

Comune di Noli

Provincia di Savona

**VARIANTE INTEGRALE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**
(approvata con D.P.G.R. n. 171 del 15.09.2003)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL PRESENTE TESTO CONTIENE LE MODIFICHE INTRODOTTE IN SEDE DI APPROVAZIONE.

Indice delle Norme Tecniche di Attuazione
Variante integrale al P.R.G. di Noli

Parte prima: NORME GENERALI

Titolo primo: Finalità, elaborati, strumenti della Variante integrale al P.R.G.

Art. 1 -	Finalità della Variante integrale al P.R.G.....	p.	1
Art. 2 -	STRALCIATO		
Art. 3 -	Strumenti tecnici di esecuzione della Variante Integrale al P.R.G.....	p.	4
Art. 4 -	Strumenti di controllo del P.R.G.: il catasto urbanistico.....	p.	6

Titolo secondo: Nomenclatura

Art. 5 -	Parametri urbanistici.....	p.	7
Art. 6 -	Parametri edilizi.....	p.	11
Art. 7 -	Terminologia delle costruzioni.....	p.	14
Art. 8 -	Definizione di criteri e modalità di intervento edilizio.....	p.	16

Parte seconda: NORME DI ZONIZZAZIONE

Titolo primo: Disciplina delle aree urbanizzate

Concetto ordinatore del Piano: i luoghi della storia e della memoria

Art. 9 -	Edifici e loro ambiti di pertinenza di particolare valore storico, architettonico e ambientale.....	p.	24
Art. 10 -	Zone di interesse storico e pregio ambientale (Zone A).....	p.	26
Art. 11 -	Centro storico di Noli (Zona A1).....	p.	28
Art. 12 -	Nuclei di matrice storico-rurale (Zona A2n).....	p.	31

Concetto ordinatore del piano: il territorio della diffusione insediativa

Art. 13 -	Zone sature (Zone B1n).....	p.	37
Art. 14 -	Zone di riassetto urbanistico (Zone B4n).....	p.	41
Art. 15 -	STRALCIATO	p.	43

Concetto ordinatore del piano: il territorio della riorganizzazione morfologico-urbana

Art. 16 -	Zone di completamento del centro (Zone B2n).....	p.	44
16.8.	Zona B2.D/T6 Colonia Monzese.....	p.	45
16.10.	Zona B2.2 Real Collegio Carlo Alberto.....	p.	46
16.11.	Zona B2.3. Cave.....	p.	47
Art. 17 -	Zona di completamento della frazione di Voze (Zona B3.1) e zona di completamento della frazione di Tosse (Zona B3.2).....	p.	50

Concetto ordinatore del Piano: il territorio della concentrazione insediativa

Art. 18 -	Zone di espansione (Zone Cn).....	p.	52
18.3.	STRALCIATO		
18.4.	STRALCIATO		
18.5.	STRALCIATO		
18.6.	STRALCIATO		

Concetto ordinatore del Piano: gli spazi della produzione artigianale

Art. 19 -	Zone artigianali (Zone D1 e D2).....	p.	54
19.3.	Zona D1 (artigianale).....	p.	54
19.4.	Zona D2 (frantoio delle olive).....	p.	56

Concetto ordinatore del Piano: gli spazi della produzione turistica

Art. 20 -	Zone per strutture turistiche (Zone D/Tn).....	p.	57
20.2.	Zona D/T1.....	p.	57
20.3.	STRALCIATO		
20.5.	Zone D/T4 e D/T5.....	p.	60
20.7.	Zona D/T7.....	p.	61

Titolo secondo: Disciplina delle aree non urbanizzate

Concetto ordinatore del Piano: le peculiarità geo-ambientali e vegetazionali

Art. 21 -	Zone agricole (Zone En).....	p.	63
-----------	------------------------------	----	----

21.2. Zona E1.....	p.	63
21.3. Zona E2.n - Zone boscate a prevalente connotazione naturale.....	p.	64
21.4. Zona E3.n - Zone agricole di tutela geo-ambientale.....	p.	64
21.5. Zona E4.n - Zone di presidio del paesaggio agrario collinare.....	p.	65
21.6. Zone E5.n - Zone di presidio del paesaggio collinare extraurbano.....	p.	68

Titolo terzo: Disciplina dei servizi pubblici

Concetto ordinatore del Piano: gli spazi dei servizi alla persona

Art. 22 - Zone a standards urbanistici di interessi comune (Zone SP).....	p.	70
Art. 23 - Zona a standards urbanistici di interesse generale (Zona F/PT). Parco territoriale del promontorio di Capo Noli.....	p.	75

Titolo quarto: Disciplina delle aree destinate a infrastrutture, viabilità e parcheggi

Concetto ordinatore del Piano: il sistema delle infrastrutture

Art. 24 - Zone per infrastrutture sul demanio marittimo (Zone Gn).....	p.	76
Art. 25 - Tracciamento ed esecuzione di strade carrabili non localizzate nella Variante integrale al PRG.....	p.	78
Art. 26 - Parcheggi e distributori di carburante.....	p.	80
Art. 27 - Piscine.....	p.	84

Titolo quinto: Disciplina delle aree vincolate

Concetto ordinatore del Piano: i vincoli di P.R.G.

