della cubatura esistente, al fine di ricomporre l'edificato in modo coerente con il contesto ambientale circostante e nel rispetto delle seguenti norme sulle distanze e sulle altezze:

- altezza massima: ml 6,50
- distanza dai confini: ml 5,00
- distanza dai fabbricati: ml 10,00

- Sono ammessi interventi di recupero di ruderi esistenti.

Parametri e indici di edificabilità

- Indice fondiario (residenza) = mc/mq 0,01
- Altezza massima: m 6,50
- Possibilità di asservire lotti non contigui compresi **nel raggio di 1.500 m.**
- Volume max.: mc. 400.
- Distanza dai confini = m 5,00
- Distanza minima da altri fabbricati: m 10,00
- Distanza minima dal ciglio delle strade vicinali ed interpoderali: m. 3,00 .

Prescrizioni particolari

- Per quanto riguarda le aree scoperte, il manto vegetale d'essenze di alto fusto sarà conservato ed eventualmente arricchito con specie caratteristiche dell'area. Particolare cura e' prescritta per la conservazione della coltura dell'olivo quale elemento rilevante del paesaggio ligure mediterraneo.

- Saranno conservati, ed eventualmente restaurati, le recinzioni ed i muri di sostegno con l'utilizzo dei materiali già' in sito o usati prevalentemente nell'area.

Art. 35 - Attrezzature per agriturismo

Gli interventi realizzabili sono quelli previsti dalla Legge Regionale 33/1996.

Art. 36 - Il piano aziendale di sviluppo agricolo

- All'interno del Piano Aziendale dovranno essere elencati gli estremi catastali dei terreni facenti parte del Fondo Rustico, indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.

- A tale elencazione dovrà seguire una breve relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:

- a. L'orientamento tecnico - economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (es.: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in

genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (es.: rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli).

b. La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie ed il relativo numero di capi presenti nell'azienda). In base alla dimensione economica aziendale vanno calcolati i giorni lavoro necessari ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi. Dalla necessità di manodopera, infine, deriva il fabbisogno in termini di spazi abitativi di superficie residenziale.

c. Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (famigliare o con apporto di manodopera).

d. La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale.

e. Una relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal P.R.G., descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, elaborati grafici di progetto (piante e sezioni), in scala non inferiore al 100.

f. Planimetria in scala non inferiore al 2000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali che di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto.

• L'azienda agricola definita secondo i parametri di cui ai punti precedenti non va tuttavia intesa, ai fini dell'applicazione della presente norme, unicamente in senso economico - imprenditoriale, ma soprattutto come strumento per il mantenimento di una fruizione agricola del territorio, indipendentemente dalla quantità di reddito prodotto.

• Per attività zootecniche, il Piano Aziendale dovrà prevedere, ad integrazione di quanto sopra:

- esauriente relazione tecnica circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
- relazione tecnica circa la dotazione di impianti di depurazione;

Art. 37 - Il piano di riqualificazione ambientale

• Il Piano di riqualificazione ambientale é finalizzato a definire le opere da eseguirsi e le modalità di intervento sulle sistemazioni esterne, con riferimento ai tipi di materiali da impiegarsi, alle tecniche di riqualificazione ambientale ed ecologica del territorio, ai criteri di gestione del verde.

• All'interno di detto Piano devono essere indicati: gli estremi catastali riferentesi all'intervento: numeri mappali, superfici, destinazioni d'uso in atto.

• A tale elencazione dovrà seguire una breve relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti, con documenti di analisi e elaborati grafici, i seguenti elementi:

1. Lo stato di fatto dei terreni oggetto dell'intervento: tipo di copertura verde attualmente esistente, presenza o meno di coltivazioni agricole in atto, censimento e consistenza di eventuali manufatti di servizio, tipo di sistemazioni esterne attualmente esistenti (con indicazioni delle tipologie e dei materiali ricorrenti), quali ad esempio: muretti a secco, recinzioni in pietra, sistemazioni dei suoli, opere irrigue, ecc.

2. Caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Ossia: giacitura e morfologia dei terreni; esposizione e soleggiamento; caratteristiche geopedologiche dei terreni; presenza di acqua e livello della falda; vegetazione spontanea ed eventuale presenza di bosco; manufatti o strutture di valore storico architettonico.

3. Il tipo di sistemazione dei terreni che si intende operare: recupero e restauro ambientale del verde, integrazione dei manufatti esistenti, tipi di coltivazione che si intende eventualmente mantenere o attivare, collegamenti con le opere viarie esistenti, rapporti tra edificato e terreno. Giustificazione tecnico estimativa di detti interventi.

4. I fabbricati che si intendono costruire, con riferimento alle tipologie edilizie, ai materiali da impiegarsi, alle tecniche costruttive.

Art. 38 - Trasformazioni fondiari

• Le trasformazioni fondiari, se finalizzate alla ricostruzione della cultura e alla riqualificazione produttiva e ambientale, sono ammesse in tutti i terreni incolti ricadenti nelle zone agricole secondo i seguenti criteri:

- sistemazione a terrazze secondo pendenze compatibili con la natura del suolo e risistemazione idrogeologica, inserita nel contesto idrogeologico;
- i muri di sostegno del terreno da costruire in pietra "faccia vista" secondo la tradizione storica dei luoghi, non potranno avere altezze superiori a m. 3,00.

• Quest'ultima prescrizione si applica solo per i muri che insistono su strade pubbliche, mentre all'interno delle aziende è possibile realizzare murature anche in calcestruzzo a vista.

Art. 39 - Serbatoi idrici

• E' ammessa la realizzazione di serbatoi d'acqua per l'irrigazione del fondo, sia fuori terra che parzialmente o totalmente interrati.

• Essi possono essere messi a confine solo quando esiste accordo tra i confinanti che deve essere formalizzato a termini di legge; in caso contrario, la distanza di detti serbatoi dal confine di proprietà, non può essere inferiore all'altezza della parte di serbatoio emergente dal terreno.

• Resta comunque stabilito che le distanze di detti serbatoi dal perimetro delle zone omogenee residenziali indicate dal P.R.G. non devono essere inferiori a m 15,00.

• L'altezza massima dei serbatoi emergente dal terreno, non deve essere superiore a ml 2,50.

• Di massima, i serbatoi devono essere protetti; è obbligatoria la loro copertura sia quando detti manufatti si trovano a valle di strade carrabili a quota inferiore del sedime stradale, sia in prossimità di aree edificate a carattere residenziale.

Art. 40 - Serre

• Nelle zone agricole "ES", purché compatibili con la zonizzazione del Piano Paesistico Regionale, è consentito l'impianto di serre, intese nei termini di cui all'art. 1 della Legge Regionale 1/6/1976 n. 17.

