

all. A al voto del Comitato Tecnico Urbanistico
n. 605 del 17-11-1994

COMUNE DI PIETRA LIGURE

19 APR 1995

TOT. N. 4539

Cat. _____ Classe _____ Fasc. UT

COMUNE DI PIETRA LIGURE

NORME URBANISTICHE

REGIONE LIGURIA

SERVIZIO AFFARI GIURIDICI
E VIGILANZA
IN MATERIA URBANISTICA

Visto come da schema di Decreto
Protocollo Generale N. 18295.....
Genova, 17 FEB. 1995
Il Dirigente d'Ufficio UCCARLO
F.TO (Arch. Giuliano Bernardini)

.....
Depositato in atti come da Decreto del Presi-
dente della Giunta Regionale n° 209.....
del 27.2.1995.....

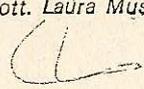
REGIONE LIGURIA

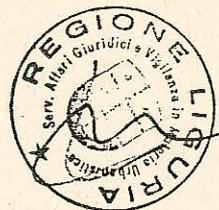
SERVIZIO AFFARI GIURIDICI
E VIGILANZA
IN MATERIA URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti della
legge 4-1-1968 n. 15 si attesta che
il presente documento, che si
compone di n. 32 fogli vistati
dal sottoscritto, è conforme a
all'originale In atti.

La copia
Genova, il 4 APR. 1995

Il Dirigente dell'Ufficio
(dott. Laura Mussi)





TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. ESTENSIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

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

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

ART. 2. INDICI E PARAMETRI

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

ART. 3. DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

3.1 INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE. (It)

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

3.2 INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO. (If)

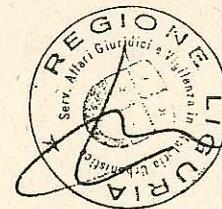
L'indice di fabbricabilità fondiario è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie fondiaria (S_f), intesa come quella che comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria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

3.3 VOLUME DI UN FABBRICATO. (v)

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

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

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



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

b) l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante. Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio stesso ed il punto più alto dell'estradosso del solaio soprastante. Si escludono dal calcolo del volume i volumi tecnici e cioè: extracorsa e locale macchine degli ascensori, extravano scale, camini e serbatoi di acqua, impianti di riscaldamento solare. Sono inoltre da escludere dal computo del volume le rimesse pertinenziali al fabbricato e le autorimesse private non pertinenziali e i volumi interrati sempre che entrambi siano posti al di sotto della quota di riferimento del terreno anche sistemato purchè riprodotto la situazione orografica naturale.

3.4 ALTEZZA DI UN FABBRICATO (h)

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

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

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

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

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

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

3.5 PIANI DI FABBRICATO

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

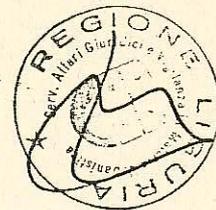
3.6 MISURAZIONE DELLE DISTANZE

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

3.7 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE RICADENTI ENTRO LE ZONE CARSICHE

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

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



ART. 4. DOCUMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

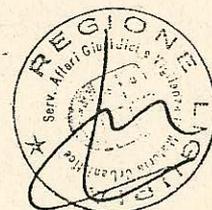
Il P.G.R è costituito dai seguenti documenti:

a) Elaborati grafici

- TAVOLA 1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	1: 100000
- TAVOLA 2	URBANIZZAZIONE	1: 5000
- TAVOLA 3	URBANIZZAZIONE	1: 5000
- TAVOLA 4	AREE ASSERVITE	1: 5000
- TAVOLA 5	CONGRUENZA TRA PTCP E SCHEMA DI PRG	1: 5000
- TAVOLA 6	VIABILITA'E SERVIZI	1: 5000
- TAVOLA 7	ZONIZZAZIONE	1: 5000
- TAVOLA 8	ZONIZZAZIONE, VIABILITA E SERVIZI	1: 2000

b) Norme di attuazione ed allegate tabelle di zona

c) Relazione illustrativa.



TITOLO SECONDO: ZONIZZAZIONE

ART. 5. DESTINAZIONE D'USO.

Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

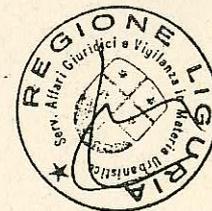
ART. 6. SUDDIVISIONE IN ZONE DEL P.R.G.

a) Il territorio comunale compreso nel P.R.G. è suddiviso nelle successive zone omogenee classificate a seconda dello stato di fatto e della destinazione prevista e sulla base del D.M. 2 aprile 1968 N. 1444.

- 6.1 Zone per insediamenti residenziali ed assimilabili, destinate ad interventi particolari:
 - Zone di conservazione e risanamento (A).
 - Zone residenziali sature (s).
 - Zone ad edificabilità trasferibile (b1 c1)
 - Aree di rispetto ambientale (v)
- 6.2 Zone di completamento ad insediamenti residenziali ed assimilabili:
 - Zone ad edilizia di completamento intensiva (b)
 - Zone ad edilizia di completamento semintensiva (c)
 - Zone di edilizia di completamento speciale (cs)
 - Zone ad edilizia di rinnovo ambientale (Soccorso) (r a)
- 6.3 Zone di espansione:
 - Zone a nuclei di insediamento urbano (N i)
- 6.4 Zone per insediamenti produttivi ed assimilabili:
 - Zone artigianali (a a)
 - Zone cantieristiche di rinnovo fronti urbane (r f)
- 6.5 Zone turistiche:
 - Zone turistiche e servizi collaterali (t s)
 - Zone turistico/balneari litoranee (t b)
 - Zone per strutture ricettive speciali quali colonie elioterapiche, campeggi ecc. (t c)
 - Zone per il tempo libero (t l)
- 6.6 Zone per l'esercizio delle attività agro-forestali, per la tutela del paesaggio e per la protezione naturale:
 - Zone agricole tradizionali (a g)
 - Zone agricole boscate di protezione naturale (a b)

b) Sono inoltre individuati all'interno del territorio compreso nel P.R.G.

- 6.7 Spazi per attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico di interesse urbano ex art. 3 D.M. n. 1444/1968 - (a)
- 6.8 Zone ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse territoriale ex art. 4, sub.5, D.M. 1444/1968 - (F) ossia:
 - attrezzature sanitarie ed ospedaliere - F1;
 - parchi d'interesse territoriale sub - regionale - F2;



c) Il Comune potrà procedere coattivamente all'acquisizione delle aree e gestire direttamente o attraverso apposite convenzioni con soggetti privati o pubblici, le strutture di servizio previste, al fine di assicurare la fruizione pubblica delle medesime.

Il Comune potrà altresì procedere all'acquisizione delle aree nelle percentuali prescritte dalle presenti norme di attuazione attraverso convenzioni da stipulare di volta in volta nell'ambito dell'obbligatorio ricorso allo S.U.A.

ART. 7. ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED ASSIMILABILI

7.1. DESTINAZIONE D'USO AMMESSA E PRESCRIZIONI GENERALI

a) L'edilizia consentita nelle zone residenziali, salvo particolari destinazioni ammesse nei successivi articoli e nelle Tabelle allegate alle presenti norme, è limitata ai seguenti usi:

- abitazione;
- uffici;
- pubblici esercizi;
- attrezzature alberghiere;
- infrastrutture per il culto;
- attrezzature per lo spettacolo, cultura, ricreazione e sport;
- sedi per l'assistenza sanitaria;
- esercizi commerciali al minuto;
- laboratori e magazzini complementari delle vendite al minuto purchè non rumorosi o molesti;
- laboratori artigiani, eccettuati quelli di cui al secondo comma, purchè non in contrasto con le norme dei regolamenti di igiene e di polizia urbana e con le leggi vigenti;
- autorimesse;
- parcheggi in sottosuolo, sul suolo e/o in sovrassuolo.

b) Sono tassativamente esclusi dalle zone residenziali i laboratori artigiani rumorosi e molesti (in particolare laboratori con uso di complesse macchine operatrici per legno, ferro e per attività di carpenteria, autocarrozzerie e simili), i depositi di materiali infiammabili, odorosi, polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività, anche se non contemplata nelle presenti norme, che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone, o che sia incompatibile con tale destinazione e in contrasto con le disposizioni vigenti.

c) Gli insediamenti commerciali sono disciplinati dalle presenti norme e dai Piani di sviluppo e di adeguamento formati ai sensi della legge 11 giugno 1971 n. 426.

d) Il P.R.G. stabilisce la popolazione insediabile e la sua distribuzione sul territorio mediante la ripartizione in zone e mediante gli indici di edificabilità di zona e fondiari massimi, con i quali viene fissata la massima cubatura realizzabile fuori terra per ogni metro quadro di superficie.

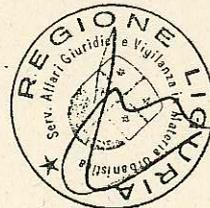
f) Le aree a spazio pubblico o soggette a speciali servitù

Per aree da riservare a spazi pubblici o da assoggettare a speciali servitù, dovranno osservarsi quelle indicate negli art. contenuti nelle presenti norme.

I fabbisogni teorici, per abitante e totali, di aree per ciascuna tipologia di servizi e le quantità effettive di aree riservate in ogni singola zona sono determinati nel rispetto dei minimi di legge.

g) Negli insediamenti di carattere commerciale o direzionale, a 100 metri di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di area a spazio pubblico (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà a parcheggio.

Nei lotti di pertinenza delle costruzioni debbono inoltre essere asservite aree a verde e a parcheggio di misura non inferiore a quella minima prescritta da leggi, norme e regolamenti vigenti.



7.2. ZONE DI CONSERVAZIONE E RISANAMENTO (A)

a) Tali aree sono individuate dalla zona del vecchio centro storico e dai nuclei della frazione di Ranzi, comprendenti le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o di particolare pregio ambientale, considerate zone di tipo (A) del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. I limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra fabbricati sono quelli stabiliti dal paragrafo 1 degli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale sopracitato. In tali zone, con diretto titolo abilitativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti al paragrafo b) del presente articolo, nonché ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 2 della L.R. 25/1993 e fatto salvo quanto previsto dall'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, così come modificato dall'art. 14 della L. 17 febbraio 1992 n. 179 laddove le zone (A) siano state o vengano classificate di recupero.

b) Definizione degli interventi di recupero.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso;

- interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo il tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

c) Nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi, sono consentite opere di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico che non comportino per ciascuna unità immobiliare un aumento di volume esistente, alla data di adozione delle presenti norme, superiore al 10%. Non sono ammesse modifiche dei caratteri estetici dei fronti se non finalizzate al recupero delle tipologie originarie.