Art. 28 - Aree di pubblica circolazione e protezioni stradali (V1).....	p.	85
Art. 29 - Vincolo cimiteriale (V2).....	p.	66
Art. 30 - Percorsi storico-etnografici (V/PS).....	p.	87
Art. 31 - Manufatti emergenti (V/ME).....	p.	88
Art. 32 - Strade panoramiche (V/SP).....	p.	89
Art. 33 - Impianti tecnologici e relative fasce di rispetto.....	p.	90

Titolo sesto: Disciplina degli interventi urbanistico-commerciali previsti o ammessi nelle zone omogenee.

Art. 34 - Classificazione urbanistica degli esercizi commerciali.....	p.	91
Art. 35 - Disposizioni commerciali nelle zone omogenee.....	p.	92

Titolo settimo: Norme transitorie

Art. 36 - STRALCIATO.....		
Art. 37 - STRALCIATO.....		

Parte terza: NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I: Norme di tipo geotecnico

A - PREMESSA

- A.1 - Elementi generali..... p.
A.2 - Concessioni singole..... p.
A.3 - Strumenti urbanistici attuativi..... p.

B - NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

- ART. 1 - Zone tipo A: caratterizzate da condizioni di substrato roccioso affiorante e/o subaffiorante (Tavola 3.1 - Sigla: A)..... p.
ART. 2 - Zone tipo B: caratterizzate da depositi alluvionali e coltri di copertura di varia natura ed origine (Tavola 3.1 - Sigla: B)..... p.
ART. 3 - Zone tipo C: presenza di condizioni limite di stabilità su scarpate naturali od artificiali e/o di condizioni di equilibrio differenziato in settori interessati da fenomeni di evoluzione morfologica accelerata o gravati da debolezza intrinseca per franosità antica, tettonizzazione, carente od assente regimazione idrica (Tavola 3.1 - Sigla: C)..... p.
ART. 4 - Zone tipo D: caratterizzate da un evidente stato di dissesto idrogeologico ed ambientale (Tavola 3.1 - Sigla: D)..... p.
ART. 5 - Zone tipo E: caratterizzate da un'alta densità di insediamenti, con presenza di edifici ed infrastrutture che ne sconsigliano ogni ulteriore utilizzo, soprattutto in termini di sbancamenti e sovraccarichi (Tavola 3.1 - Sigla: E)..... p.
ART. 6 - Competenze e responsabilità professionali relative agli accertamenti prescritti ai precedenti articoli..... p.

TITOLO II: Norme di valorizzazione del territorio

A - PREMESSA..... p.

NORME GEOLOGICHE DI VALORIZZAZIONE

- ART. 1' - Zone tipo 1: superfici sommitali dell'altopiano di Le Manie e di Capo Noli, caratterizzate da elevate peculiarità paesaggistiche ed ambientali e da lineamenti geologici, geomorfologici ed idrogeologici tipici di aree carsiche, che le connotano come ambiti fortemente vulnerabili. Necessitano di salvaguardia e tutela assoluta. Sono unicamente ammessi interventi di valorizzazione ambientale, programmati nell'ambito di una fruizione razionale del territorio, a fini ricreativi, culturali e scientifici (Tavola 3.2 - Sigla: 1)..... p.
ART. 2' - Zone tipo 2: scarpate a margine dell'Altopiano di Le Manie, caratterizzate da elevate pendenze e da condizioni idrogeologiche particolari, diretta conseguenza della connotazione di aree carsiche delle superfici sommitali. Necessitano di salvaguardia e tutela come aree di rispetto a contorno delle zone tipo 1 (Tavola 3.2 - Sigla: 2)..... p.
ART. 3' - Zone tipo 3: falesie di Capo Noli, caratterizzate da lineamenti morfologici peculiari ed unici nell'ambito costiero. Necessitano di salvaguardia di tipo paesaggistico ed ambientale. Sono ammessi unicamente interventi di tipo conservativo e manutentivo (Tavola 3.2 - Sigla: 3)..... p.