• In tale zona è consentita la realizzazione di serre che formino un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole secondo le seguenti tipologie di impianto:

- impianti mobili;
- impianti fissi;
- impianti fissi integrati.

• Gli impianti fissi si distinguono da quelli mobili per la presenza dei seguenti elementi: fondazione al suolo della struttura metallica, reti impiantistiche interne di carattere non mobile (reti di riscaldamento, fornitura di acqua, energia elettrica; ecc.).

• Per gli impianti mobili é prescritto che debbano contenere esclusivamente aree di coltivazione. Devono inoltre prevedere, pur a livello provvisorio, il deflusso delle acque e rispettare le stesse prescrizioni sulle distanze e altezze previste per gli impianti fissi e contenute nel seguito.

- L'impianto serricolo fisso é finalizzato allo sviluppo delle colture protette, ad attività di tipo produttivo e sperimentale connesse all'agricoltura e alla biologia.
- L'impianto serricolo fisso può essere dotato di un sistema impiantistico, integrato al contenitore, per riscaldamento, ventilazione, raffrescamento, ombreggiamento, irrigazione, fertilizzazione, umidificazione, illuminazione, ecc.
- L'impianto serricolo deve prevedere un sistema per l'allontanamento delle acque meteoriche distinto da quello per l'evacuazione delle acque reflue delle colture. Il progetto esecutivo deve indicare le esatte modalità di allontanamento delle acque.
- Gli impianti serricoli integrati sono quelli che, oltre alla zona di coltivazione, comprendono anche spazi di movimentazione e di lavoro, purché la superficie complessiva di queste funzioni non superi il 20% della superficie coperta della serra. Tali impianti sono ammessi previa presentazione di Piano Aziendale.
- Sia negli impianti mobili che in quelli fissi, la superficie coperta non deve superare il 75% dell'area disponibile. L'eventuale caposerra fa parte integrante di detto 75% ma non deve interessare più del 10% della superficie coperta della serra. L'altezza massima di detto caposerra è di ml 7,00. Ai fini del computo della superficie coperta, gli ombrari non fanno parte della struttura della serra.
- Negli impianti serricoli, l'altezza misurata al colmo della copertura non può essere maggiore di ml 7,00; le distanze minime non possono essere inferiori a ml 6,00 dai fabbricati; ml 3,00 dal ciglio delle strade pubbliche; m 2,00 dai confini.
- E' ammesso l'accorpamento tra serre poste in lotti contigui, quando sia formalizzato accordo tra le parti.
- Le superfici utilizzate dalle serre sono computate ai fini della volumetria asservibile per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali.

Art.41 - Volumi tecnici

- E' consentita la realizzazione di volumi tecnici (caldaia, bruciatori, attrezzature varie per riscaldamento delle serre) necessari per un incremento dell'attività aziendale, alla condizione che la distanza minima di tali manufatti dalla residenza sia almeno di ml 10,00.
- Essi possono essere messi a confine solo quando esista accordo fra i confinanti che deve essere formalizzato a termini di legge; in caso contrario la distanza minima dei volumi tecnici dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml 7,00.
- L'altezza massima emergente dal terreno sistemato non deve superare i ml 3,00 (esclusi i caposerra, la cui altezza massima è fissata in ml 7,00) e la superficie coperta non deve essere superiore a mq 10,00 per ogni 1.000 mq di superficie contigua coperta con serre, intese nei termini di cui alla legge regionale n.17/76.
- La cubatura dei volumi tecnici è sottoposta a semplice autorizzazione edilizia.
- E' ammesso un aumento planimetrico, volumetrico ed altimetrico dei volumi tecnici sopra indicati esclusivamente per fondati motivi derivanti da accertate esigenze aziendali dovute soprattutto al particolare tipo di coltura in atto che richiede necessariamente l'installazione di sofisticati impianti tecnologici.

Art. 42 - Serbatoi deposito carburante

-
- Di massima i serbatoi necessari per il deposito del carburante per il riscaldamento delle serre devono essere totalmente interrati e sottoposti a semplice autorizzazione.
- E' ammessa la posa di serbatoi emergenti dal terreno sistemato esclusivamente per fondati ed accertati motivi derivanti da una più razionale utilizzazione dell'impianto, da difficoltà per il loro interrimento dovute alla particolare natura del terreno, da cause obiettive che rendono particolarmente onerosa l'attività dell'azienda; in questi casi fermo restando l'osservanza delle

distanze dai confini di almeno ml 3,00, la posa di dette infrastrutture è soggetta a concessione edilizia.

CAPITOLO VI

ZONE DI INTERESSE COMUNE, ZONE SPECIALI E VINCOLI

Art. 43 - Zone per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione Fic e FIs

• Le attrezzature pubbliche esistenti al momento dell'adozione del piano e quelle che si confermano o si ampliano, nonché quelle di nuovo impianto, sono individuate con apposito segno grafico e con particolare simbologia nelle tavole del P.R.G.:

Le zone di interesse comune sono denominate "Fic"

Le zone per l'istruzione sono denominate "Fis"

• Dette zone sono dotate di un indice edificatorio trasferibile (anche nelle zone agricole) pari a 0.50 mc/mq. subordinato alla cessione gratuita di dette aree al Comune.

• Le aree destinate ad attrezzature pubbliche non potranno avere altra destinazione d'uso.

• Le aree in oggetto saranno acquisite al patrimonio comunale o per acquisto o per esproprio o per cessione gratuita da parte dei proprietari o atto di asservimento con vincolo a destinazione d'uso pubblico.

• Le attrezzature per l'istruzione comprendono:

- Asili nido,
- Scuole materne,
- Scuole dell'obbligo
- Scuole superiori.

• In genere si tratta di impianti plurimi raggruppati in complessi scolastici; le quantità di superficie da destinare a ciascuna classe d'uso di ciascun complesso sono specificate nella tabella degli standard; si assumono per tali zone e le prescrizioni e le norme generali vigenti in materia.

• Le attrezzature di interesse comune comprendono:

- Centri culturali, sociali e assistenziali;
- Strutture sanitarie;
- Attrezzature per pubblici servizi.
- Servizi religiosi.

• In particolare, si definiscono attrezzature di interesse comune di tipo religioso:

- Gli immobili destinati al culto;

- Gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio.

- Gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

• Per il dimensionamento e la localizzazione dei servizi religiosi si fa riferimento alla Legge Regionale 24/01/1985 n.4 e s.m.i.. Deve essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi religiosi pari al 30% di quelle previste obbligatoriamente per le attrezzature di interesse comune.