Gli interventi di incremento volumetrico dovranno essere realizzati unicamente sui retri degli edifici oppure a completamento di vuoti tipologicamente compatibili.

d) Sono inoltre consentite opere interne di cui all'art. 26 legge 02/03/89 n. 47. Tali opere interne dovranno comunque rispettare le originarie caratteristiche costruttive così come indicato nell'ultima parte del comma primo del citato art. 26.

e) Tutti gli interventi elencati ai precedenti commi, devono essere mirati alla valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il rispetto di fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico; mentre in generale deve essere salvaguardata la unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi, con particolare attenzione al mantenimento delle dimensioni e delle sagome delle aperture esterne e loro eventuali schermature frangisole originali;

- il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate, ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;



- un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi, tipologici, distributivi, strutturali, costruttivi dell'unità fondiaria originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero, la conservazione e la trasformazione in parte valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche, ed agli obiettivi di uso del territorio propri del P.R.G.

Nelle zone A non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati e di parcheggi sovrasuolo qualora comportino nuove edificazioni.

7.3. ZONE RESIDENZIALI SATURE (s)

a) Comprende le parti del territorio parzialmente edificate zone di tipo B dal D.M. 2/4/1968 n. 1444, nelle quali per carenze di aree e spazi per servizi non è consentito l'aumento del carico insediativo.

In esse si potrà procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso S.U.A. estesi alle superfici così come perimetrata nella cartografia di P.R.G. che dovranno provvedere alla sistemazione generale della rete viaria, al reperimento delle aree per servizi pubblici (con particolare riferimento al verde ed ai parcheggi pubblici e privati) e alla definizione delle caratteristiche architettoniche ed estetiche necessarie per migliorare l'ambiente in cui gli edifici sono inseriti. L'estensione minima degli SUA potrà essere ridotta all'area di un intero isolato edilizio (identificabile mediante la toponomastica corrispondente e l'esistenza di vie e numeri civici al suo perimetro).

Lo studio degli S.U.A. dovrà tenere conto dell'intorno in modo tale da adeguarsi ad allineamenti esistenti, non superare profili di edifici vicini, non modificare i rapporti vuoti/pieni esistenti.

Le soluzioni progettuali dello S.U.A. dovranno altresì tenere conto delle connessioni e della continuità dei percorsi nonché di strutturare le scelte relative ai servizi in termini di sistema.

b) In assenza di S.U.A. sono consentite opere interne di cui all'art. 26 legge 28/02/85 n. 47. ed esclusivamente interventi, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Sono inoltre ammessi per adeguamento alle norme igienico-sanitarie, modesti ampliamenti motivati esclusivamente da esigenze di carattere igienico per una volumetria non superiore al 20% negli edifici di volume inferiore ai mc. 200 aumentabili del 10% della volumetria residua per gli edifici di volume compreso tra i 200 e i 500 mc.

Per le distanze dai confini, dagli edifici, dalle strade, dovranno essere mantenuti i profili, gli allineamenti, le altezze degli edifici esistenti vicini che non potranno essere superati.

7.4. ZONE AD EDIFICABILITÀ TRASFERIBILE (b1, c1)

a) Le zone contrassegnate con il simbolo b1 e c1 rappresentano porzioni di territorio urbano che pur appartenendo al contesto tipico di completamento non possono arrecare aumento di peso insediativo nel sito in cui sono ubicate proprio per la loro caratterizzazione strategica.

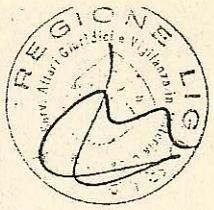
Esse sono pertanto produttrici di fabbricabilità che deve essere trasferita nelle zone (b) e (c) (edilizia di completamento nei bacini a ponente del Maremola, a levante del Maremola e all'intorno di ranzi).

Le aree, contestualmente al trasferimento della edificabilità, devono essere asservite, a favore del Comune, da vincolo di non edificabilità ed essere cedute al Comune stesso, libere da vincoli di uso e da sistemazioni in contrasto con il decoro e l'igiene (edifici fatiscenti, baracche, discariche, depositi, ecc.), e classificate a servizi.

b) Devono rispettarsi i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale 0,20 mc/mq.
- Volumetria trasferibile in zone b, c.

La cessione dell'area al Comune deve riguardare l'intera zona unitaria perimetrata nell'azonamento del P.R.G. e deve avvenire nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo comma c).



c) All'interno delle zone ad indice trasferibile i volumi residenziali esistenti alla data della adozione del P.R.G. possono essere soggetti ad interventi di recupero di cui all'art. 7.2 comma (b) e precisamente:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

oltre ad essere consentite opere interne di cui all'art. 26 legge 28/02/85 n.47.

Devono essere stralciate dalla cessione al Comune, nell'ambito delle aree ad indice trasferibile così come perimetrata nel P.R.G., le costruzioni esistenti adibite ad abitazione ed una superficie asservita, considerata area pertinenziale, pari ad una fascia massima di m.5 attorno al perimetro della costruzione e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale salvo che non esista agli atti un regolare asservimento effettuato in base alla normativa vigente al momento del rilascio della concessione edilizia.

Laddove le edificazioni esistenti e le relative aree asservite vengano integralmente cedute al Comune e conseguentemente utilizzate a servizi, la relativa superficie potrà essere calcolata ai fini del calcolo dell'indice da trasferire.

7.5. AREE DI RISPETTO AMBIENTALE (v)

a) Nelle zone a verde di rispetto ambientale non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

Tali zone nel caso in cui siano adiacenti a zone Ni producono un indice di fabbricabilità pari a quello della zona Ni cui sono adiacenti che potrà essere utilizzato solo su queste ultime. All'interno di tali zone, per i volumi residenziali esistenti, al momento dell'adozione delle presenti norme sono consentiti gli interventi di cui all'art.7.4 comma c).

b) Le aree, contestualmente al trasferimento dell'edificabilità, devono essere cedute al Comune nei modi di cui all'art.7.4.

ART. 8. ZONE DI COMPLETAMENTO AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED ASSIMILABILI.

8.1 DESTINAZIONE D'USO AMMESSA E PRESCRIZIONI GENERALI

L'edilizia ammessa risulta la stessa di cui all'art.7.1

8.2 AREE DI EDILIZIA DI COMPLETAMENTO INTENSIVO (b)

a) Si tratta di aree pianeggianti o in leggero declivio, contraddistinte con la lettera b; l'intervento si realizza mediante Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) di iniziativa pubblica o privata interessanti l'intera estensione di ogni singola superficie così come perimetrata nelle tavole di P.R.G.

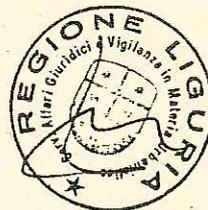
b) Gli S.U.A. devono rispondere alle seguenti caratteristiche e parametri:

- devono essere applicati gli standards insediativi nella misura di 24 mq. di area per ogni abitante/vano (100 mc. edificabili).
- indice di fabbricabilità territoriale 0,35 mc./mq.
- indice di fabbricabilità fondiario 1,5mc./mq.

- tipologia edilizia: preferibilmente ad isolati

- altezza massima m. 12,50

- piani fuori terra massimo n. 4 piani (abitabili)



- distanza dai fabbricati uguale altezza fabbricati
- distanza dai confini uguale 1/2 altezza fabbricati

c) Ogni S.U.A. dovrà tenere conto dell'intorno in modo tale da adeguarsi ad allineamenti esistenti, non superare l'altezza media dei profili degli edifici vicini, non modificare l'equilibrio dei rapporti vuoti/pieni esistenti.

d) In assenza di S.U.A. sono consentite opere interne di cui all'art. 26 Legge 28/02/85 n. 47, nonché opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definite all'art. 7.2 Comma b

8.3 AREE DI EDILIZIA DI COMPLETAMENTO SEMI INTENSIVE (c)

a) Si tratta di aree in leggero declivio o in collina, contraddistinte con la lettera c. L'intervento si realizza mediante Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) di iniziativa pubblica o privata interessanti l'intera estensione di ogni singola superficie così come perimetrata nelle tavole di P.R.G.

b) Gli S.U.A. devono rispondere alle seguenti caratteristiche e parametri:

- devono essere applicati gli standards insediativi nella misura di 24 mq. di area per ogni abitante/ vano (100 mc. edificabili)

- indice di fabbricabilità territoriale 0,35 mc/mq

- indice di fabbricabilità fondiario 0,6 mc/mq

- tipologia edilizia: preferibilmente a nucleo

- altezza massima m. 10,50

- piani fuori terra massimo n. 3 piani (abitabili)

- distanza dai fabbricati minima pari a 1/2 altezza fabbricati

- distanza dai confini 1/2 altezza dei fabbricati

c) Ogni S.U.A. dovrà tenere conto dell'intorno in modo tale da adeguarsi ad allineamenti esistenti, non superare l'altezza media dei profili degli edifici vicini, non modificare l'equilibrio dei rapporti vuoti/pieni esistenti.

d) In assenza di S.U.A. sono consentite opere interne di cui all'art. 26 Legge 28/02/85 n. 47, nonché opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definite all'art. 7.2 Comma b.

8.4 AREE DI EDILIZIA DI COMPLETAMENTO SPECIALE (c s)

a) Si tratta di area pianeggiante e in leggero declivio contraddistinta con la lettera (c s).

Data la particolare importanza dell'area, sulla quale risulta necessario reperire lo spazio per attrezzature sportive a livello comunale così come indicato nella cartografia di P.R.G., l'intervento si realizza attraverso un unico Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di iniziativa pubblica o privata.

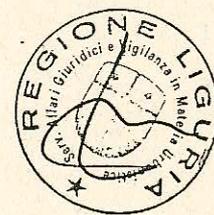
b) Lo S.U.A. deve rispondere alle seguenti caratteristiche e parametri:

- deve destinare a servizi pubblici un'area pari ad almeno il 70% dell'area totale, area che deve risultare omogenea per l'inserimento del nuovo campo sportivo e delle attività collaterali;

- indice di fabbricabilità territoriale 0,25 mc./mq.

- indice di fabbricabilità fondiario 1,00 mc./mq.

- tipologia edilizia: aggregata a nucleo



- altezza massima m. 10,50
- piani fuori terra massimo n. 3 piani abitabili
- distanza dai fabbricati minima pari a 1/2 altezza fabbricati
- distanza dai confini 1/2 altezza fabbricati

c) Per il pregio considerevole della zona e per le sue qualità paesaggistico-ambientali gli elaborati di S.U.A. devono essere corredati da un S.O.I. così come dalla disciplina introdotta dal P.T.C.P.

d) Le indicazioni cartografiche di P.R.G. individuano uno "schema direttore" con indicazioni per quanto attiene alla accessibilità ed alla viabilità, alla localizzazione della destinazione residenziale e di quella per servizi. Le indicazioni di tale schema sono vincolanti per quanto concerne la localizzazione della parte a servizi e di quelle edificabili.

e) In assenza di S.U.A. sono consentite opere interne di cui all'art. 26 Legge 28/02/85 n. 47, nonché opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definite all'art. 7.2 Comma b.

8. 5. ZONA DI RINNOVO AMBIENTALE (r a)

a) Si tratta di un'area di particolari caratteristiche ambientali per gli edifici che la interessano (il complesso del Soccorso), e per i problemi di viabilità e parcheggio esistenti.