- ART. 4' - Zone tipo 4: ambiti di crinale, che rappresentano le direttrici paesaggistiche portanti del territorio comunale. Richiedono il rispetto conservativo della funzione spartiacque, dell'andamento gradonato e terrazzato, a corredo ed a contorno degli ambiti territoriali da loro stessi definiti (Tavola 3.2 - Sigla: 4)..... p.
- ART. 5' - Zone tipo 5: ambiti di fondovalle, caratterizzati da lineamenti morfologici a forra od a gola. Si ammettono unicamente interventi di tipo conservativo e manutentivo che salvaguardino l'evolversi naturale dei processi fluviali (Tavola 3.2 - Sigla: 5)..... p.
- ART. 6' - Zone tipo 6: bacini del Rio Torbora e Chiariventi, caratterizzati da condizioni di disordine idrogeologico, idrologico ed ambientale che richiedono la pianificazione di interventi di sistemazione globale (Tavola 3.2 - Sigla: 6)..... p.
- ART. 7' - Zone tipo 7: bacini del T. Noli, del T. Coreallo e del T. Crovetto, caratterizzati da una copertura urbana rada, con insediamenti isolati o raggruppati, dotati di valenza storica e paesaggistica. Rappresentano i settori di possibile espansione edilizia in genere. Qualsiasi intervento deve comunque rispettare l'identità tipologica del paesaggio e l'equilibrio fisico del territorio (Tavola 3.2 - Sigla: 7)..... p.
- ART. 8' - Zone tipo 8: aree di ex cava, caratterizzate da condizioni di elevato dissesto idrogeologico ed ambientale. Necessitano urgentemente di un intervento globale di stabilizzazione, sistemazione e recupero ambientale (Tavola 3.2 - Sigla: 8)..... p.
- ART. 9' - Zone tipo 9: discariche abusive di RSU, inerti e materiali di riporto non stabilizzati. Rappresentano settori di rischio idrogeologico ed ambientale sul territorio comunale (Tavola 3.2 - Sigla: 9)..... p.
- Art.10' - Zone tipo 10: copertura urbana compatta (Tavola 3.2 - Sigla: 10)..... p.

Parte prima
NORME GENERALI

Titolo primo

Finalità, elaborati, strumenti della Variante integrale al P.R.G.

Art. 1 - Finalità della Variante integrale al P.R.G.

1.1. Attraverso la Variante integrale al P.R.G. il Comune di Noli si propone:

1.1.1. di individuare i caratteri e le peculiarità paesistico-ambientali del proprio territorio e rapportare a essi le previsioni urbanistiche;

1.1.2. di definire i luoghi e i modi per il riassetto fisico e morfologico del nucleo urbano, dei nuclei rurali, del territorio aperto ai fini del loro recupero, tutela e valorizzazione quali risorse imprescindibili per lo sviluppo di Noli in termini di qualità e immagine;

1.1.3. di definire, ubicare e coordinare le destinazioni d'uso del suolo per un riassetto organico degli insediamenti residenziali e turistici, delle loro infrastrutture e servizi, dei loro contesti, in rapporto con le risorse territoriali effettivamente disponibili e con il grado di sostenibilità degli interventi;

1.1.4. di completare e riorganizzare il sistema della viabilità urbana e dei parcheggi;

1.1.5. di sviluppare la quantità e la qualità dei servizi alle persone e alle attività turistiche.

1.2. In particolare, per il centro urbano, la Variante integrale al P.R.G. identifica le sue finalità strategiche mediante:

- a) la valorizzazione e il recupero diffuso del centro storico, considerato come la principale risorsa, simbolica ed economica, per ricostituire il maggior polo di identità riguardo a tutto il territorio comunale e per incentivare uno sviluppo che si basi sui valori esistenti, sulla base di:
- una riqualificazione quanto più possibile libera dal punto di vista degli usi consentiti e al contempo rigorosa nel rispetto dei caratteri e dei valori del patrimonio fisico storico;
 - il recupero progettuale dei luoghi collettivi e simbolici, quali l'area archeologica di S. Paragorio e il Castello del Monte Ursino, affinché diventino patrimonio di conoscenza e d'uso non solo dei nolesi ma anche di un'utenza più allargata;
 - l'individuazione di modalità d'intervento coerenti e unitarie che incentivino la libera iniziativa individuale per un recupero e una trasformazione controllata e continua;
- b) la qualificazione dei rapporti d'uso del centro storico con le parti urbane limitrofe, in un'ottica di potenziamento delle relazioni sia dal punto di vista morfologico che funzionale, mediante:
- l'organizzazione e integrazione dei percorsi esistenti;
 - la configurazione a sistema di luoghi collettivi;
 - le inserzioni puntuali di nuove architetture e funzioni all'interno di spazi vuoti e degradati quali la ex Cava Refrattari e la ex Cava Mazeno;
 - la progettazione di luoghi cerniera, quale l'ex stazione ferroviaria;
 - la valorizzazione delle zone verdi e degli spazi pubblici nel loro ruolo urbano;
- c) l'incentivazione dei rapporti tra la città considerata unitariamente e il suo territorio vasto, mediante l'inserzione di infrastrutture e servizi a scala territoriale quali il porto turistico, il parco di Bric Groppino-Monte Ursino e del promontorio di Capo Noli.