• Nelle zone "Fic" e "Fis" si applicano i seguenti indici:

- Indice di edificabilità territoriale = mc/mq 2,50
- Altezza massima degli edifici = ml 12,00
- Numero dei piani fuori terra = 4
- Distanza dai confini = ml 4,00

- Distanze dai fabbricati = ml 8,00
- Distanza dal ciglio stradale = ml 5,00

• Nella zona “Fic2” (area in prossimità della frazione Marta) si interviene secondo una procedura pubblico-privata, ovvero si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 2000 mq. ed un intervento privato con riutilizzo della volumetria esistente oltre ad una nuova cubatura con altezza massima di ml. 6.50. L’intervento privato può avere destinazione esclusivamente ricettiva e/o turistica ed ha un indice di edificabilità proporzionale alla superficie del parcheggio pubblico: 0,50 mc./mq. **La classificazione a servizi è circoscritta al parcheggio pubblico.**

Art.44 - Zone a verde pubblico attrezzato “FV” e per attrezzature sportive speciali“FVs”

a) Zone a verde per attrezzature sportive “FVs”

- Tali zone sono destinate allo sport ed al tempo libero, cioè agli impianti sportivi e ricreativi.
- Il rapporto massimo di utilizzazione per attrezzature propriamente sportive (tennis, campo di calcio, ecc.) non può superare l'80%, il restante 20% deve essere sistemato a verde.
- Detta zona è dotata di un indice edificatorio trasferibile (anche nelle zone agricole) pari a 0.50 mc/mq. subordinato alla cessione gratuita di dette aree al Comune.

Nelle zone “FV” si applicano i seguenti parametri (l’indice territoriale: è stabilito in base alle necessità):

- Altezza massima degli edifici = m. 8,50
- Superficie coperta = 1/2 St
- Distanza dai fabbricati = m. 10,00

b) Verde attrezzato “FV”

- Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, di aree per attività sportive o gioco per bambini, e zone ludico-ricreative.
- In tali zone, in particolare, verrà curata la manutenzione ed il ripristino della vegetazione esistente, la messa a dimora di piantagioni conformi alle essenze esistenti nelle aree contermini. I passaggi pedonali e le aree di sosta con attrezzature minime da parco (panchine, spazi, giochi per bimbi) verranno realizzati nel pieno rispetto della vegetazione e dell’ambiente.
- Detta zona è dotata di un indice edificatorio trasferibile (anche nelle zone agricole) pari a 0.50 mc/mq. subordinato alla cessione gratuita di dette aree al Comune.

• In tali zone sono consentite piccole costruzioni di servizio pubblico, per attività ludico-ricreative o in concessione temporanea quali chioschi per bibite, attrezzature di gioco per i bambini secondo volumi e superfici tali da assicurare il servizio previsto con il minimo di cubatura e superficie coperta sufficiente e tali in ogni caso da non superare i seguenti indici per ogni area unitaria:

- Indice territoriale: mc/mq 0,05
- Altezza massima = ml 3,00

Art.44 Bis - Zone a servizi speciali “FV**”
--

In tale zona sono consentiti interventi di riqualificazione ed inserimento ambientale con destinazione legata all’attività aeroportuale. Tali interventi possono essere sia di carattere sociale(ad es. attività sportive e /o ricreative), di carattere produttivo (ad es. attività inerenti la progettazione e/o la realizzazione di impianti o attrezzature aeronautiche) di carattere sperimentale e di ricerca (ad es. laboratori di analisi e verifiche sui materiali aeronautici). Tali

destinazioni non sono comunque prescrittive; gli interventi devono essere comunque assoggettati a Strumenti Urbanistici Attuativi che possono essere attivati anche con lotti distinti.

I parametri urbanistici, compatibilmente con i vincoli aeroportuali, sono i seguenti:

- Altezza massima degli edifici = m. 8,50
- Superficie coperta = 1/2 St
- Distanza dai fabbricati = m. 10,00

Art.45 - Zone P - Parcheggi pubblici

- Nelle aree contraddistinte dalla sigla “P”, il P.R.G. prevede due tipi di parcheggio:
 - a) parcheggi a cielo aperto;
 - b) parcheggi in sotterraneo e in struttura.
- L'uso di tali parcheggi può essere disciplinato come segue:
 - a) parcheggi pubblici a rotazione (D.M. 2/4/68);
 - b) parcheggi pubblici in concessione a privati per periodi da definire in apposita convenzione;
 - c) parcheggi privati (D.M. 02/04/1968 e Legge 24/03/1989 n.122).
- Nei confronti dei cigli stradali i manufatti potranno a questi allinearsi fatta salva l'esigenza di non turbare gli allineamenti edilizi esistenti e di predisporre idonee soluzioni per gli accessi e le uscite, onde non creare turbative nel traffico di transito.
- I parcheggi in sottosuolo, i cui perimetri possono spingersi fino ai limiti dell'area, devono prevedere:
 - a) copertura in parte realizzata con contenitori di terra di almeno m. 2,00 di spessore in modo tale da consentire la piantumazione di alberi ad alto fusto;
 - b) copertura in terra di almeno m. 0,60 ove possa essere ricostruito il manto erboso e la vegetazione di basso e medio fusto preesistenti e singole vasche per il contenimento delle piante ad alto fusto in ragione di una ogni 50 mq.
- I parcheggi pubblici in struttura ricavati in soprassuolo devono rispettare una distanza dalle costruzioni pari alla emergenza del manufatto dal suolo, con un minimo di ml 5,00. La copertura di tali strutture dovrà essere realizzata con una copertura in terra di almeno m 0,60 sul quale verrà ricostruito il manto erboso e verrà piantumata vegetazione di basso fusto.
- Di norma, il P.R.G. non insedia parcheggi sotterranei in zone a verde ad alto fusto; laddove la Civica Amministrazione lo ritenga necessario per il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche, ai sensi del D.M. 2/4/68, le piante ad alto fusto esistenti devono essere o ricollocate o sostituite con essenze dello stesso tipo nelle stesse condizioni precedenti l'intervento.
- Detti parcheggi possono essere realizzati oltre che nelle aree specifiche individuate dal P.R.G. anche nelle altre aree a standard urbanistici purché in sottosuolo.
- Detta zona è dotata di un indice edificatorio trasferibile (anche nelle zone agricole) pari a 0.50 mc/mq. subordinato alla cessione gratuita di dette aree al Comune.

Art.46 - Zone archeologiche “AA”

• Le zone a vincolo archeologico sono definite di assoluto rispetto e sono completamente inedificabili. Per qualsiasi modifica al terreno in dette zone si applicano le disposizioni di cui alla legge 1/6/39 n. 1089. Qualora siano rinvenuti elementi di presumibile interesse paleontologico, archeologico, artistico o storico, il titolare del fondo è tenuto a farne denuncia al Sindaco, che provvederà a far sorvegliare il terreno e a darne comunicazione agli organi competenti, a norma della legge sopra citata sulla tutela del patrimonio storico ed artistico. In dette zone è consentita la conduzione delle attività agricole purché non vengano realizzati manufatti di alcun genere.