L'intervento deve avvenire attraverso un S.U.A. che comprenda l'intera area, privilegiando la realizzazione di spazi per servizi che evidenzino le caratteristiche di qualità e di pregio del complesso del Soccorso.

b) Lo S.U.A., relativo alle aree libere, deve rispondere ai seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale 0,35 mc./mq.
- tipologia edilizia: ad isolati
- altezza massima m. 10,50
- piani fuori terra n. 3 piani (abitabili)
- distanza dai fabbricati uguale altezza fabbricati
- distanza dai confini uguale 1/2 altezza fabbricati

c) L'intervento, mirato alla realizzazione di uno spazio di prevalente livello urbano, individuerà i nuovi volumi nel rispetto e in relazione ai profili e alle sagome degli edifici monumentali esistenti al fine di esaltare la fruizione delle linee direttrici ed il riconoscimento dei rapporti:

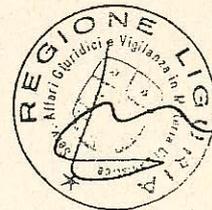
- percorsi-insediamenti
- insediamenti-lotti
- insediamenti-polarità del complesso del Soccorso.

d) Le indicazioni cartografiche di P.R.G. individuano uno schema direttore mirato al reperimento di spazi per servizi quali una piazza e di un corretto sistema viario e di sosta che tenga conto dell'uso specifico del complesso monumentale.

Tale schema è da intendersi quale guida di carattere meramente indicativo, senza valore cogente per l'obbligatorio progetto di S.U.A. previsto dalla presente normativa.

In sede di S.U.A. si dovrà tenere conto della possibilità di mantenere l'edificio prospiciente la chiesa, quale elemento di valorizzazione del carattere storico d'insieme, nonché di ricavare uno spazio in forma di piazza o slargo.

e) In assenza di S.U.A. sono consentite opere interne di cui all'art. 26 Legge 28/02/85 n. 47, nonché opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definite all'art. 7.2 Comma b.



ART. 9. ZONE DI ESPANSIONE

9. 1. DESTINAZIONE D'USO AMMESSA E PRESCRIZIONI GENERALI

L'edilizia ammessa risulta la stessa di cui all'art. 7.1.

9. 2. ZONE DI ESPANSIONE (Ni)

a) Sono definiti nuovi nuclei di insediamento urbano (Ni), le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità richiesti per le zone B dal D.M. 2 aprile 1968 e considerate zone di tipo C.

b) I nuovi nuclei di insediamento urbano sono situati su aree aventi caratteristiche omogenee dal punto di vista fisico e morfologico, servite da viabilità principale direttamente collegate con lo svincolo autostradale, pertanto non recano aumento di carico di traffico sulla rete urbana, sono tuttavia collegate con i centri urbani da assi di viabilità diretta e costituiscono nuovi poli di aggregazione comunitaria.

c) I caratteri funzionali delle zone di espansione (Ni) sono i seguenti:

Ni 1 - E' il nucleo di completamento dell'area interessante il centro storico di strategica importanza per ragioni ambientali e per la posizione nodale che occupa.

La zona è caratterizzata dalla presenza di pluralità di funzioni e dalla possibile integrazione di diverse tipologie di intervento in una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione dell'intera area e dell'intorno urbano. Tale zona è suddivisa in due zone: Ni 1 a monte dell'Aurelia e Sni 1 a valle dell'Aurelia.

Ni 2 - E' il nucleo che offre un sostegno insediativo alla programmata destinazione produttiva della valle del Maremola, nella prospettiva dello spostamento della ferrovia e della variante ANAS.

Il nucleo è collegato con la zona Ni 1, e posto in diretta comunicazione con la zona (aa) (Produttiva, Artigianale e agricolo specializzata).

Ni 3 - Il nucleo è da considerarsi l'unico intervento a levante, in buona posizione, di facile raggiungimento anche dallo svincolo autostradale, attraverso la strada a monte a servizio della Nuova Stazione Ferroviaria.

La edificazione del nucleo è vincolata al preciso tracciato della strada di coronamento valido svincolo a monte delle zone saturate e di completamento esistenti a levante.

d) L'intervento edificatorio si realizza mediante strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.), di iniziativa pubblica o privata interessanti l'intera estensione di ogni singola sub/zona così come indicata al comma precedente e nelle tavole di P.R.G.

e) Gli S.U.A. per le zone Ni 1 e Ni 3 devono rispondere alle caratteristiche e ai parametri di seguito elencati dettagliatamente

f) Indirizzi particolari per l'area (Ni 1)

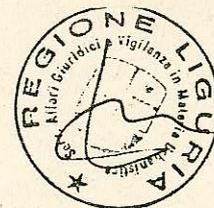
2. a 1 Al di sopra del tracciato dell'aurelia nelle aree non vincolate dal rispetto ambientale, possono trovare collocazione destinazioni residenziali ed assimilabili così come definite nell'art. 7.1. a) parametri:

-obbligo di S.U.A. unico con $it = 0,10$ mc/mq

-altezza massima m. 6,00

-piani fuori terra massimo n. 2 (abitabili)

-distanza dai fabbricati pari a $1/2$ dell'altezza dei fabbricati



- distanza dai confini uguale a 1/2 dell'altezza dei fabbricati
- tipologia delle unità insediative: realizzazione di tipologie insediative aggregate preservando la trama caratterizzante il paesaggio collinare ligure.

Nella zona di servizi lungo Maremola è prevista una fascia di rispetto di 30 mt. nella quale potrà essere localizzato il collegamento con l'Aurelia in prosecuzione al ponte sul Maremola, laddove la progettazione in sede attuativa addivenisse a tale soluzione.

2. a 2 All'interno del profilo naturale del terreno (inteso come profilo orografico originale) . senza obbligo di rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale di cui al precedente punto e), ma in osservanza degli standards previsti dalla legge, possono essere realizzate strutture interrato con destinazione a parcheggi mirate alle decongestionazioni del centro ed alla soluzione dei problemi viari nel rispetto della normativa di cui all'art. 14, nonché, per la ricezione turistica di cui alla L.R. 11/1982 e s.m., per lo spettacolo, per la cultura e la ricreazione, nella percentuale massima del 30% del teorico "volume".

Particolare cura dovrà essere rivolta al rispetto della morfologia del terreno e della fruibilità di forti segni d'ambiente (mare, criminali, ecc.)

2. a 3 Aree verdi e di rispetto

Nelle aree contraddistinte come di rispetto ambientale (v) gli interventi di sistemazione dovranno rispettare i materiali tradizionali, l'utilizzo di muri in pietra a secco, la ricostruzione o mantenimento del patrimonio vegetale autoctono, ecc.

Tale zona è inedificabile sia in soprassuolo sia in sottosuolo, salvo per quanto concerne opere di tipo infrastrutturale.

ZONA Sni 1 al di sotto dell'Aurelia

Le previsioni di tale zona si attuano con S.U.A. esteso all'intera superficie ovvero in alternativa con concessione edilizia convenzionata.

2. b 1 Tra il tracciato dell'aurelia e il tracciato ferroviario, sono consentiti il recupero dei volumi esistenti e quelli efferenti l'indice territoriale per interventi che riguardano infrastrutture, servizi, spazi attrezzati, attrezzature di interesse comune, ecc., che siano pubbliche o di uso pubblico.

parametri:

- sup. coperta 2/3 della superficie interessata
- altezza massima m. 6,50 dal piano s.s. Aurelia
- distanza dai fabbricati minima m. 8
- distanza dalla s.s. Aurelia minima m. 8 (per le parti emergenti)
- distanza dal piano del ferro minima m. 6
- distanza dai confini uguale a 1/2 dell'altezza dei fabbricati

-tipologia: unico edificio con volumi articolati con piattaforme distributive

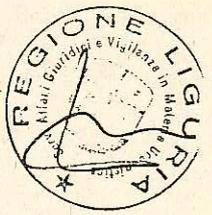
2. c 1 Al di sotto del tracciato ferroviario sono consentiti interventi di viabilità così come indicati nella cartografia, atti al miglioramento degli innesti con il centro antico.

3) Viabilità ed accessibilità

Le proposte di viabilità devono essere mirate a decongestionare l'attuale viabilità, di comice, migliorare l'innesto su via Bado, i collegamenti tra le proposte di parcheggi e la viabilità esistente, liberando dalla permanenza delle auto aree strategicamente importanti quali servizi.

4) Le indicazioni cartografiche di P.R.G., individuano uno "schema direttore" mirato in primo luogo alla soluzione dell'assetto viabilistico a valle e a monte, oltre che alla schematica localizzazione delle zone di rispetto ambientale, dei "volumi" interrati e delle nuove costruzioni.

Tale schema è da intendersi quale guida di carattere meramente indicativo, senza valore cogente.



La progettazione Sni 1 deve essere articolata per fasi: la prima relativa alla situazione attuale e la seconda dopo lo spostamento della ferrovia in modo da garantire la funzionalità dell'intervento nel tempo.

g) Indirizzi particolari per l'area (Ni 2)

1- Lo S.U.A. per la zona Ni 2 deve rispondere alle seguenti caratteristiche e parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale 0,40 mc./mq.
- indice fondiario 0,1 mc/mq per la parte ricadente in IS-MA
0,6 mc/mq per la parte ricadente in TU
- tipologia edilizia prevalentemente a nucleo con caratteristica insediativa aggregata
- altezza massima m. 10,50 e 3 piani per la parte ricadente in TU
m. 7,50 e 2 piani per la parte ricadente in IS-MA
- distanza dai fabbricati minima uguale all'altezza del fronte del fabbricato viciniore
- distanza dai confini minima uguale a 1/2 altezza dei fabbricati.

2- Data l'importanza morfologica ed urbanistica dell'area dello S.U.A., esso si dovrà dare carico di risolvere i problemi di impatto attraverso lo studio di tipologie insediative aggregate preservando la trama caratterizzante il paesaggio collinare Ligure.

3- Le indicazioni cartografiche di P.R.G. individuano uno "schema direttore" mirato alla soluzione dei problemi viari, e alle problematiche evidenziate al precedente comma 2).

Tale schema è da intendersi quale guida di carattere meramente indicativo, senza valore cogente per l'obbligatorio progetto di S.U.A. previsto dalla presente normativa.

h) Indirizzi particolari per l'area (Ni 3)

1. Obbligo di S.U.A. esteso all'intera zona con indice territoriale = a 0,35 mc/mq

- Indice fondiario 0,1 mc/mq per parte ricadente in ID-MO-A
0,6 mc/mq per parte ricadente in TU
- altezza massima m. 10,50 per la parte ricadente in ID-MO-A
m. 6,50 e numero max piani 2 per la parte ricadente in TU
- piani fuori terra massimo n. 3 abitabili per la parte ricadente in ID-MO-A
m. 6,50 e numero max piani 2 per la parte ricadente in TU
- distanza dai fabbricati pari a 1/2 dell'altezza dei fabbricati.
- distanza dai confini pari a 1/2 dell'altezza dei fabbricati.
- tipologia delle unità insediative: di tipo aggregato

2. Il S.U.A. si dovrà dare carico di risolvere: problemi viari nell'ambito delle operazioni indicate dal P.R.G. oltre a preservare quali aree di rispetto quelle a monte in ossequio alle indicazioni che emergono dal P.T.C.P.