1.3. La Variante integrale al P.R.G. è, altresì, finalizzata alla riqualificazione capillare del territorio urbano e vasto, compromesso dall'edificazione diffusa e casuale e dallo spreco di suolo agricolo, attraverso:

- la concentrazione di nuove volumetrie nelle zone più disgregate, perché assumano anche il ruolo della ricomposizione morfologica;
- il consolidamento e la riqualificazione dell'edificato urbano periferico;
- la localizzazione, in limitate porzioni di territorio già infrastrutturate e che presentino scarsa problematicità dal punto di vista geologico-ambientale e paesistico, di nuovi insediamenti residenziali e turistici strutturati in nuclei compatti e multifunzionali secondo regole morfologiche derivate dalla lettura storico/critica del paesaggio antropizzato;
- il vincolo di non edificazione non solo nel territorio della naturalità ma anche in tutte le porzioni extraurbane ancora libere che possano assumere il ruolo di evidenziare la forma complessiva dell'aggregato centrale nolese e delle sue frazioni e nuclei.

1.4. La Variante integrale al P.R.G. è, infine, mirata a garantire i processi di gestione del piano perché non venga perso, nella frammentazione dell'iter amministrativo, il senso del progetto generale della città, attraverso:

- l'individuazione di procedure e priorità finalizzate all'importanza delle situazioni;
- l'espressione di una progettazione planivolumetrica attuativa nei nodi più significativi;
- l'incentivazione dell'uso della concessione edilizia semplice, avvalendosi di una normativa specifica dettagliata;
- i contatti, mediante procedura pubblica, con gli attori interessati all'attuazione;
- la riduzione del rinvio alla progettazione esecutiva e, dove necessario, la guida degli strumenti urbanistici esecutivi con i criteri generali definiti nel presente strumento.

Art. 2 - STRALCIATO

Art. 3 - Strumenti tecnici di esecuzione della Variante integrale al P.R.G.

3.1. La Variante integrale al P.R.G. di Noli è da porre in esecuzione mediante gli strumenti e le procedure previsti a tale scopo dalla legislazione statale e regionale vigente e dalle presenti Norme tecniche di attuazione; debbono essere considerati tali:

3.1.1. gli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) dello Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.) così come disciplinati e regolati dalla vigente normativa statale, regionale e comunitaria in argomento.

Sono da intendere come Strumenti Urbanistici Attuativi della Variante integrale al PRG:

- i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica;
- i Piani Particolareggiati di iniziativa privata;
- i Piani di Lottizzazione di iniziativa privata;
- i Piani di Recupero di iniziativa pubblica;
- i Piani di Recupero di iniziativa privata;
- i Piani per gli Insediamenti Produttivi;
- i Programmi integrati di intervento;
- i Programmi di riqualificazione urbana e paesistico-ambientale;
- e i nuovi strumenti attuativi e/o concertativi che la normativa, in continua evoluzione, identificherà in sostituzione e/o integrazione dei precedenti.

3.1.2. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto uno strumento urbanistico attuativo, ed in quelle disciplinate da piani attuativi già approvati ai sensi della L.R. n. 24/1987 e s.m.i. e debitamente convenzionati, la Variante Integrale del Prg si attua per intervento edilizio diretto.

Sono interventi edilizi diretti quelli soggetti a:

- concessione onerosa;
- concessione gratuita;
- autorizzazione;
- denuncia di inizio attività;
- comunicazione.

L'intervento può essere effettuato sia da operatori pubblici, che da privati, alle condizioni prescritte dalle presenti norme, dalle Schede di zona di cui al successivo punto 3.1.3, dal vigente Regolamento edilizio, oltretutto dalle vigenti normative in argomento.

3.1.3. La Variante integrale al P.R.G. di Noli contiene due strumenti complementari alle presenti norme, denominati "Scheda di zona di S.U.G." e "Scheda analitica dei servizi pubblici".

1. le schede sono state formulate singolarmente per ogni zona omogenea rappresentata nella carta 3.4. della Variante integrale;
2. ogni scheda riporta, oltre ai contenuti normativi, prescrittivi e tipologici - derivati dalle presenti norme e debitamente sintetizzati - ai quali l'intervento ammissibile nella zona omogenea di riferimento deve rapportarsi, anche i dati di dimensionamento di S.U.G., relativi alla zona considerata, utili al monitoraggio del Prg, di cui al successivo articolo 4;
3. nel caso una norma risulti formulata diversamente tra l'articolato contenuto nel fascicolo delle NTA e il suo corrispondente riportato nella scheda di zona relativa all'area interessata, dovrà essere applicata la formula più restrittiva tra le due.
4. Nel caso di schede di zona di S.U.G. inerenti alle zone omogenee i cui interventi sono subordinati alla redazione di Strumenti Urbanistici Attuativi, i quantitativi delle aree a standard ivi identificati sono prescrittivi e, come tali, da doversi realizzare a carico dell'intervento ai sensi del successivo articolo 26 - "Aree a standard", pena l'impossibilità del rilascio del prescritto provvedimento autorizzativo.

3.1.4. Concessione e altre modalità di autorizzazione

1. Tutte le opere edilizie sono soggette a concessione, che deve essere richiesta al Sindaco, ad esclusione di quelle soggette, ai sensi di Legge, ad autorizzazione, ad asseverazione, a denuncia di inizio attività od anche a semplice comunicazione.
2. La concessione può essere gratuita (nei casi previsti dalla Legge), oppure onerosa.
3. L'importo relativo al rilascio della concessione onerosa è calcolato in base alla normativa vigente alla data di rilascio della concessione.