- Le zone “AA” sono dotate di indice di edificabilità trasferibile sulle contigue zone agricole “ES” con indici pari a quelli stabiliti per queste zone. I resti di edifici allo stato di rudere presenti nell’area e non assoggettati alla disciplina di salvaguardia archeologica, possono essere recuperati, purché venga dimostrata attraverso opportuni rilievi grafici, fotografici o raccolta di documentazione storica o testimonianza giurata la loro consistenza originaria. Per tali interventi é ammesso un incremento volumetrico rispetto all’organismo originario pari al 10% .
- Per gli interventi sui manufatti iscritti alla Legge 1089/39 é richiesto oltre al preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica, predisposizione di SUA.

Art.47 - Manufatti emergenti

- In questa categoria rientrano gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n.1089 e quelli appositamente individuati nelle tavole della zonizzazione.
- Per tale categoria l'intervento dovrà assumere il carattere della conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione-ripristino dei suoi caratteri architettonici-decorativi, di ripristino delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno con le relative parti decorative, di eliminazione dei volumi effetto di superfetazione.
- Si potrà procedere:
 - a) al consolidamento ed al risanamento del complesso murario originario nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamenti di strutture verticali o di strutture orizzontali, né modifiche del tetto, salvo il caso che, nel corso di lavori, non emergano antiche strutture, orizzontamenti, linee di falda e/o di colmo, etc., la cui valorizzazione o ripristino richiesti dagli enti preposti alla tutela archeologica, artistica e monumentale, inducano ad apportare modifiche allo stato esistente.
 - b) alla conservazione-ripristino degli impianti distributivo-organizzativi originari; sono consentite limitate sistemazioni e modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, anche impiegando l'areazione forzata, quando essa non alteri le caratteristiche degli ambienti di portata storico- documentativa o architettonica, ed impianti di scarico fognario speciali di apposita concezione. **I progetti di restauro devono essere redatti in base a documentate ricerche critiche sull’edificio e su analisi tecnico-prestazionali corredate di diagnosi preventive.**

Art.48 - Zona “PE” - Parco tematico ecologico-ricreativo

Caratteristiche

- La zona classificata dal PRG con la sigla “PE” interessa un territorio che comprende in parte aree fluviali di tipo naturalistico, in parte aree ad uso coltivo-irriguo attualmente in stato di abbandono, in parte aree collinari destinate ad agricoltura estensiva. All’interno dell’area sono presenti una serie di manufatti agricoli in stato di abbandono.
- L’obiettivo della disciplina é quello di realizzare un programma - progetto sperimentale in grado di valorizzare le risorse agricole e ambientali-naturalistiche da una parte e ricreative - culturali - ludiche dall’altra.
- L’area é vista inoltre come zona attrezzata e stazione di partenza per itinerari turistico escursionistici dell’entroterra albenganese.

Modalità di attuazione e interventi ammessi

- Il P.R.G. si attua mediante S.U.A.
- Tale strumento attuativo dovrà prevedere:

- l'individuazione delle specificità del terreno, suddiviso per destinazioni d'uso, con conseguente localizzazione di zone per il recupero naturalistico delle essenze arboree presenti nel territorio di Villanova;
 - l'individuazione dei terreni atti alla coltivazione di essenze tradizionali da riconvertire attraverso tecniche sperimentali di coltivazione ecologica;
 - l'inserimento di una scuola sperimentale legata alle tecniche agronomiche ecologiche, con annessi laboratori di ricerca;
 - la realizzazione di un orto botanico;
 - la realizzazione di una fattoria tradizionale (zoo degli animali da cortile);
 - la realizzazione di un'area museale della tradizione contadina e della cultura materiale;
 - il recupero dei fabbricati agricoli esistenti (con possibilità di incremento volumetrico fino al 30% delle preesistenze), con cambiamento di destinazioni d'uso da stabilirsi all'interno del progetto di insieme dello S.U.A.;
 - l'inserimento di attrezzature ludico-ricreative: aree per pic-nic, spettacoli all'aperto, campi attrezzati per il gioco e lo sport, equitazione, percorsi salute, palestra di roccia, parco Robinson e similari.
- Lo S.U.A. dovrà precisare le varie destinazioni d'uso e i gradi di compatibilità di questi, tenendo presente che l'elencazione su esposta è esemplificativa.

Parametri ammissibili

- Nella zona si interviene nel rispetto dei seguenti parametri:
 - La volumetria massima realizzabile (riferita alle attrezzature di cui al paragrafo precedente) verrà stabilita all'interno dello S.U.A.;
 - Altezza massima dei nuovi fabbricati: ml 6,50
 - Distanza dai confini: ml 5,00;
 - Distanza tra fabbricati: ml 10,00

Art.50 - Zone per attrezzature tecnologiche e impianti "IT"
--

- Il P.R.G. prescrive, in base all'art. 41 quater della Legge Urbanistica 1150/1942 e dell'art. 3 della L 21/12 /1955 n.1357 e s.m.i., che le attrezzature e gli impianti tecnologici da realizzare sul territorio comunale possono essere localizzate in qualunque zona del territorio comunale nel rispetto delle pertinenti disposizioni di legge.

- Gli impianti di depurazione delle acque luride dovranno tenere conto di quanto previsto dal punto 1 allegato 4 delibera 4/2/1977 L.319/1976 e delle previsioni del piano regionale di risanamento delle acque.

- Le centrali telefoniche e le cabine di trasformazione elettrica potranno invece essere ubicate secondo necessità con il rispetto dei parametri seguenti:

- Altezza massima dell'edificio = m. 9,50
- Distanza dai confini = m. 3,00
- Distanza dai fabbricati = m.10,00
- Distanza dal ciglio stradale = m. 5,00

- Per le centrali telefoniche, l'edificazione è ammessa esclusivamente per attività e funzioni a carattere telefonico consone allo sviluppo, potenziamento, e normalizzazione degli impianti e della rete per l'esercizio telefonico.

- Gli impianti per la gestione, smistamento e trattamento dei rifiuti dovranno essere conformi alla vigente normativa e potranno avere volumi per l'edificazione di fabbricati strettamente connessi all'attività con i seguenti parametri:

- Altezza massima ml. 6,50
- Distanza dai confini ml. 3,00
- Distanza dai fabbricati ml. 10,00

Caratteristiche

• La zona indicata in cartografia con la sigla AP, é destinata ad ospitare le attività connesse con l'attività aeroportuale.