La viabilità che verrà realizzata a servizio dei nuovi insediamenti non dovrà essere localizzata in posizione periferica della zona, bensì all'interno della stessa.

i) In assenza di S.U.A. per le costruzioni esistenti, alla data della adozione del P.R.G. sono consentiti interventi di recupero di cui all'art. 7.2 comma b) e precisamente:

- manutenzione ordinaria straordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Sono inoltre consentite opere interne di cui all'art. 26 legge 02/03/85 n. 47.



ART. 10. ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ED ASSIMILABILI

10.1 DESTINAZIONE D'USO AMMESSA E PRESCRIZIONI GENERALI

a) L'edilizia consentita nelle zone ad insediamenti produttivi ed assimilabili salvo particolari destinazioni ammesse dalla presente norma nei successivi articoli, è limitata ai seguenti usi:

- produzione artigianale o industriale e relativi punti di vendita interni agli immobili produttivi;
- funzioni di magazzino e conservazione;
- uffici e laboratori dell'azienda;
- abitazione del custode, del proprietario o del direttore;
- servizi sociali per i dipendenti;
- locali di ristoro;
- servizi per i trasporti;
- sedi decentrate di istituti mutualistici, assistenziali, previdenziali, sindacali;
- parcheggi in sottosuolo, sul suolo e/o in sovrasuolo.

b) Nelle zone ad insediamenti produttivi sono escluse le industrie a rischio di incidente rilevante e l'edilizia residenziale, salvo quella sopra indicata.

Sono esclusi depositi ed impianti petroliferi e petrolchimici.

c) L'indice di zona e rapporto di copertura

L'indice di zona, e/o il rapporto di copertura, fissa la quantità massima di area edificabile misurata in rapporto alla superficie totale.

d) Condizioni di edificabilità

A tutela delle acque e dell'atmosfera il Comune, oltre ai necessari provvedimenti cautelari, può in qualunque momento disporre la realizzazione di impianti e/o dispositivi di depurazione delle acque o dell'atmosfera, e/o con idonee convenzioni consentire l'adeguamento degli impianti e dispositivi stessi, anche in deroga alle norme di edificazione di zona.

e) Le aree a spazio pubblico o soggette a speciali servitù

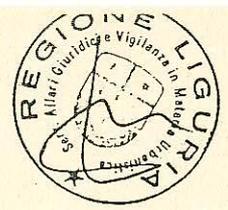
Le quantità di aree, da riservare in occasione di interventi edilizi alla formazione degli spazi pubblici (escluse le sedi viarie) e da asservire a verde e a parcheggio di pertinenza delle costruzioni, sono precisate per le singole zone nelle rispettive norme e tabelle.

10.2. ZONE ARTIGIANALI (a a)

a) Tali zone sono costituite dalle aree libere e da quelle edificate interessate da attività produttive in atto da destinarsi alla formazione di nuovi insediamenti artigianali. In tali zone sono consentiti insediamenti artigianali, nonché laboratori per la trasformazione e la vendita dei prodotti, depositi e magazzini, e gli alloggi di pertinenza degli impianti produttivi.

b) In tali zone si applicano i seguenti parametri:

- Rapporto tra la superficie coperta e quella dell'insediamento: 1/2
- Distanza dai confini: 5 mt.
- Distanza dai fabbricati: 10 mt.
- Distanza dalla strada: 5 mt.
- Altezza massima dalle costruzioni, salvo elementi tecnici connessi e necessari al tipo di produzione: 7,5 mt.
- Numero max di piani: 2
- Superficie produttiva coperta minima: 300mq.



c) E' consentita la realizzazione, nell'ambito della superficie produttiva coperta, di un alloggio, con superficie utile max 100 mq. per il custode o conduttore dell'impianto.

Negli insediamenti con almeno 800 mq. di superficie coperta è consentito un secondo alloggio, con superficie utile max. 100 mq. alle condizioni sopra riportate.

d) Nelle zone (a a) si interviene con diretta concessione di edificare. Per le costruzioni esistenti, alla data della adozione del P.R.G. sono consentite opere interne di cui all'art. 26 Legge 02/03/85 e interventi di recupero di cui all'art. 7.2 comma b) e precisamente:

- manutenzione ordinaria straordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

10.3 ZONE CANTIERISTICHE DI RINNOVO FRONTI URBANE (r f)

a) Comprende la zona attualmente destinata alla attività cantieristica contraddistinta dalle lettere (r f), che in assenza di S.U.A. si conferma quale destinazione di zona.

b) Nella zona (r f) in assenza di uno S.U.A. che risolva le esigenze di collegamento e di relazione con le parti limitrofe dell'abitato, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, mentre sono realizzabili opere interne e interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia delle costruzioni esistenti alla data di adozione delle presenti norme, purchè non in contrasto con la destinazione di zona.

c) Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione delle presenti norme non si intendono in contrasto con la destinazione di zona.

Per essi è consentito un incremento della superficie coperta non superiore al 10%, attraverso interventi così come sopra descritti.

d) Operazioni di ristrutturazione, urbanistica possono avvenire attraverso uno S.U.A. che consenta il ridisegno dell'area con destinazioni d'uso legate alla cantieristica di diporto, alla nautica, al rimessaggio, ai servizi collaterali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

1. Non dovrà essere aumentata la quantità dei volumi esistenti e comunque nel rispetto dei seguenti parametri:
- altezza massima delle costruzioni salvo elementi tecnici connessi e necessari al tipo di costruzione 10,50 mt.
- distanza minima dal perimetro uguale 1/2 altezza.

2. L'intervento deve avvenire attraverso un S.U.A. interessante l'intera area perimetrata in cartografia.

ART. 11 ZONE TURISTICHE

11.1. ZONE TURISTICHE E SERVIZI COLLATERALI (t s)

1) Nuovi interventi o grandi ampliamenti

a) Si tratta di quelle aree circoscritte in cartografia, che per la presenza di complessi ricettivi in attività ed espansione qualitativa, per la specifica potenzialità del sito o per interventi collaterali di grandi infrastrutture



(l'area interessata dalla Nuova Stazione Ferroviaria), possono, anche insieme ad interventi mirati sull'esistente, potenziare qualitativamente il patrimonio ricettivo del territorio comunale.

b) Nelle zone turistiche l'edilizia privata consentita, salvo particolari destinazioni ammesse nel successivo art. 14 è limitata ai seguenti usi:

- attrezzature ricettivo-alberghiere e per l'ospitalità ex L.R. 4 marzo 1982 n. 11 e successive modificazioni e integrazioni;

- attrezzature per lo spettacolo, cultura, ricreazione;
- autorimesse pubbliche;
- attività commerciali al minuto e centri direzionali;
- parcheggi in sottosuolo, sul suolo e/o in sovrassuolo;
- botteghe artigiane tipiche.

E' comunque esclusa l'edilizia per la residenza e per le attività artigianali e industriali di qualsiasi tipo e dimensione.

Nelle more dell'approvazione degli S.U.A. sono ammesse, nelle costruzioni esistenti alla data di adozione delle presenti norme, opere interne, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

c) La quantità minima di aree da riservare a spazi pubblici non può essere inferiore ad 80 metri quadri di spazio (escluse le sedi viarie) ogni 100 metri quadri di superficie lorda di pavimento degli edifici da costruirsi; almeno la metà di tali aree deve essere sistemata a parcheggio.

d) L'intervento edificatorio si realizza mediante Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.), di iniziativa pubblica o privata, interessante l'intera estensione di ogni zona così come indicata nelle tavole del P.R.G.

e) Gli S.U.A. devono rispondere alle seguenti caratteristiche e parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,35 mc./mq.
- Tipologia edilizia: volumi articolati

PER NUOVE COSTRUZIONI

Altezza massima m. 12,50

Piani fuori terra n. 4 piani abitabili

Distanza dai fabbricati n. 8

Distanza dai confini uguale a 1/2 dell'altezza dei fabbricati

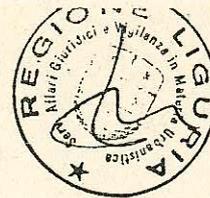
Nella zona TS localizzata sull'area adiacente il torrente Maremola la destinazione turistico-ricettiva è limitata ad un terzo della superficie della zona.

PER AMPLIAMENTI

- I volumi dovranno essere articolati in parti tali da seguire l'andamento del terreno.
- Le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno essere tali da seguire ed interpretare i profili naturali esistenti.
- Dovrà essere garantita la fruibilità dei segni forti morfologici del territorio (mare, crinali, ecc.).
- Non dovranno essere superate altezze e profili della unità insediativa preesistente con un attento studio delle relazioni reciproche tra le parti componenti l'intero complesso.

11. 2. ZONE LITORANEE TURISTICO-BALNEARI (t b)

a) Comprendono le zone a levante e a ponente adiacenti al mare, nelle quali insistono principalmente volumi e attività a stretta dipendenza con i servizi turistico-balneari che il litorale offre, oltre che parte dell'esistente tracciato ferroviario.



b) Nelle zone balneari sono ammesse solo infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico, stabilimenti balneari, esercizi pubblici e strutture turistico-ricettive.

In tali zone, in assenza di S.U.A., sono ammesse opere interne e interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, e ristrutturazione edilizia come definiti al paragrafo b) dell'art. 7.2 delle presenti norme. Viene fatto salvo quanto previsto dall'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457, così come modificato dall'art. 14 della legge 17 febbraio 1992 n. 179, esclusivamente per adeguamento igienico-tecnologico. Sono inoltre ammessi interventi derivanti da sostituzione edilizia ed ampliamenti pari al 10% della quantità dei volumi esistenti.

Nel caso di ristrutturazioni ed ampliamenti ai fini igienico-tecnologici la distanza minima dai fabbricati non può essere inferiore a mt. 3 e quella dai confini a mt. 1,5.

c) Interventi edilizi di demolizione e ricostruzione rivolti al potenziamento delle strutture turistico-ricettive e collaterali, quali alberghi, ristoranti, bar, stabilimenti balneari, ecc. che interessino volumetrie maggiori di 500 mc. devono avvenire attraverso S.U.A. ovvero in alternativa con concessione edilizia convenzionata.

d) All'interno della zona litoranea turistico-balneare (t b) trova collocazione la sistemazione della passeggiata a mare su aree comunali, demaniali o private; tale intervento può essere approvato a stralci funzionali con S.U.A. o in alternativa con concessione edilizia convenzionata.

11.3. ZONE PER STRUTTURE RICETTIVE SPECIALI QUALI COLONIE ELIOTERAPICHE, CAMPEGGI, ECC.(t c)

a) Sono quelle aree sulle quali per tradizione insistono volumi attrezzati per la ricettività di bambini e/o comunità (colonie elioterapiche), ed attrezzature per lo svago pertinenti.