4. Nelle zone in cui la Variante Integrale al Prg si attua mediante strumento urbanistico attuativo, il rilascio della concessione è subordinato alla preventiva approvazione del Piano Attuativo.
5. Ove previsto dalle presenti NTA, il rilascio della concessione può essere subordinato alla stipula di una convenzione con l'A.C. ai sensi di quanto indicato dalla relativa norma di zona.
6. Il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza, in sito, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'intervento.
7. Nel caso l'area risulti sprovvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria - anche se in tale area le presenti NTA non prevedono la Pianificazione attuativa - il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'A.C. nella quale venga garantita l'esecuzione delle opere mancanti e le modalità di cessione delle stesse al Comune, oltreché le modalità di manutenzione dei relativi manufatti nel tempo.
8. Il rilascio della concessione è comunque subordinato - ove previsto ai sensi di legge - all'acquisizione delle preventive autorizzazioni paesistiche, ambientali, sanitarie, ecc. presso i Servizi, gli Istituti e gli Enti di relativa competenza.

Art. 4 - Strumenti di controllo e monitoraggio del P.R.G.: il catasto urbanistico

4.1. A partire dalla data di adozione della Variante integrale al P.R.G. è costituito, presso gli Uffici comunali, il catasto urbanistico.

4.2. Il catasto urbanistico è assunto a tutti gli effetti per la verifica preliminare della legittimità e regolarità di ogni istanza di concessione e autorizzazione, formulata a partire dalla data di adozione della Variante integrale al P.R.G., sia per quanto concerne la disponibilità delle aree da asservire alle nuove costruzioni, sia per ogni altro controllo degli interventi proposti che si renda necessario ai sensi di legge e delle presenti Norme.

4.3. Le mappe del catasto urbanistico sono redatte dagli Uffici comunali sulla base di una o più copie del Catasto ordinario, identificate previa la firma per esteso e il timbro del Sindaco, registrandovi in termini graficamente appropriati e comunque chiaramente distinguibili da quelli della base grafica originaria, gli interventi concessi e le aree asservite per il calcolo della superficie fondiaria e territoriale o, quando trattasi di costruzioni rurali, le aree di pertinenza delle relative unità aziendali nonché la relativa estensione del vincolo di "non edificazione", di cui al successivo art. 5.1.14., nonché ancora i riferimenti spaziali di ogni altra convenzione espressamente contemplata nelle presenti Norme tecniche di attuazione o nelle leggi vigenti.

4.4. All'atto della presentazione dell'istanza di concessione, il richiedente della medesima è tenuto ad allegare copia originale del Catasto ordinario sulla quale sia individuata la sagoma dell'opera progettata o le parti della costruzione sulle quali il progetto intende intervenire; nonché l'area di asservimento o di pertinenza.

4.5. All'atto del rilascio della concessione, gli Uffici comunali provvedono altresì a riportare provvisoriamente sulla base del Catasto urbanistico, in termini grafici prestabiliti rispetto alle destinazioni d'uso e ai criteri d'intervento edilizio, il perimetro dell'opera progettata o delle parti di costruzione sulle quali il progetto intende intervenire nonché l'area di asservimento o di pertinenza.

4.6. All'atto del rilascio del titolo di abitabilità e/o di agibilità dell'immobile, il titolare della concessione edilizia deve fornire agli Uffici comunali tutti gli elementi per la definitiva individuazione dell'intervento; gli Uffici stessi fissano indelebilmente sulla base del Catasto urbanistico il perimetro delle opere effettivamente eseguite e la relativa area di asservimento o di pertinenza.

Titolo secondo

Nomenclatura

Art. 5 - Parametri urbanistici

5.1. Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative degli interventi operabili sul territorio comunale sono da assumere, nella Variante integrale al P.R.G. e in tutti i suoi strumenti di esecuzione, i parametri urbanistici elencati di seguito, le relative definizioni nonché gli eventuali criteri di misurazione appresso indicati.

5.1.1. Distanza fra le costruzioni (Dc) o dai confini del lotto (DI) o dai cigli stradali (Ds).

In tutto il territorio comunale devono essere osservate le disposizioni sui vincoli di distanza fra le costruzioni e dai cigli stradali, delle quali nell'art. 9 del D.M. 1444/1968, nel D.M. 1404/1968. e nel nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione, in quanto applicabili; ed inoltre le disposizioni di zona specificate nelle presenti Norme.

Sono ammissibili distanze inferiori soltanto fra le costruzioni (Dc), e a condizione che queste ultime formino oggetto di strumenti esecutivi o siano coinvolte da processi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ovvero quando trattasi di edifici pubblici o di pubblico interesse formanti un unico nucleo o borgo.