Modalità di attuazione ed interventi ammessi

• Il Piano si attua mediante S.U.A. esteso all'intera area.
• In assenza di SUA sono consentiti sui fabbricati esistenti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza incrementi volumetrici rispetto all'esistente. E' ammesso altresì il restauro statico e conservativo delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture esistenti.

• Lo SUA dovrà dimensionare il nuovo complesso aeroportuale per una capacità di passeggeri/anno non inferiore a 100.000. L'esatto dimensionamento del carico passeggeri e merci deve essere effettuato con riferimento ad appositi studi da redigere quale premessa indispensabile allo SUA.

• Lo SUA potrà prevedere, in attuazione del dimensionamento di cui al punto precedente, la realizzazione o l'ampliamento delle seguenti strutture:

- eliporto
- piazzale di parcheggio aerei
- aviorimesse
- complesso uffici, magazzini, alloggi per il personale di sorveglianza
- aerostazione, comprendente atrio, zona controlli, box polizia, dogana, finanza, infermeria, sala d'aspetto
- ristorante, bar
- caserma vigili del fuoco e attrezzature annesse
- ogni altro impianto e volume tecnico indispensabile per il corretto funzionamento della infrastruttura

• Lo SUA dovrà altresì prevedere la realizzazione di zone a parcheggio pubblico e per la sosta di autocorriere nella dimensione rapportata al movimento passeggero e merci previsto e alle relative attrezzature.

• Il SUA dovrà inoltre darsi carico attraverso il tipo di interventi previsti di conseguire, quale obiettivo, l'attivazione di un centro di attrazione che, oltre ad avere dei fini strettamente funzionali legati all'attività aeroportuale, possa sfruttare il tema legato all'aviazione, alle attività sportive e ricreative connesse al volo e agli sport dell'aria al fine di rafforzare l'offerta turistica e quella connessa al tempo libero.

• E' prevista inoltre la realizzazione di un'area museale sui temi precedenti, che evidenzi le testimonianze relative al volo e in particolare alla storia dell'apporto dell'imprenditoria ligure all'aviazione.

• Le diverse cubature dovranno essere articolate in modo tale da rapportarsi al contesto ambientale e senza rinunciare comunque ad una specifica caratterizzazione dell'intervento che comunque dovrà avere una omogeneità e continuità di linguaggio architettonico fra le diverse componenti e funzioni.

• Nella zona “AP” é ammessa la realizzazione di strutture ricettive (con volumetria massima pari a 15.000 mc) e relative attrezzature a servizio (es.: piscina).

• Sono ammesse altresì la realizzazione di spazi commerciali legati all'attività turistica con s.l.u. massima pari a 3.500 mq e la realizzazione di spazi espositivi coperti con una superficie massima di 8.000 mq (su un solo piano).

• Lo SUA dovrà inoltre tener conto del carattere precipuamente turistico del territorio in cui l'aeroporto é inserito e dovrà perciò contenere elementi tali da consentire prevalentemente attività connesse con il turismo.

Art.52 - Zone cimiteriali (FCI)

• **L'edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali è disciplinata dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie (R:D: 1265/1934) come modificato dall'art. 28 della L. 166/2002..**

• Nelle zone "FCI" sono consentiti tutti gli interventi inerenti la loro destinazione precipua, cioè di inumazione, tumulazione ed eventuale incenerimento delle salme.

• In esse potranno essere realizzati monumenti, edicole funerarie, corpi di fabbrica comprendenti loculi ed ossari, singoli o collettivi, ed edifici destinati a servizi accessori, opere ed impianti di urbanizzazione e sistemazione delle zone nel solo congiunto rispetto delle vigenti norme in materia di sanità, igiene e polizia mortuaria.

• Nelle zone di rispetto cimiteriale sono consentite:

- la coltivazione dei terreni e quindi la realizzazione di opere per una migliore sistemazione del suolo per detto utilizzo;

- la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro statico e conservativo dei corpi di fabbrica, manufatti ed impianti esistenti;

- le opere di urbanizzazione e le infrastrutture al servizio degli impianti cimiteriali;

- l'installazione, a titolo precario, in prossimità dei piazzali antistanti gli ingressi dei cimiteri di piccoli chioschi destinati alla vendita di fiori ed oggetti per il culto e le onoranze funebri.

• Nelle aree di rispetto cimiteriale é vietata la realizzazione di nuovi edifici ad eccezione dei corpi di fabbrica a carattere precario ed eventuali alloggi per i custodi dei cimiteri.

Art.53 - Zone destinate alla viabilità

• La rete stradale esistente e di progetto é riportata nelle tavole della zonizzazione del P.R.G. alla scala 1: 2.000.

• Il tracciato delle strade come indicate in cartografia é indicativo e non prescrittivo. Sono ammesse traslazioni dell'asse stradale di circa il 50% della larghezza della stessa, giustificate da motivazione tecniche in ordine all'esecuzione delle opere, purché contenute all'interno della fascia di rispetto stradale.

• Il P.R.G. classifica le strade come segue secondo quanto disposto dal decreto legislativo 1 aprile 1992 n.285, "Nuovo codice della strada" e dal Regolamento relativo, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.

• Le larghezze delle sedi stradali dovranno essere comprese nei seguenti limiti:

- strade extracomunali: 6 m e oltre

- strade comunali : da ml. 4,50 a m 8,00 (escluse le aree di sosta laterali);

- strade interpoderali e forestali : da m 3,00 a m 4,40;

- strade forestali : nei limiti dimensionali di legge.

• Le zone adibite alla viabilità sono destinate alla costruzione di nuove sedi stradali ed alla rettifica o all'ampliamento di sedi stradali esistenti per il traffico veicolare e pedonale.

• In queste zone oltre alle opere stradali ed ai servizi ad esse funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc. potranno realizzarsi sistemazioni a verde di arredo stradale, infrastrutture tecnologiche (rete idrica, fognaria, elettrica,), box interrati, spazi di sosta pubblici e attrezzature di servizio alla viabilità, quali distributori di carburanti e simili. La realizzazione di distributori di carburante é invece preclusa in zone urbane centrali e/o particolarmente dense dal punto di vista edilizio.

• Per quanto riguarda i fabbricati il cui sedime é ubicato sui tracciati stradali in progetto o nelle loro immediate vicinanze, come indicati nella cartografia del PRG, é consentita la traslazione delle volumetrie esistenti. I nuovi fabbricati potranno avere la stessa volumetria di quelli demoliti con incremento massimo del 30%. Tali interventi si attuano mediante titolo abilitativo convenzionato.

- Le porzioni di terreno ricadenti sul sedime dei tracciati viari di progetto, sono dotati degli stessi indici di fabbricabilità delle zone fronteggianti le strade stesse.