Sono mantenute tali attività a condizioni che:

1) In tali aree, ferma la destinazione d'uso esistente ed in assenza di uno Strumento Urbanistico Attuativo, sono ammessi esclusivamente opere interne e interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia come definiti al paragrafo b) dell'art. 7.2 delle presenti norme. Viene fatto salvo quanto previsto all'art. 27 della legge 5 Agosto 1978 N. 457, così come modificato dall'art. 14 della legge 17 febbraio 1992 n. 179.

Esclusivamente per adeguamento igienico-tecnologico, sono inoltre ammessi interventi derivanti da sostituzione edilizia ed ampliamenti pari al 5% della quantità dei volumi esistenti.

2) Iniziative edilizie che comportano interventi di demolizione e ricostruzione rivolti al potenziamento della struttura ricettiva con destinazione d'uso uguale all'esistente o limitati ai seguenti usi:

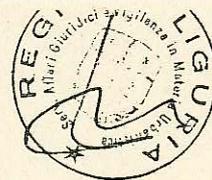
- attrezzature ricettivo/alberghiere e per l'ospitalità ex. L.R. N. 11/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- attrezzature per lo spettacolo, cultura, ricreazione;

devono avvenire attraverso S.U.A. con un aumento massimo pari al 20% della quantità dei volumi esistenti.

E' comunque esclusa l'edilizia per la residenza e per le attività artigianali e industriali di qualsiasi tipo e dimensione.

b) Sono inoltre quelle aree sulle quali insistono attrezzature per la ricettività all'aperto (campeggi) adibite allo specifico tipo comprese le attrezzature relative.

In tali zone é consentito il mantenimento dei campeggi esistenti, regolarmente autorizzati alla data di adozione delle presenti norme.



E consentito inoltre il loro miglioramento ed adeguamento ai sensi delle disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 11/1982 e successive modificazioni e integrazioni, senza aumento del perimetro attualmente interessato alle attività ricettive a condizione che:

1) la realizzazione di ulteriori infrastrutture sia preordinata esclusivamente per dotare le aziende di quei requisiti necessari alla classificazione ricettiva (accettazione, installazione igienico-sanitarie, bar, ecc...) e avvenga con un aumento di volumetria che non ecceda il 50 % di quella già esistente:

2) la possibilità di installare manufatti così come definiti dalla citata L.R. n. 11/1982, sia limitata ad una capacità ricettiva fino al 30% delle capacità ricettive esistente espressa in piazzole o bungalows. La destinazione a campeggi non può essere modificata in altra destinazione ricettiva.

11.4. ZONE PER ATTIVITÀ ALL'APERTO E IL TEMPO LIBERO (t1)

a) Sono quelle aree dove per tradizione si svolgono attività ricreative legate a feste padronali o sagre e risultano già dotate di pertinenti attrezzature.

Tali attività possono essere mantenute nel rispetto delle seguenti condizioni:

1) Gli interventi edilizi devono essere rivolti solo alla costruzione di volumi di carattere igienico, tecnologico e di supporto alle attività ricreative ammesse nella zona.

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,01 mc./mq.

- Altezza massima m. 3,00

- Distanza dai confini m. 6

2) I volumi dovranno essere articolati in parti tali da seguire l'andamento del terreno e comunque rispettare la morfologia e tutti i forti segni dell'ambiente (coni visuali, vegetazione, curve di livello, fasce con muri di pietra, ecc.).

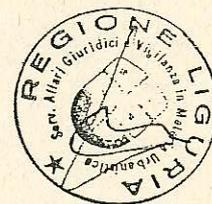
3) Nelle aree verdi attrezzate per la sosta e il gioco e in quelle di rispetto, gli interventi di sistemazione dovranno rispettare i materiali tradizionali, l'utilizzo di muri in pietra a secco, la ricostruzione e/o mantenimento del patrimonio vegetale autoctono.

11.5. AMPLIAMENTI SUGLI EDIFICI ALBERGHIERI ESISTENTI.

Nel caso di interventi su edifici regolarmente autorizzati e classificati in base alla vigente legislazione e di fatto utilizzati ad attività turistico-ricettive, quali hotel, alberghi, pensioni, meublè, ecc., al fine di trasformare, ristrutturare, adeguare le strutture ai parametri introdotti dal D.P.R. 1437/1970, sono consentiti aumenti fino alla percentuale massima del 20% di tutto il volume esistente, in qualunque zona siano essi localizzati.

Nell'ipotesi di ampliamento il progetto di sistemazione, oltre a rispettare le disposizioni in merito alle attività alberghiere e le leggi in vigore, dovrà interessare l'intera struttura ricettiva e dimostrare, attraverso l'intervento, di apportare effettive migliorie.

Dovranno essere inoltre rispettati profili, allineamenti e corretti rapporti volumetrici con l'edificato circostante esistente.



ART. 12 ZONE PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE- FORESTALI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO E PER LA PROTEZIONE NATURALE.

ART. 12. 1 - DESTINAZIONE D'USO E CLASSIFICAZIONE.

a) Le zone, classificate negli elaborati grafici del P.R.G. come (a g), (a b) sono per il loro valore agro-forestale, paesistico e naturalistico, destinate all'esercizio dell'attività produttiva agricola, alla forestazione, al presidio umano sulle risorse fisiche e ambientali; nonchè alla tutela dell'ambiente e del paesaggio.

b) Esse costituiscono le aree agricolo-forestali ove si applicano le prescrizioni del P.T.C.P., dei piani di sviluppo agricolo e di assestamento forestale; nonchè ove hanno luogo le azioni di tutela idrogeologica, ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali, la disciplina dell'agriturismo ex. L.R. 28 agosto 1989 n. 39 e, infine, eventuali altri programmi e piani regionali di settore.

c) Le zone di cui sopra sono individuate e classificate negli elaborati grafici del P.R.G. e disciplinate nelle presenti Norme come segue:

- 1) zone agricole tradizionali (a g);
- 2) zone agricole boscate di protezione naturale (a b)

ART. 12. 2 - ZONE AGRICOLE TRADIZIONALI (ag)

a)

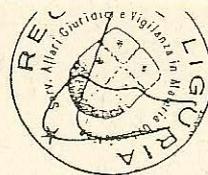
b) L'edilizia ammessa nelle zone (ag) è consentita per realizzare: l'abitazione ad esclusione delle parti di zona agricola ricadenti in ANI-MA e semprechè venga garantita una connessione tra abitazione e fondo agricolo; le costruzioni accessorie per la zootecnia, avicoltura e itticoltura, per il ricovero e la conservazione dei prodotti e per la custodia degli attrezzi e macchinari; le costruzioni e impianti di natura tecnologica, funzionalmente connessi all'esercizio delle attività agricole, nei limiti e con le prescrizioni contenute nelle relative tabelle di zona.

Le concessioni edilizie, riguardanti nuove costruzioni o ampliamenti, superiori al 20% del volume lordo residenziale preesistente alla data di adozione della presente normativa, da adibire alla residenza possono essere rilasciate a condizione che:

- 1) Il lotto edificatorio abbia una superficie minima di 5.000 mq. contigui; la restante superficie può essere ottenuta anche da aree non contigue purchè entro un raggio di 500 mt.
- 2) La superficie asservita minima sia di 10.000 mq.
- 3) l'indice fondiario massimo sia di 0,03 mc./mq.

Per le costruzioni non residenziali connesse alla coduzione del fondo di cui al precedente comma b) l'indice di fabbricabilità fondiaria deve essere pari a 0,01 mc/mq.

4) Le nuove costruzioni o gli ampliamenti siano realizzate senza coinvolgere le aree ove attualmente si constati la presenza di vegetazione boschiva di alto fusto; a tale proposito dovrà essere allegato agli elaborati necessari per ottenere la concessione edilizia un repertorio fotografico nel quale il professionista redattore del relativo progetto edilizio attesti, sotto la sua responsabilità, che esso rispecchia fedelmente lo stato di fatto dell'area interessata prima dell'intervento richiesto;



5) sia allegata al progetto edilizio medesimo una bozza di convenzione, da perfezionare prima del rilascio della relativa concessione edilizia, con la quale il concessionario si impegni a garantire la migliore manutenzione del patrimonio vegetale (comprese le parti di sottobosco) e del reticolo di muri e fasce rappresentativo dell'organizzazione storica dell'agricoltura ligure, relativamente all'intera area asservita;

6) sia allegata al progetto edilizio la documentazione prescritta in ottemperanza a tutta la legislazione nazionale e regionale in materia di tutela ambientale e geologica.

c) Dovranno inoltre rispettarsi le ulteriori prescrizioni contenute nelle Tabelle di zona allegate alle presenti Norme.

d) Sono ammessi interventi edilizi di adeguamento igienico-sanitario e limitato ampliamento, a condizione che non superino il 20% del volume lordo residenziale preesistente alla data di adozione della presente normativa, e purchè non venga alterato il numero dei piani.

Nei soli casi di ampliamento, escluso l'adeguamento igienico-sanitario, hanno valore le prescrizioni di cui al precedente comma b) punti 5) e 6).

e) Nei casi contemplati nel precedente comma d) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario e limitato ampliamento possono essere consentiti anche ove la volumetria risulti saturata rispetto all'area asservita per il suo calcolo, a condizione che:

2) l'intervento di adeguamento igienico-sanitario e di limitato ampliamento avvenga, a decorrere dalla data di adozione della presente normativa, una sola volta.

f) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ampliamento nelle costruzioni esistenti e che abbiano mantenuto tipi, stili, materiali rappresentativi dell'architettura agricola spontanea ligure, devono essere progettati e realizzati in modo da non provocare alterazioni delle preesistenze ovvero reinterpretazioni cosiddette "in stile", poco adeguate all'immagine e, alla cultura del paesaggio agro-forestale ligure; analoghi caratteri dovranno avere gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale, ove ammissibili.

g) In particolare, in tutti gli interventi elencati nel precedente comma f), i parametri delle parti in elevazione devono essere realizzati con materiali tradizionali; laddove necessitino rivestimenti, essi devono essere in lastre di ardesia e/o intonaci nei materiali e colori tradizionali; così pure i serramenti, e il relativo oscuramento deve essere assicurato da componenti con caratteristiche tradizionali, escludendosi avvolgibili, saracinesche e simili; i pilastri isolati devono essere realizzati esclusivamente in pietra o muratura tradizionale.

h) Disciplina delle cave

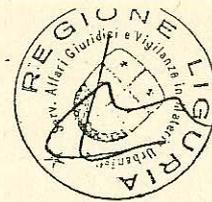
In tutte le zone è vietata l'apertura di cave.

Le cave dismesse esistenti debbono prevedere nel piano di coltivazione una sistemazione finale che non solo garantisca la sicurezza e la possibilità di utilizzo dell'area per le destinazioni consentite per ogni zona di appartenenza ma anche renda possibile una adeguata sistemazione e mascheratura delle scarpate.

Qualora il programma di coltivazione già presentato all'ente regionale ai sensi della Legge 10/04/1979 n. 12 non tenga conto dei problemi geologici e delle esigenze di carattere paesaggistico, il piano dovrà essere adeguatamente integrato.