Si intendono:

Dc distanza fra le costruzioni:

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le pareti esterne degli edifici, o, in loro mancanza, tra i piani circoscritti alle strutture verticali, con l'esclusione di balconi, cornicioni e altre strutture aggettanti se l'aggetto non sia superiore a cm 80. Qualora l'aggetto in progetto sia di profondità superiore a cm 80, la distanza deve essere misurata dalla proiezione a terra del limite più esterno dell'aggetto stesso;

DI distanza dai confini del lotto:

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la linea di confine e le pareti esterne degli edifici o i piani circoscritti alle strutture verticali compresi gli aggetti se di sporgenza superiore a cm 80.

Ds distanza dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la linea del ciglio stradale o della banchina stradale e le pareti esterne degli edifici in progetto o i piani circoscritti alle strutture verticali compresi gli aggetti se di sporgenza superiore a cm 80.

5.1.2. Altezza massima (H max)

E' l'altezza massima ammissibile di un edificio misurata in numero di piani abitabili e/o agibili o in m.

1. E' la differenza tra la quota del più basso piano di spiccatto e l'estradosso reale della copertura.
2. Il piano di spiccatto è rappresentato dal punto più basso individuabile nel perimetro esterno della costruzione rispetto al terreno naturale o sistemato se a quota inferiore.
3. Nel caso di tipologie edilizie "a gradoni" H max è da verificare in rapporto al corpo di fabbrica di ogni gradone, ma non costituisce limite all'articolazione dell'organismo.
4. Nel caso di tipologie edilizie "a sedia" disposte con unico corpo di fabbrica su terreno acclive, l'altezza massima è da verificare con riferimento al solo prospetto a monte, fermo restando che il prospetto a valle non può superare di m 3 l'altezza massima consentita dalle presenti norme all'interno delle singole zone.
5. Sono esclusi dalla verifica di altezza i volumi tecnici, in quanto destinati a impianti tecnologici al servizio degli immobili cui appartengono.

5.1.3. Indice di densità fondiaria - If

L'indice di densità fondiaria è espresso in mc/mq.

Specifica, espresso come rapporto, il volume consentito in mc per 1 mq di superficie fondiaria, come appresso definita.

5.1.4. Indice di densità territoriale - It

L'Indice di densità territoriale è espresso in mc/mq.

Specifica, espresso come rapporto, il volume consentito in mc per 1 mq di superficie territoriale, come appresso definita.

5.1.5. Rapporto di copertura - **Rc**

Il rapporto di copertura è espresso, e viene misurato, in %.

E' il rapporto massimo ammesso tra l'area della superficie coperta da costruzioni (**Sc**), come appresso definita, e l'area della superficie fondiaria (**Sf**), come appresso definita, del lotto di intervento (**Li**).

5.1.6. Superficie coperta - **Sc**

La Superficie coperta è misurata in mq.

E' la superficie fondiaria coperta da costruzioni e si determina come descritto nel successivo comma 6.2.1.

5.1.7. Superficie fondiaria - **Sf**

La Superficie fondiaria è misurata in mq.

E' costituita dall'insieme di spazi da asservire alle costruzioni in progetto, ovvero dalla parte residua di (**St**), come appresso definita, una volta detratti da essa gli spazi di pubblica viabilità e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5.1.8. Superficie massima (**SM**) o Superficie minima (**Sm**)

Rappresentano, in analogia al parametro del lotto minimo (**Lm**) di cui al successivo comma 5.1.11:

1. la superficie massima - **SM** - misurata in mq;

o, analogamente:

2. la superficie minima - **Sm** - misurata in mq,

che i lotti da asservire debbono misurare al fine dell'ammissibilità degli interventi edificabili.

5.1.9. Superficie territoriale - **St**

La Superficie territoriale è misurata in mq.

Comprende l'intera area coinvolta dall'intervento, ossia quella che include - oltre ai lotti da asservire alle singole costruzioni (**Sf**) -, gli spazi di pubblica circolazione, le aree sottoposte a vincolo pubblico o di culto e di rispetto, e ogni altra parte del territorio, come i corsi d'acqua, che risulti organica all'intervento medesimo.

5.1.10. Volume massimo - **V max**

E' il volume massimo, misurato in mc, complessivamente realizzabile all'interno dell'intera area coinvolta dall'intervento, indipendentemente dalla sua disaggregazione nelle diverse tipologie edilizie consentite.

5.1.11. Lotto minimo - **Lm**

Il lotto minimo è misurato in mq.

Identifica la superficie minima che il/i lotto/i di terreno da asservire debba/debbono complessivamente misurare al fine dell'ammissibilità degli interventi edificabili pena l'impossibilità di avvio della relativa pratica edilizia.

5.1.11bis Lotto di intervento - **Li**

Il lotto di intervento - Li è misurato in mq.

Identifica l'appezzamento di terreno sul quale sorgerà il manufatto in progetto.

1. Sull'intero territorio comunale Li identifica l'intera area sulla quale viene calcolata la superficie fondiaria (**Sf**) asservita al manufatto in progetto;

2. Nelle sole zone B3.n ed E4.n - ove è possibile l'asservimento di volumetria anche su terreni tra loro non contigui - Li identifica il lotto minimo di intervento, che deve possedere i requisiti minimi richiesti dalle relative NTA di zona.