Art.54 - Fasce di rispetto stradale

- Sono classificate fasce di protezione stradale le aree da riservare alla razionalizzazione della rete stradale secondo quanto disposto dal decreto legislativo 1 aprile 1992 n.285, “Nuovo codice della strada” e dal Regolamento relativo, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.
- Per quanto riguarda l’edificazione nelle fasce di rispetto stradale, si rimanda al su citato D.Lgs. 285/1992 e al relativo regolamento di attuazione.
- Le aree ricadenti nelle zone di rispetto stradale sono inedificabili pur se appartengono a specifiche zone di piano. Tuttavia le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e autostradale possono essere ricomprese nella superficie asservita ad un intervento e sono dotate dell'indice di edificabilità proprio della zona contigua.
- Le fasce di rispetto, una volta acquisite alla disponibilità del Comune sono considerate spazi pubblici e così anche ai fini della creazione di marciapiedi, passaggi pedonali, aree di pubblico parcheggio, piste ciclabili, o altri impianti realizzabili nelle aree pubbliche.
- 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.
- Mediante la procedura di deroga di cui alla Legge 1375/1955 è altresì assentibile la costruzione di infrastrutture tecnologiche a servizio della strada, opere di urbanizzazione, strade di servizio alla residenza.
- I distacchi che dovranno osservarsi rispetto alle strade negli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione o ampliamento di fabbricati esistenti dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 e nel relativo regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n. 495).
- Le distanze minime da osservare nelle diverse zone del PRG sono quelle indicate nel Nuovo Codice della Strada

Art.55 – Tracciamento di strade carrabili non indicate nel P.R.G.

- L'apertura e l'ampliamento di strade carrabili, pubbliche o private, aperte al pubblico passo o private a tutti gli effetti, che non siano espressamente indicate negli elaborati grafici del P.R.G., è ammissibile in tutto il territorio agricolo dietro rilascio di concessione edilizia, a condizione che la sezione del tramite non superi i 3,50 m. per le zone agricole "ES" e metri 2,50 per le zone "EE". Tale misura deve caratterizzare la sezione standard del tramite stesso.
- Possono aversi o interventi di tracciamento di nuovi percorsi o sistemazione di antiche strade pubbliche o private.

Costruzione di nuovi tracciati

- Nel caso in cui si intenda procedere alla costruzione di nuovi tracciati, si dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - sbancamenti e riporti inferiori a metri 3,00 di altezza;
 - pendenze inferiori al 12%;
 - raggio di curvatura nei tornanti progettato in modo da ridurre il più possibile l’impatto sul territorio e preservare lo stato dei luoghi
 - è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere una pendenza del 20% e non devono superare i 50,00 metri di sviluppo lineare;
 - è consentita la realizzazione di piazzole di manovra in ragione di una ogni 70-80 metri di sviluppo stradale: la realizzazione di tali opere, oltre a darsi carico di un corretto

inserimento ambientale, dovrà prevedere una larghezza complessiva della sezione trasversale (escluse strada e piazzola) contenuta entro i 6,00 metri;

- In ogni caso non sono ammissibili interventi parziali e che, comunque per il loro stato, provochino danni ecologici all'ambiente circostante.
- Le nuove strade non potranno interrompere la viabilità esistente, anche pedonale, con la quale dovranno essere accuratamente raccordate.
- Quando lo sbancamento non é in viva roccia che offra garanzie naturali di stabilita', esso deve essere munito di muro di contenimento in pietrame a secco o in muratura, quest'ultimo ben drenato con adeguato vespaio.

Adattamento di tracciati esistenti

- Nel caso si intenda invece procedere al riadattamento di strade esistenti, si dovranno osservare le seguenti cautele:
 - è consentito il recupero dei tracciati esistenti solo se la sezione massima del tramite non supera i 3,00 m;
 - è consentito traslare la sezione trasversale rispetto all'asse del tracciato esistente per non più di 1 metro;
 - è consentita la costruzione ex novo di tratti viari di collegamento tra percorsi esistenti, purché lo sviluppo lineare di tali tratti non superi la lunghezza di metri 150,00;
 - sui tratti eseguiti ex novo è consentita una pendenza massima del 12%, gli sbancamenti non devono superare i 3,00 metri in altezza, i muri di contenimento devono essere realizzati a secco in pietra usando materiali tipici del luogo (ove si superino i 2,00 m di altezza, i muri di contenimento devono essere sagomati a gradoni);
 - è consentita la realizzazione di piazzole di manovra in ragione di una ogni 70-80 metri di sviluppo stradale: la realizzazione di tali opere, oltre a darsi carico di un corretto inserimento ambientale, dovrà prevedere una larghezza complessiva della sezione trasversale (comprensiva di strada e piazzola) contenuta entro i 5,00 metri;
 - la pavimentazione dovrà essere realizzata in pietrisco (diametro 7-10 cm) annegato in calcestruzzo; quest'ultimo additivato di sostanze coloranti che riprendano il repertorio cromatico locale;
 - è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere una pendenza del 12% e non devono superare i 50,00 metri di sviluppo lineare.

Art. 56 Corsi d'acqua

• A norma della L.R. 09/1993, nelle more di approvazione dei Piani di Bacino di cui all'art. 26 della stessa, la costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici od altri manufatti assimilabili, sarà soggetta alla osservanza delle sottoindicate distanze dai corsi d'acqua pubblici, misurate dal piede della sponda e dell'opera di protezione e comunque dal limite della proprietà demaniale:

1) Nell'ambito dei centri edificati, identificati e perimetrati ai sensi dell'art. 2 della L.R. 04/1975: ml.20

2) All'esterno dei centri edificati di cui al precedente punto 1: ml.40

• Tali limiti di distanza potranno essere oggetto di deroga, a cura della autorità competente in materia di polizia idraulica, fino ai limiti di ml. 3,00 e ml. 10,00 rispettivamente all'interno e all'esterno dei centri urbani.

• Tutti gli interventi volti alla bonifica idraulica del territorio, alla regimazione dei corsi d'acqua e al rimodellamento degli alvei in funzione di opere connesse alla risoluzione di primarie esigenze a carattere viario, ferroviario, ed economico-produttivo, dovranno essere sottoposti al giudizio della competente Autorità Regionale per gli opportuni raffronti di coerenza con le pertinenti previsioni formulate nell'ambito dei Piani di Bacino stessi.

Art.57 - Aree demaniali

- Le disposizioni del PRG che incidano sui beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile di altri Enti pubblici che comportino modifiche alla loro destinazione funzionale potranno essere attuate solo d'intesa con l'Ente pubblico titolare dei predetti beni.