ART. 12. 3 ZONE AGRICOLE BOSCADE DI PROTEZIONE NATURALE (a b)

1. Le zone (a b) (Agricole Boscate di protezione naturale) comprendono le porzioni di territorio boscate o destinate al rimboschimento e al pascolo, gli ambienti naturali caratteristici e singolari nell'ambito del paesaggio agro-forestale ligure, ed altre porzioni di territorio da tutelare in quanto vulnerabili ambientalmente e geologicamente (siccome dimostrato nelle analisi geo-ambientali allegate e comunque sulla base delle prescrizioni contenute nel vigente P.T.C.P.).



2. In tali zone, è consentito esclusivamente:

a) costruire malghe, stalle, fienili e altri manufatti per l'esercizio delle attività agro-forestali e zootecniche, purchè strettamente funzionali alla conduzione aziendale e purchè gli istanti siano imprenditori agricoli ex art. 2135 C.C., singoli o associati, o loro familiari ex art. 230/bis C.C., a titolo principale o part-time, sulla base delle prescrizioni e dei limiti di seguito indicati contenuti nelle allegate Tabelle;

1) indice fondiario massimo 0,01 mc/mq.

2) salvaguardia della presenza di vegetazione boschiva di alto fusto o di pregio.

b) aprire strade all'esclusivo servizio di tali attività agro-forestali, purchè larghe non oltre 2,50 m. e realizzate solo in caso di effettiva necessità, nonchè dotate delle indispensabili opere di sostegno, contenimento e presidio, purchè a fondo in terra battuta e con esclusione di manufatti in calcestruzzo armato;

c) eseguire acquedotti e derivazioni idriche a uso agricolo e domestico;

d) eseguire opere edilizie e movimenti di terra, purchè solo ed esclusivamente finalizzate alla prevenzione del dissesto idrogeologico, e comunque, su progetto e direzione disposti dalle competenti sedi pubbliche;

e) eseguire opere interne ed interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di adeguamento igienico-sanitario negli edifici preesistenti alla data di adozione della presente normativa, con le prescrizioni contenute nel precedente articolo 12.2, comma d) ed e);

f) ricercare e derivare acque minerali, nel più assoluto rispetto dell'assetto morfologico, vegetale e ambientale dell'area ove tali interventi vengono effettuati;

g) porre in opera elettrodotti, tralicci ripetitori e antenne per pubblico esercizio, nel rispetto delle prescrizioni del P.T.C.P.

3. Nell'ambito del patrimonio edilizio rurale nelle zone (a b) possono essere realizzate iniziative di agriturismo, come disciplinate dalla L.R. 28 agosto 1989 n. 39

12. 4 - ATTREZZATURE PER COLTIVAZIONI PROTETTE (SERRE).

1) -Nell'ambito delle zone agricole tradizionali (a g) di P.R.G. sono ammesse costruzioni di serre alle seguenti condizioni:

a)-distanza minima tra serre ed edifici preesistenti ml. 6,00

b)-distanza minima da strade carrabili ml. 4,00

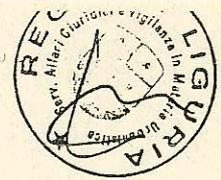
c)-le sistemazioni esterne non possono prevedere sbancamenti e/o reinterri superiori a ml. 3,50 rispetto alla quota del terreno preesistente;

d)-nessun punto di qualsiasi parte del manufatto deve trovarsi ad una altezza superiore a ml 5,50 rispetto alla corrispondente quota di sistemazione esterna;

e)-la superficie coperta non può superare il 50% dell'area disponibile ove questa non sia inferiore a mq. 1000;

f)-devono essere progettate e realizzate le opere necessarie per lo scarico delle acque meteoriche e quelle eventualmente derivanti dall'impianto;

g)-deve essere allegato agli elaborati necessari per ottenere la concessione edilizia un repertorio fotografico, così come definito al precedente punto 12.2, al fine di dimostrare la preservazione della trama caratterizzante il sito, conservando i percorsi, i muri di contenimento in pietra a secco, ecc.



2) Sempre nell'ambito delle zone agricole tradizionali può essere richiesta semplice autorizzazione alla collocazione di serre mobili, intendendo come tali quelle sprovviste di cordolo di ancoraggio in cls. Tali manufatti, esclusivamente ad uso agricolo, devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- a) altezza massima misurata al colmo della copertura; ml. 4,00
- b) distanza minima dagli edifici preesistenti; ml. 6,00
- c) distanza minima dai confini; ml. 1,50
- d) devono essere realizzate le opere necessarie per lo scarico delle acque meteoriche e quelle eventualmente derivanti dall'impianto;
- e) non deve essere eseguita alcuna opera di scavo o livellamento nè lavori che mutino la trama caratteristica del sito.

ART 13. - ZONE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI PER SERVIZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO.

13.1 - GLI SPAZI PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER SERVIZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO D'INTERESSE URBANO EX ART. 3D.M. 1444/1968 - (a)

1. Le aree classificate come (a) negli elaborati grafici allegati alle presenti norme, (spazi per attrezzature ed impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse urbano), in applicazione dell'art. 3 D.M. 1444/1968, riguardano:

- a) istruzione per l'infanzia e dell'obbligo;
- b) le attrezzature di interesse comune;
- c) gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- d) i parcheggi pubblici, in aggiunta alle superfici a parcheggio ex. art. 41/sexies L.1150/1942.

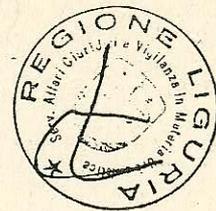
2. In particolare - pur se non si individua differenziazione grafica di sorta nelle tav. n.6, 7, 8 allegate alle presenti norme, in quanto ha valore il rimando numerico alle tabelle contenute negli Allegati - la tipologia delle attrezzature e impianti è raggruppabile come segue:

a) servizi per assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria (come asili nido, scuole materne, elementari e medie inferiori);

b) attrezzature d'interesse comune (come abitazioni destinate ad anziani e persone assistite da servizi pubblici; attrezzature di tipo religioso ai sensi della L.R. 24/1/1985 n. 4, come più in dettaglio definite nei successivi comma 7 e 8; altri servizi in genere per i culti e d'istruzione, ospitalità, assistenza e tempo libero, gestiti da religiosi o associazioni legalmente riconosciute; servizi pubblici o di interesse comune ivi compresi uffici e sedi di Enti pubblici o d'interesse pubblico; attrezzature d'interesse tecnologico pubblico come distributori di carburante, cimiteri, depositi di automezzi di servizio pubblico, depuratori, impianti tecnici di aziende pubbliche e simili);

c) spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (come parchi urbani; servizi per spettacoli sportivi, coperti o scoperti, e relative infrastrutture; servizi per la pratica sportiva, coperti o scoperti, ivi compresi gli sports equestri con relative pertinenze, e simili);

d) parcheggi pubblici.



e) aree cimiteriali

in tali aree sono ammessi interventi connessi alla specifica destinazione cimiteriale da realizzarsi nel rispetto della normativa di legge vigente, con progetti che risolvano le esigenze legate agli accessi e ai parcheggi.

3. Sul patrimonio edilizio, esistente nelle aree (a) e sulle infrastrutture e attrezzature connesse alla data di adozione della presente normativa, sono consentite opere interne oltre ad essere ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e, ove le costruzioni e il loro contesto di pertinenza siano di valore storico-architettonico, restauro e risanamento conservativo. In caso di destinazione (a) su costruzioni ove siano compresenti funzioni a servizi pubblici o d'uso pubblico e altre funzioni in atto (e comunque compatibili con la destinazione generale di zona omogenea), la suddetta destinazione (a) deve intendersi apposta solo sulla parte delle costruzioni effettivamente adibita all'erogazione dei servizi predetti.

4. La realizzazione nelle aree (a) di nuove costruzioni o di ampliamenti, destinate alle finalità di cui al precedente comma 1, e relative infrastrutture e attrezzature connesse, non è subordinata a prescrizioni volumetriche e spaziali di sorta, che non siano quelle contenute, riguardo i limiti di altezza e alle distanze dai confini, dalle costruzioni esistenti e dalla viabilità, nelle misure minime previste dal D.M. 1444/1968 o nelle prescrizioni del Codice Civile e nella normativa vigente.

La qualità progettuale dell'architettura deve essere attenta alla considerazione più scrupolosa dei caratteri del contesto (ove di storica e consolidata formazione) dai quali trarre criteri ordinatori del nuovo progetto.

Gli interventi progettuali dovranno tenere conto di allineamenti, altezze medie, tipologie, ecc. dell'intorno.

Tali servizi realizzati nelle aree (a) o nelle aree rese disponibili per il "trasferimento dell'indice", non sono assoggettati a verifica di Indice Fondiario o di zona in quanto considerati convenzionalmente privi di volume computabile.

5. Gli operatori che intendano allestire su aree di proprietà pubblica o privata aventi destinazione (a), attrezzature e infrastrutture pubbliche e di uso pubblico di cui al presente articolo, compresi i parcheggi, (la cui disciplina è contenuta nel successivo comma 2 dell'articolo 14), debbono presentare uno Strumento Urbanistico Attuativo, corredato da una convenzione che disciplini la destinazione e le modalità d'uso dei servizi erogati; gli interventi possono essere ammessi a condizione che:

a) lo Strumento Urbanistico Attuativo medesimo sia esteso all'intera area (a) e tenga conto dei caratteri architettonici, ambientali e di contesto paesistico relativi agli spazi circostanti;

b) laddove il servizio e l'area su cui esso insiste sia di proprietà privata dovrà essere garantito, mediante stipula di idonea convenzione, tra soggetto proprietario e Comune, l'utilizzo pubblico del servizio in termini di tariffe concordate con la Civica Amministrazione o di utilizzo da parte della stessa, secondo modalità da concordarsi con l'Amministrazione stessa.

6. Ove sussistano le condizioni previste dal precedente comma 5, il suolo e le costruzioni non saranno soggetti a espropriazione.

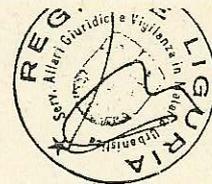
7. Ai sensi e per gli effetti dell'art.2 della L.R. n.4/85, sono da intendersi come attrezzature di interesse comune di tipo religioso:

a) gli immobili destinati al culto, anche se articolati in più edifici;

b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio;

c) gli immobili adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

8. In relazione al disposto dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 e successive modif. e integraz., le attrezzature di cui al precedente comma costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto.



9. La realizzazione di nuove costruzioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente riguardanti i servizi di tipo religioso come sopra definiti, compresi i relativi ampliamenti, sono soggetti alle disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4 che regolano i servizi di interesse comune, mentre non si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 5.

10. Gli impianti di prelevamento, accumulo, depurazione e distribuzione dell'acqua, e così pure quelli per i collegamenti telefonici possono essere realizzati in deroga ad eventuali difformi prescrizioni di zona circa le distanze dei fabbricati e dai confini, ferme restando le prescrizioni del codice civile.