5.1.12. Superficie lorda di pavimento - **Slp**

La superficie lorda di pavimento è misurata in mq.

Riguarda la superficie massima degli edifici, ivi comprese le murature, misurata come sommatoria di tutti i piani.

5.1.13. Area

L'area è misurata in mq.

Esprime la superficie da destinare ad una specifica funzione ed è espressa nelle Schede di zona di cui nel precedente comma 3.1.3.

5.1.14. Superficie asservita

La superficie asservita è misurata in mq.

E' la superficie necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dalle presenti norme.

1. Le aree asservite ad un edificio possono riferirsi anche ad una proprietà diversa da quella dell'edificio stesso.
2. Su tutte le aree computate ai fini edificatori e conseguentemente asservite, è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari.
3. Il Sindaco rilascia, contestualmente all'atto di concessione, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" e provvede a farle iscrivere, sulla base dell'apposita procedura di cui al precedente articolo 4, al Catasto urbanistico comunale.
4. Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi siano sottoposti all'obbligo di SUA, la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione. Nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31/8/1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, s'intende comunque asservita l'area di pertinenza della costruzione interessata ossia, più specificamente, il fondo identificabile al N.C.T. della Provincia di Savona mediante lo stesso numero di mappa della costruzione medesima e tutte quelle particelle catastali intestate alla stessa ditta proprietaria alla data di adozione della presente Variante, ricomprese nella fascia di larghezza pari a m 5 al contorno della costruzione stessa.
5. Per le nuove costruzioni l'area asservita corrisponde all'area su cui insiste il fabbricato o il complesso dei fabbricati assentiti e all'area immediatamente contigua ad essi, sino alla complessiva estensione considerata ai fini del calcolo del volume totale di intervento.
6. Sono considerate contigue anche le aree risultanti dalla somma di particelle catastali separate da corsi d'acqua e/o infrastrutture viarie: strade vicinali private o gravate da servitù di pubblico passo e strade comunali.
7. Nelle sole zone B3.n e E4.n è consentito asservire aree anche non contigue ai sensi dei successivi articoli 15 e 17, ferma l'identificazione del Lotto di intervento (Li) di cui al precedente comma 5.1.11 bis;

5.1.15. Aree complementari (misurate in mq)

Riguardano le aree di parcheggio e di utilizzo pedonale di esclusiva pertinenza delle attività commerciali, così come definite nel successivo articolo 35.

5.1.16. Deroga (da dichiararsi esplicitamente)

E' consentita la deroga alle presenti norme solamente per quanto riguarda altezze e distanze per gli edifici pubblici e di pubblica utilità o di interesse generale ai sensi della Legge n. 1357/1955 e s.m.i.

Per gli edifici di cui sopra la cui proprietà sia privata, la deroga è subordinata alla trascrizione di atto pubblico, contenente il vincolo di destinazione d'uso di natura pubblicistica e le motivazioni della deroga.

5.1.17. Superficie permeabile minima - **S.P.**

La superficie permeabile minima è espressa, e viene misurata in %.

Rappresenta la superficie di terreno vegetale che consente alle acque di raggiungere naturalmente le falde nel sottosuolo.

La quota di superficie fondiaria che la Variante Integrale prescrive venga mantenuta come superficie permeabile, pertanto, non deve essere interessata da manufatti edilizi di alcun genere, che, in superficie o in profondità (fatte salve le eventuali canalizzazioni tecnologiche), ostacolino o impediscano tale deflusso.

Deve essere verificata in % tra:

- la superficie complessiva delle aree impermeabili esistenti e/o in progetto sia in superficie, sia in profondità,
- e la Superficie complessiva del lotto di intervento (Li).

Art. 6 - Parametri edilizi

6.1. Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative degli edifici realizzabili sul territorio comunale sono da assumere, nella Variante integrale al PRG e in tutti i suoi strumenti di attuazione, i parametri edilizi elencati di seguito, le relative definizioni, nonché gli eventuali criteri di misurazione appresso indicati.

6.2. Volume di una costruzione - V:

si determina moltiplicando la superficie coperta per l'altezza della costruzione fuori terra come appresso definite.

Viene escluso da tale computo il volume dei manufatti interrati, di cui al successivo comma 6.3., le autorimesse interrate, di cui al successivo comma 6.3.1., le pertinenze, di cui al successivo comma 6.5., e i vani sottotetto non accessibili attraverso scala fissa, nel solo caso in cui l'altezza all'imposta non risulti superiore a cm 30 e la pendenza delle falde non sia superiore al 35%.

6.2.1. Superficie coperta - Sc:

si determina considerando la superficie dell'area di intersezione di un piano orizzontale col prisma verticale di involuppo di tutte le parti chiuse della costruzione che risultino delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, con espressa esclusione delle parti aggettanti aperte, dei balconi, degli sbalzi di gronda e simili che non sporgano, rispetto alle superfici esterne delle murature perimetrali, più di m 1,50; la parte che eccede quest'ultima misura è computata nella superficie coperta.