Art.58 - Vincoli lungo le linee elettriche ad alta tensione

- In sede di costruzione, ricostruzione e/o ampliamento di edifici e manufatti assimilabili, a qualunque uso destinati, dovranno essere osservate le distanze stabilite a norma di legge (vincoli imposti dalle servitù di elettrodotto)

- Maggiori distanze, o riduzioni delle distanze come sopra indicate, potranno essere imposte ovvero concesse dalla Amministrazione E.N.E.L. con specifici provvedimenti impositivi od autorizzativi.

- Gli strumenti urbanistici di attuazione del P.R.G., e segnatamente quelli relativi ad aree urbane storiche o di nuovo impianto, nonché ad aree di rilevante interesse ambientale, dovranno darsi carico di prescrivere la sistemazione o risistemazione delle linee elettriche in sottosuolo, nell'ambito di appositi cunicoli predisposti eventualmente anche per altre reti tecnologiche, onde limitare al massimo grado la presenza di cavi e di elementi di sostegno passibili di deturpare le connotazioni estetiche dei luoghi.

- Gli interventi edilizi finalizzati alla costruzione di cabine di trasformazione elettrica, siano esse inserite in fabbricati destinati precipuamente ad altri usi, ovvero in corpi di fabbrica a se stanti, potranno essere autorizzati anche in deroga alle limitazioni di P.R.G. relative all'obbligo di attuazione mediante S.U.A., nonché delle altre limitazioni di zone relative ai parametri urbanistico-edilizi complessivamente intesi, fatti comunque salvi i prevalenti interessi pubblici connessi alla sicurezza del traffico pedonale e veicolare e alla tutela del patrimonio storico-artistico-ambientale, mediante apposita valutazione dei competenti servizi comunali e della Commissione Edilizia Integrata.

- La costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica potrà essere altresì ammessa nel sottosuolo e nell'ambito dei distacchi prescritti tra fabbricati ed infrastrutture tecniche diverse, a condizione che ne sia verificata la compatibilità con gli interessi pubblici e/o privati connessi ai distacchi stessi.

- Nel caso di costruzione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica in corpi di fabbrica a se stanti le porzioni di fabbricato emergenti dal terreno naturale o sistemato dovranno distare non meno di ml 5,00 dai cigli stradali e non meno di ml 10,00 dai fabbricati vicini.

Art.59 - Opere sottoposte a Valutazione d'Impatto Ambientale

In ottemperanza ai disposti legislativi contenuti nella direttiva CEE 85/337 del 27 giugno 1985, dei DPCM 05/01/1988 n.377 e 27/12/1988 e della L.R. 30/12/98 n° 38, opere ed impianti ricadenti in una delle categorie degli allegati 1 e 2 della L.R. 22/1994 di cui non siano stati già concessi i nulla osta necessari, vanno sottoposti a preliminare valutazione di impatto ambientale, secondo i contenuti e le modalità contenute nella stessa Legge Regionale 22/1994 e s.m.i..

CAPITOLO VII

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.60 - Parcheggi privati e autorimesse

- La realizzazione di parcheggi privati e autorimesse (sia scoperti, che in struttura che in sottosuolo) é subordinata alla contestuale trascrizione di atto nel quale essi sono vincolati alla destinazione d'uso di parcheggio privato (vincolo permanente di destinazione d'uso).
- Le autorimesse in struttura e in sottosuolo devono rispettare le prescrizioni e i parametri edificatori contenuti nelle singole norme di zona.
- Negli interventi di nuova costruzione o di demolizione / ricostruzione dell'edificio con aumento delle unità abitative deve essere sempre assicurata una dotazione di parcheggi privati nella misura di un 1 mq ogni 10 mc di costruzione, fermo restando, anche nei casi di ristrutturazione, l'obbligo di realizzare un posto macchina per ogni unità immobiliare in aggiunta rispetto alla situazione preesistente.
- Per le attività commerciali al minuto e all'ingrosso con superficie di vendita superiore a mq 200, deve essere garantita una quota di parcheggio pertinenziale pari almeno al 150% della superficie commerciale (s.l.u.)

Autorimesse interrato

- La realizzazione di autorimesse private in sottosuolo è subordinata all'osservanza delle seguenti norme:
 - Non devono essere abbattuti alberi di alto fusto. Nel caso in cui si debba procedere alla loro rimozione, essi dovranno essere spostati e trapiantati o sostituiti con nuovi esemplari tipici del luogo.
 - L'intervento deve essere contenuto entro l'involucro morfologico preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore di almeno 60 cm, per consentire la ricostituzione del manto erboso ed arbustivo e di vasche atte ad accogliere essenze di medio ed alto fusto, salvo che per le superfici adibite a passaggio pedonale che prescindono da tale spessore.
 - I locali risultanti devono essere vincolati con atto trascritto alla destinazione d'uso di parcheggio privato.
 - Nel caso in cui si proceda alla costruzione di autorimesse interrato nelle fasce di protezione lungo strade carrabili pubbliche vanno seguite anche le seguenti prescrizioni:
 - 1) ogni nuovo accesso ai box deve essere distante almeno mt 12,00 dalla più vicina intersezione stradale;
 - 2) è preferibile l'accorpamento di più autorimesse con accesso diretto dalla strada, affiancandone gli accessi contigui non oltre il numero di 3; per un numero maggiore di unità le autorimesse dovranno essere raggruppate in modo da realizzare i relativi accessi da un'area comune di manovra, anche coperta, che ne costituisca il tramite con la strada;
 - 3) gli accessi su strada devono essere distanziati fra loro di almeno m 10,00, salvo il caso di contiguità previsto al primo capoverso del punto 2);
 - 4) deve essere realizzata un'area laterale idonea per lo stazionamento dei veicoli ottenuta mediante l'arretramento degli ingressi alle autorimesse di almeno mt 2,50 dal ciglio della strada esistente;
 - 5) deve essere garantita una sufficiente visibilità mediante la realizzazione di idonei triangoli di visibilità;

6) gli accessi veicolari devono essere segnalati lungo la strada principale mediante apposito segnale di cui all'art. 120 del Nuovo Codice delle Strade.

Art.61 - Autorimesse da realizzarsi in zone a servizi

• Nell'ipotesi in cui gli interventi previsti nelle zone a servizi vengano realizzati mediante S.U.A. oppure stipula di convenzione con la Civica Amministrazione volta a garantire al Comune l'acquisizione dell'area soprastante, in alternativa, il vincolo ad uso pubblico della stessa, in modo che i relativi oneri di manutenzione rimangano a carico dei privati, è consentita la realizzazione nel sottosuolo di autorimesse interrato che potranno rimanere in regime di proprietà privata a condizione che:

1) venga comunque garantita al Comune, nell'ambito della convenzione, l'acquisizione della proprietà dell'area destinata alla realizzazione del servizio (es: verde attrezzato o struttura di interesse comune), nonché la proprietà dei relativi manufatti;

2) le autorimesse non ostacolino la funzionalità dell'opera pubblica sovrastante.