Tali impianti e attrezzature non sono assoggettati a verifica di Indice fondiario o di zona in quanto considerati convenzionalmente privi di volume computabile.

Gli interventi progettuali dovranno comunque tener conto di allineamenti, altezze medie, tipologie (ove storiche e di pregio) del contesto.

11. La conferma degli impianti di distribuzione di carburante sulle localizzazioni esistenti, o il loro nuovo insediamento, nonché la relativa dimensione sono subordinati all'adozione di un Piano di razionalizzazione della loro rete distributiva sulla base di leggi, norme e regolamenti vigenti.

13.2 - LE ZONE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER SERVIZI PUBBLICI O D'USO

PUBBLICO D'INTERESSE TERRITORIALE EX ART. 4, SUB 5 D.M. 1444/1968 - (F)

1. Le zone classificate (F) negli elaborati grafici di P.R.G. (Zone ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse territoriale ex art. 4 sub 5 D.M. 1444/1968) sono destinate, in applicazione del citato D.M.:

- a) ad attrezzature sanitarie e ospedaliere - F1;
- b) a parchi d'interesse territoriale e sub-regionale -F2;

2. In particolare, mediante differenziazione grafica negli elaborati di P.R.G con rinvio alle rispettive tabelle, ove esistenti, la tipologia delle attrezzature e impianti é individuabile come segue:

a) attrezzature sanitarie e ospedaliere -F1 (come presidi sanitari, consultori, ambulatori e laboratori di analisi cliniche, ospedali per medio-lungo degenze e/o per degenze giornaliere ivi comprese cliniche di proprietà e gestione privata, e simili);

b) parchi di interesse territoriale e sub-regionale -F2.

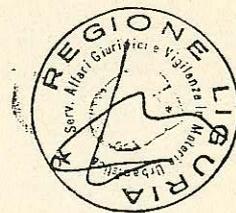
E' inoltre compreso nelle zone F2:

l'ambito del torrente Maremola vincolato come area di rispetto ambientale, dove dovranno essere realizzate, in distinti ambiti spaziali, opere di riqualificazione vegetale, idrologica e ambientale e interventi di riconnessione urbanistica (parcheggi, pertinenze viarie, ecc.)

3. Sul patrimonio edilizio, esistente nella zona F1 alla data di adozione della presente normativa, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, oltre che opere interne.

Nell'ambito di operazioni di ristrutturazione edilizia, sono inoltre ammessi, in assenza di un quadro di organizzazione sanitaria generale definito nelle pertinenti sedi, aumenti volumetrici pari al 20 %, mirati al razionale funzionamento o trasformazione di padiglioni, all'apporto di effettive migliorie ai servizi sanitari, oltre che all'adeguamento delle prescrizioni di legge.

4. Nelle zone F1 e F2, le nuove costruzioni e relative infrastrutture e attrezzature connesse, destinate a servizi pubblici o d'uso pubblico, sono subordinate alle prescrizioni contenute nelle rispettive norme, ove esistenti; o, in caso contrario, alle misure minime previste dal D.M. 1444/1968 o nelle prescrizioni del Codice Civile; la qualità progettuale dell'architettura deve essere attenta alla considerazione più scrupolosa dei caratteri del contesto (ove di storica e consolidata formazione) dai quali trarre criteri ordinatori del nuovo progetto.



ART 14. - LE AREE PRIVATE SOTTOPOSTE A SPECIALI SERVITU'.

1. Le aree da riservare a parcheggio ex art. 41/sexies L. 1150/1942 e a verde privato, ai sensi delle vigenti leggi, norme e regolamenti, debbono essere reperite a servizio dei singoli lotti o aggregate nell'ambito di più lotti, e la relativa localizzazione deve essere prevista nello Strumento Urbanistico Attuativo o nella relativa concessione edilizia.

Esse devono essere sistemate a cura e spese dei proprietari o comunque degli aventi titolo ed asservite con atto pubblico, da trasciversi e trasmettersi al Comune prima del rilascio della relativa concessione edilizia.

2. I parcheggi disciplinati e non dalla L. 122/1989 e successive modifiche possono essere ricavati nel corpo delle costruzioni esistenti ovvero su lotti liberi, con S.U.A., e concessione edilizia convenzionata, sulla base della disciplina seguente:

a) in tutte le aree private, edificate o meno, insistenti nelle zone A, nei limiti di cui all'art. 7.2, s, b, c, N i, r a, c s, r f, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati in sottosuolo, sul suolo e in soprasuolo, purchè la loro realizzazione:

- nelle costruzioni vincolate ex. L. 1089/1939 avvenga previa specifica autorizzazione della competente Sovrintendenza;

- nelle zone A sia compatibile con più appropriati criteri di conservazione storica, ambientale, architettonica, come prescritto nel successivo punto c);

- nelle restanti zone sia subordinata ad una qualità progettuale consona ai differenti tipi di ambienti architettonici presenti nel paesaggio urbano del comprensorio Loano - Pietra Ligure - Bòrgio;

- non determini un aggravio dei problemi di traffico e accessibilità, nè rispetto al bacino spaziale di servizio, nè riguardo alla singola costruzione o lotto interessati dall'intervento;

- non si configuri come un intervento precario ed estemporaneo, tale da determinare dequalificazione ambientale nella costruzione o lotto interessati dall'intervento;

b) in particolare, la realizzazione di parcheggi deve essere finalizzata:

- funzionalmente, a decongestionare la pubblica viabilità dall'intensa convergenza e sosta veicolare durante le ore diurne, a causa di attività produttive e commerciali; e a liberare quanto più possibile la pubblica viabilità dalla sosta permanente dei residenti, in specie durante le ore notturne;

- urbanisticamente, a ricomporre i tessuti diradati, a riqualificare gli aggregati edilizi e le costruzioni nei settori urbani di maggiore gravitazione, a connettere spazialmente la maglia residenziale di maggiore debolezza infrastrutturale, a migliorare la qualità dell'immagine urbana complessiva, a garantire la permanenza della struttura professionale, commerciale e artigianale esistente nelle parti più congestionate dell'aggregato urbano;

c) gli operatori che intendano realizzare parcheggi nelle zone (A) possono essere ammessi all'intervento purchè:

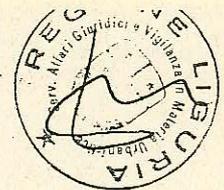
- l'intervento medesimo si assuma l'onere del più assoluto rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi edilizi storici; non provochi la modificazione del rapporto tra suolo libero e manufatti storici esistenti; non abbia dimensioni tali da determinare lo snaturamento socio-economico del tessuto commerciale e residenziale nell'immediato intorno edilizio; non dequalifichi l'area d'intervento e il suo intorno;

- ove vengano coinvolte costruzioni vincolate ai sensi della L. 1089/1939, anche indirettamente (ossia mediante opere di consolidamento strutturale o del suolo, di deviazione di reti tecnologiche, di aperture di accessi carrabili sulle loro aree di pertinenza e simili), si renderà necessaria la specifica autorizzazione della competente Sovrintendenza;

d) gli operatori che intendano realizzare parcheggi in costruzioni esistenti ovvero su lotti liberi o congiuntamente a entrambi in tutte le altre zone ove è concesso (salvo le zone A) possono essere ammessi all'intervento purchè esso corrisponda ai requisiti, previsti per le zone di cui al precedente punto a); in particolare:

- debbono provvedere al completamento e/o potenziamento dell'accessibilità viabilistica al contorno dell'area d'intervento (preliminarmente o contestualmente alla realizzazione del parcheggio), per assicurare le migliori condizioni d'uso del servizio offerto;

- debbono proporre un repertorio progettuale di materiali e di risoluzioni architettoniche in dettaglio, tali da adattarsi appieno alle caratteristiche peculiari dell'ambiente urbano in cui la nuova struttura si inserisce, al fine di assicurare la coerenza e la qualificazione del linguaggio formale architettonico;



- debbono, nel caso di parcheggi in sottosuolo o sul suolo, sistemare compiutamente e definitivamente la superficie in pubblica vista mediante un uso qualificato degli arredi, delle finiture e della vegetazione; nel caso in cui accedano a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale asservendo tale superficie all'uso pubblico, la spesa sostenuta per il suo allestimento sarà scomputata dagli oneri di urbanizzazione dovuti;

e) La realizzazione di parcheggi privati e/o pubblici che rispondono a finalità di pubblico interesse in SOTTOSUOLO, nelle zone sopra indicate é subordinato all'ottenimento di concessione edilizia convenzionata in alternativa allo S.U.A., nel rispetto delle seguenti condizioni:

- venga predisposto un progetto di assetto urbanistico, che tenga conto delle indicazioni di cui ai precedenti commi;

- vengano conferiti gli oneri di urbanizzazione, pari a quelli stabiliti per le costruzioni commerciali o assimilabili, nonchè la quota parte del costo documentato di costruzione per opere destinate ad attività turistiche, commerciali e simili, nella misura derivante dalle determinazioni del Consiglio Comunale e per l'intera entità volumetrica pur in sottosuolo;

- vengano rispettate tutte le leggi, norme e regolamenti vigenti, con particolare attenzione riguardo al D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 per il corretto assetto geotecnico delle costruzioni in rapporto alla stabilità ambientale, i cui elaborati tecnici dovranno tutti essere allegati all'istanza di concessione edilizia;

- la loro realizzabilità potrà avvenire anche sul confine di proprietà e anche dove esso coincida col ciglio stradale.

f) La realizzazione di parcheggi privati e/o pubblici che rispondano a finalità di pubblico interesse in SOVRASUOLO, nelle zone sopra indicate é subordinato all'ottenimento di concessione edilizia convenzionata attraverso ricorso a concessione edilizia convenzionata in alternativa a S.U.A. nel rispetto delle seguenti condizioni:

- vengano conferiti gli oneri di urbanizzazione, pari a quelli stabiliti per le costruzioni commerciali o assimilabili, nonchè la quota parte del costo documentato di costruzione per opere destinate ad attività turistiche, commerciali e simili, nella misura derivante dalle determinazioni del Consiglio Comunale e per l'intera entità volumetrica in sottosuolo e in sovrassuolo;

- vengano rispettate tutte le leggi, norme e regolamenti vigenti, con particolare attenzione riguardo al D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 per il corretto assetto geotecnico delle costruzioni in rapporto alla stabilità ambientale, i cui elaborati tecnici dovranno tutti essere allegati all'istanza di concessione edilizia;

- i limiti di altezza delle costruzioni dovranno essere corrispondenti ai valori medi degli edifici ricadenti nell'ambito interessato dall'intervento

- i limiti di distanza tra le costruzioni prescritti nell'art. 9 del D.M. 1444/1968 (considerando la corrispondenza come sopra).