• La disposizione di cui sopra non potrà trovare applicazione nelle zone destinate a servizi per l'istruzione, salvo la presentazione di un progetto coordinato. Potrà invece applicarsi nelle strade di progetto indicate nella cartografia del P.R.G.

Art.62 - Accessi veicolari su strade pubbliche

• Sulle strade statali, provinciali e comunali non possono essere realizzati nuovi accessi stradali diretti o mediati da strade pubbliche o private inserite nella rete viaria, se non previo nulla osta delle amministrazioni competenti e alle condizioni che seguono:

a) siano in posizione di corretta visibilità, eventualmente potenziata dalla attrezzatura di specchi;

b) gli accessi siano realizzati predisponendo adeguati spazi di attesa per le svolte che implicano conflitto con i flussi di traffico principali fuori dal perimetro dei centri abitati;

c) al di fuori del perimetro dei centri abitati, i nuovi accessi diretti sulle strade statali siano distanziati tra loro di almeno ml 80,00, quelli diretti sulle strade provinciali di almeno ml 40,00 e quelli sulle altre strade pubbliche e di uso pubblico di almeno ml 12,00.

Art.63 - Piscine

• La realizzazione di piscine private é ammessa in tutte le zone del territorio comunale ad eccezione delle zone "A", "BA", "S", "PE", "AE", "ES", "EE", "AP", "DRZ", "DM" purché vengano osservate le prescrizioni contenute nel presente articolo.

• Il progetto deve dimostrare la capacità da parte dell'impianto di captazione dell'acqua (tenendo presente che non é ammessa la captazione da acquedotti conduttori di acqua potabile: l'emungimento potrà avvenire solo da impianti irrigui o mediante autobotti).

• Sono ammesse anche forme irregolari, purché i manufatti non modifichino in maniera significativa il sedime e si inseriscano armonicamente nell'ambiente e nell'architettura circostante, anche in relazione ai manufatti edilizi eventualmente presenti.

• Dette piscine possono essere realizzate in calcestruzzo o in pannelli prefabbricati in alluminio, poliestere o altro materiale adatto. Il bordo non dovrà superare di cm 20 la quota del circostante terreno sistemato.

• Nel progetto deve essere dimostrata la capacità di depurazione e scarico delle acque. Lo scarico dovrà avvenire con allaccio alla rete fognaria delle acque bianche.

Art.64 - Piste ciclabili

- In tutto il territorio comunale é consentita la realizzazione di piste ciclabili protette e fisicamente separate dalle carreggiate stradali.
- Caratteristiche tecniche: le piste destinate alla circolazione ciclistica, che si affiancano alla strada, dovranno di preferenza essere sistemate ai due lati della strada stessa, così da stabilire due direzioni di traffico. In questo caso la pista ciclabile deve avere una larghezza minima di 1,80 m.
- Nel caso in cui non fosse possibile la realizzazione di due piste separate, l'unica pista su uno dei fianchi della strada dovrà avere una larghezza minima di 2,50 m.
- In ogni caso tale pista dovrà essere chiaramente distinta dalla carreggiata con opportuna segnaletica e, possibilmente, con una leggera sopraelevazione od a mezzo di una zona intermedia a verde.
- La protezione del ciclista sulle piste deve essere assicurata da speciali barriere.

Art.65 – Barriere acustiche e antipolvere

- Le barriere acustiche realizzate per mezzo di barriere vegetali, i terrapieni con fioriere e i semplici terrapieni con vegetazione, possono essere realizzati lungo tutti gli assi stradali, sia urbani che sull'Aurelia.
- Schermi sottili in materiali fonoassorbenti potranno essere consentiti solo in presenza di casi limite, avendo cura di predisporre una soluzione che tenga conto dell'inserimento ambientale idoneo.

Essenze arboree e arbustive idonee per realizzare barriere acustiche e antipolveri.

Arboree	Arbustive
Arbutus unedo	Hamamelis vernalis
Carpinus betulus	Hypericum calcycinum
Cupressus spp	Kerria japonica
Eleagnus ebbingei	Ligustrum spp.
Gleditschia triacanthos	Lonicera coerulea
Laurus nobilis	Lonicera nigra
Magnolia grandiflora	Lonicera nitida
Pinus nigra	Lonicera pileata
Quercusilex	Lonicera xylosteum
Quercusilex Nerium oleander	Philadelphus microphyllus
Taxus baccata	Pittosporum tobira
Tilia tomentosa	Prunus laurocerasus
	Pyracantha spp

Art.66 – Barriere architettoniche

- Nelle sistemazioni e nelle costruzioni degli spazi ed edifici pubblici o destinati ad uso pubblico devono essere osservate le disposizioni del D.P.R. 27/4/1978 nonché, per le altre costruzioni, le disposizioni sia della legge 9/1/1989 n.13 e successive modifiche ed integrazioni e del relativo regolamento, sia della Legge regionale 12/6/1989 n.15.

Art.68 - Salvaguardia visuale

- Nell'area indicata con apposito segno grafico compresa tra la Strada Statale della valle Arroscia e il centro storico di Villanova capoluogo vige l'obbligo di preservare la visuale che da detta strada si ha del complesso monumentale del centro antico.
- Pertanto, i manufatti di qualsiasi natura realizzabili a norma della disciplina urbanistica del P.R.G. nelle aree comprese entro le visuali indicate non devono sovrapporsi all'immagine del centro storico. A tale scopo la quota del più alto punto di tali manufatti in progetto non può in ogni caso superare quella del piano stradale della statale della Valle Arroscia e deve essere puntualmente determinata sulla base di specifiche sezioni territoriali comprendenti l'area di pertinenza dell'emergenza architettonica, l'area interessata dal nuovo manufatto e uno spazio ad esse circostante sufficientemente esteso.

Art.69 - Aree esondabili

- Le aree soggette ad inondazione, come individuate ai sensi della L.R. 45/94, sono dichiarate, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, inedificabili.
- Le aree ricadenti nelle zone esondabili, pur se appartengono a specifiche zone di piano regolatore, possono essere computate nel calcolo della superficie asservita ad un intervento e sono dotate dell'indice di edificabilità proprio della zona urbanistica di appartenenza.
- Per quanto riguarda eventuali opere di sistemazione dei suoli e relativi permessi d'uso, é richiesta, unitamente al titolo abilitativo, una documentata relazione geologica che attesti l'idoneità dei siti interessati agli interventi ad accogliere le funzioni per le quali si richiede l'autorizzazione.