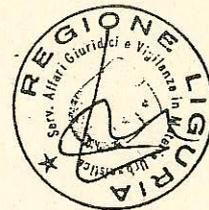
g) i volumi derivanti dalla realizzazione di questi parcheggi sono assoggettati alla verifica degli indici prescritti nelle relative zone ad eccezione di quelle costituenti pertinenza dell'edificio;

3. Le aree a verde privato, interne ai suoli di pertinenza, debbono essere convenientemente e definitivamente sistemate a giardino od orto alberato o campo-gioco per l'infanzia.

4. La realizzazione di superfici a parcheggio pertinenziale di legge potranno, essere reperite:

a) sulle aree di pertinenza asservita agli interventi medesimi ovvero nel suo sottosuolo.

b) In caso di comprovata impossibilità, entro un'isocrona di 500 m.



TITOLO TERZO: VIABILITA

Art. 15 LA VIABILITA PRINCIPALE

I tracciati definitivi, stradali e ferroviari, indicati in sede cartografica, sono da ritenersi di massima e in sede di progettazione esecutiva devono essere individuati in accordo con gli Enti competenti, e nel rispetto di tutte le prescrizioni di legge.

ART.16 ALLINEAMENTI

1. Il P.R.G. prescrive gli allineamenti edilizi ovvero gli arretramenti minimi da osservarsi nell'edificazione lungo le vie di comunicazione stradale.

2. Allineamenti stradali nelle zone agricole

Fatte salve differenti prescrizioni, le distanze minime da osservarsi nelle edificazioni dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale sono così stabilite, con riferimento al D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404:

-autostrade	m. 60
-strade di grande comunicazione o di traffico elevato	m. 40
-strade di media importanza	m. 30
-strade di interesse locale	m. 20

3. A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Restano ferme le distanze in corrispondenza degli incroci, stabilite dall'art. 5 del D.M. n. 1404/1968.

4. Lungo le restanti strade destinate al pubblico transito, esistenti o in progetto, è prescritto per ogni tipo di costruzione un arretramento minimo su ciascun lato, a partire dal ciglio, non inferiore a quello precisato nelle tabelle relative alle singole zone.

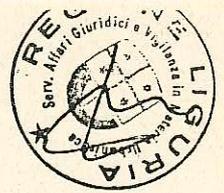
5. Nell'ambito di S.U.A. è ammessa la costruzione in aderenza per il mascheramento totale o parziale dei frontespizi esistenti su aree ove siano state realizzate costruzioni antecedentemente all'adozione della variante integrale 1986 sul confine di proprietà; il fronte della costruzione non arretrata per completare il fronte del fabbricato adiacente esistente non deve, in nessun caso, superare 8 m..

6. Allineamenti stradali nelle altre zone

Salvo ulteriore adeguamento rinviato ex art. 127 D.L.V.O. 10/09/1993 n. 380, le distanze minime dei fabbricati dalla mezzera delle sedi stradali riportate nella cartografia del P.R.G. sono così stabilite, con riferimento alla loro classificazione ex art. 3 D.M. 1404/1968:

-autostrade	m. 25,00
-strade tipo A	m. 20,00
-strade tipo B	m. 13,50
-strade tipo C	m. 10,00
-strade tipo D	m. 15,00
-strade tipo E	m. 12,00
-strade tipo F	m. 10,00

7. Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade non comprese nella precedente classificazione, destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli



edifici o di insediamenti, e nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale progettata, maggiorata di:

- m. 1,50 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 2,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra i m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 4,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

8. Costruzioni preesistenti nelle fasce di rispetto stradale

Nelle costruzioni localizzate nelle fasce di rispetto stradale, preesistenti alla data di adozione della Variante integrale 1986 del P.R.G., oltre ad opere interne interne possono essere assentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario e ampliamento, quest'ultimo solo nei limiti del 20 % come disciplinati nei precedenti articoli nel rispetto delle prescrizioni di zona; nonché ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione.

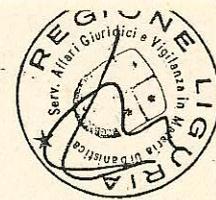
In questo caso fanno fede le distanze di fatto già esistenti.

ART.17 RETTIFICA DI ALLINEAMENTI

1. In caso di realizzazione di nuove costruzioni o di demolizione e ricostruzione o, ancora, ristrutturazione di costruzioni esistenti, il Comune può anche senza ricorrere all'adozione di Strumenti Urbanistici Attuativi, chiedere la rettifica di allineamenti tortuosi e di strettoie, per una profondità non superiore a m. 5 dalla linea di fabbrica o della recinzione già esistente, anche se tale rettifica non è indicata nella cartografia che accompagna la presente normativa.

La quantità dei volumi demolendi verrà recuperata nell'ambito della realizzanda operazione edilizia.

2. Nel caso che su un lato o su ambo i lati da rettificare non esistano opere di fabbrica, il Comune può chiedere la rettifica fino alla profondità non superiore a m. 10 dai bordi stradali esistenti.



TITOLO QUARTO: STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

ART. 18. INDIVIDUAZIONE DELL'ESTENSIONE E REGIME GIURIDICO DEI S.U.A.

1. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi del P.R.G. ove prescritti dalle presenti norme o dalle relative tabelle allegate, sono disciplinati e regolati dalla L.R. 8/7/1987 n. 24 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi devono essere estesi ad aree di superficie non inferiore a quella perimetrata in cartografia e prescritta nelle tabelle allegate alle presenti Norme di Attuazione.
3. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi devono determinare gli spazi di cui all'art. 13 della L. 11 giugno 1971 n. 426.

ART. 19.

ART. 20

ART. 21. DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI DETERMINATE ZONE OMOGENEE

1. Nella zona F1, lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà essere esteso a tutta la zona omogenea unitariamente considerata nell'ambito spaziale e accompagnato da una convenzione secondo le prescrizioni di cui al precedente art. 13.2, comma 4, che comporti un accordo con l'ente ai fini dell'erogazione di servizi pubblici e d'uso pubblico da parte del suddetto; in tal caso non verrà posta in essere alcuna procedura espropriativa sui suoli che risulteranno essere asserviti all'uso pubblico quali viabilità, parcheggi, verde attrezzato.

2. Nelle zone F2 gli Strumenti Urbanistici Attuativi debbono essere di iniziativa pubblica ed estesi a porzioni spazialmente significative nell'ambito dei parchi di interesse territoriale; coinvolgendo inoltre in due distinti piani unitari:

a) Le aree pubbliche e private connesse dall'azonamento spazialmente continuo nella zona che comprende parte del Trabocchetto.

b) Le aree pubbliche e private localizzate lungo il Maremoia così come indicate in cartografia.

Detti strumenti Urbanistici Attuativi potranno essere attivi tramite apposita convenzione che comporti accordi con i proprietari dei suoli, al fine di regolare l'utilizzo e l'erogazione di servizi a uso pubblico; ove tale convenzione venga stipulata, non verrà posta in essere alcuna procedura espropriativa sui suoli che risulteranno essere asserviti all'uso pubblico.

3. Vigono le seguenti prescrizioni relative al reperimento dei servizi pubblici o d'uso pubblico:

a) negli Strumenti Urbanistici Attuativi riguardanti le zone (b) e (c) dovranno essere acquisite dai privati e cedute gratuitamente al Comune aree per servizi pubblici corrispondenti allo standard di 18 mq./ stanza ex art. 3 D.M. 1444/1968, da individuarsi e da cedere solo ed esclusivamente all'interno del perimetro di S.U.A.. I rimanenti 6 mq. prescritti nelle specifiche norme di zona, dimostrata la indisponibilità di spazi idonei, possono essere individuati in aree destinate a servizi o in zone ad indice trasferibile.

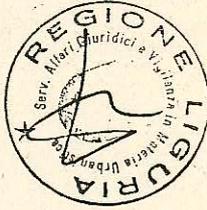


b) negli Strumenti Urbanistici Attuativi riguardanti le zone (A) e (s), le aree per servizi pubblici (da individuarsi e cedere al Comune all'interno del perimetro degli stessi strumenti urbanistici esecutivi) potranno risultare in misura inferiore a 18 mq./stanza a condizione che:

I) Nelle zone (A) siano reperiti all'interno del S.U.A. almeno 2,5 mq./stanza per parcheggi pubblici; i rimanenti 15,5 mq./stanza, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire interamente 18 mq./stanza ex D.M. 1444/1968, potranno essere acquisiti dai privati e ceduti gratuitamente al Comune in aree esterne a quelle coinvolte dal S.U.A. e comunque nelle adiacenze immediate ovvero su aree di effettiva accessibilità, siccome acconsente il punto 2 dell'art. 4 L. 1444/1968.

II) Nelle zone (s) siano reperiti all'interno del S.U.A. almeno 2,5 mq./stanza per parcheggi pubblici nonché 9,0 mq./stanza per parco, sport e gioco; i rimanenti 6,5 mq./stanza, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire interamente 18 mq./stanza ex art. 3 D.M. 1444/1968, potranno essere acquisiti dai privati e ceduti gratuitamente al Comune in aree esterne a quelle coinvolte da S.U.A. e comunque nelle adiacenze immediate ovvero in aree di effettiva accessibilità, siccome acconsente il punto 2 dell'art. 4 D.M. 1444/1968.

4. In tutte le altre zone del P.R.G. le aree previste da standard di legge dovranno essere reperite in misura piena all'interno dei relativi strumenti urbanistici attuativi o nell'ambito del suolo asservito per l'ottenimento della concessione edilizia convenzionata laddove prevista in alternativa allo S.U.A.



TITOLO QUINTO: EDIFICAZIONE

ART. 22.

ART. 23. ASSERVIMENTO DELLE AREE NECESSARIE PER LA EDIFICAZIONE E RISPETTO DEGLI STANDARDS

1. La concessione di edificare comporta l'asservimento delle aree necessarie per computarvi il volume o la superficie coperta delle costruzioni ammesse, sulla base degli indici prescritti nelle norme e nelle tabelle allegate.
Detto asservimento dovrà risultare da atto pubblico, da trascriversi nei registri immobiliari e da trasmettere al Comune;
2. Ai fini dell'asservimento di aree per nuove costruzioni non può essere considerata la superficie già asservita alle costruzioni esistenti secondo la normativa vigente al momento in cui esse furono autorizzate e che sono visualizzate nella allegata tav. N.4; e, inoltre, non può essere asservita a una distanza minore di m. 5 l'area circostante le costruzioni, preesistenti alla data di adozione della presente normativa, salvo che non esista agli atti del Comune un regolare asservimento effettuato in base alla normativa vigente al momento del rilascio della concessione edilizia.
3. L'area asservita deve essere di norma contigua a quella su cui insiste il fabbricato o il complesso dei fabbricati autorizzati nei quali attraverso S.U.A. viene applicato il meccanismo trasferibile, le aree potranno non essere contigue.
4. In tutti i casi in cui, nelle presenti Norme, si faccia riferimento al concetto di "lotto", esso deve considerarsi tale anche se risultante della somma di particelle catastali separate da infrastrutture viarie come: strade vicinali private o gravate da servitù di pubblico passo, strade comunali; oppure da corsi d'acqua non iscritti negli elenchi ex lege delle acque pubbliche.