6.2.2. Altezza della costruzione - H:

si determina considerando la misura dalla quota naturale del terreno - o da quella del terreno sistemato, se inferiore - fino all'estradosso del solaio di copertura del più alto piano abitabile o agibile.

A tale misura deve aggiungersi l'altezza media delle porzioni di sottotetto aventi caratteristiche differenti da quelle indicate nel precedente comma 6.2.

6.2.3. - STRALCIATO

6.3. Manufatti interrati:

1. Si considerano manufatti interrati tutte le costruzioni edificate al di sotto della quota naturale del terreno o della quota del terreno sistemato se inferiore.
2. I manufatti interrati sono assentibili, mediante l'ottenimento dello stesso titolo abilitativo necessario per l'edificazione nella zona nella quale sono richiesti, sull'intero territorio comunale eccezion fatta riguardo alle zone A1 di Prg e alle zone ANI.MA e ANI.CE di PTCP, e soltanto ove compatibili con le norme geologiche di attuazione di cui alla successiva parte terza.
3. L'estradosso del solaio del volume interrato non sottostante a costruzioni fuori terra deve giacere ad una quota inferiore almeno 30 cm rispetto alla quota del terreno riportato. Il terreno soprastante deve essere opportunamente sistemato e piantumato con la sola eccezione di quelle aree destinate a percorsi e viabilità.
4. I manufatti interrati sono assimilabili ai manufatti fuori terra e, pertanto, sono soggetti alla verifica dimensionale dei parametri urbanistici riguardo alla superficie coperta ammessa (Sc), alla superficie permeabile minima (S.P.), alle distanze dai confini (DI), tra le costruzioni (Dc) e dai cigli stradali (Ds) come appresso definite e al Volume (V max) come appresso definito.
5. Le distanze dai confini (DI), dai cigli stradali (Ds) e tra le costruzioni (Dc) non possono risultare inferiori alle distanze prescritte dal Codice Civile e, per la parte emergente dallo spiccatto del terreno naturale o sistemato se a quota inferiore, non possono risultare inferiori alle distanze prescritte dalle presenti N.T.A.
6. L'altezza netta interna dei locali deve risultare compatibile con la relativa destinazione d'uso.
7. Il volume dei manufatti interrati si misura moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) del manufatto interrato per l'altezza interrata (H int).
8. Dal computo del volume complessivo sono in ogni caso esclusi gli accessori interrati, realizzati in qualità di pertinenze dei corrispondenti fabbricati fuori terra, cioè, tuttavia, solamente alle seguenti condizioni:

- 8.1 nel caso di terreno sistemato a terrazzamenti l'estradosso del solaio di copertura del volume interrato può sporgere sino a cm 60 rispetto alla quota del terreno naturale preesistente purché il fronte del terrazzamento ricavato non superi, in alcun caso, l'altezza di m 1,70;
- 8.2 la superficie utile interrata sia pari o inferiore al 50% della superficie di sedime del fabbricato di cui rappresenta pertinenza il manufatto interrato; la parte eccedente viene computata ai fini della verifica della volumetria ammessa;
- 8.3 la relativa destinazione d'uso sia: centrale termica, locale per l'installazione di impianti tecnologici ai sensi del successivo comma 6.5. e cantina. I volumi adibiti ad altre destinazioni d'uso vengono computati ai fini della verifica della volumetria ammessa;
- 8.4 l'accesso ai locali pertinenziali interrati avvenga attraverso scala di collegamento con il fabbricato fuori terra, oppure, ove ciò non sia possibile, attraverso passaggio a tunnel, di larghezza massima pari a m 5. Accessi diretti dall'esterno identificano una nuova unità immobiliare e, pertanto, non pertinenziale all'immobile fuori terra.

6.3.1. Autorimesse interrate

I locali totalmente interrati adibiti ad uso autorimessa sono anch'essi considerati pertinenze, e quindi non sono conteggiabili ai fini volumetrici soltanto se:

1. nelle misure indicate per ciascun tipo di intervento dalle presenti norme e debitamente asservite all'immobile principale con vincolo di pertinenzialità;
2. con accesso praticabile attraverso una sola rampa per ogni unità edilizia, così come definita nel successivo comma 7.1.4., quest'ultima di larghezza non superiore a m 4.
La limitazione al numero di rampe di accesso non riguarda gli interventi soggetti a S.U.A.. Per tali interventi la valutazione verrà effettuata in sede di istruzione del relativo progetto attuativo;
3. realizzate secondo le modalità descritte al successivo comma 26.2.2.

6.4. Impianti tecnologici

In tutte le zone è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche necessarie per l'esercizio di servizi a rete, eccezion fatta riguardo ai servizi tecnologici interrati di cui al successivo comma 6.4.1., mediante l'ottenimento dello stesso titolo abilitativo necessario per l'edificazione nella zona nella quale sono richieste, e purché il parere della Commissione edilizia risulti favorevole con espresso riferimento alle loro qualità estetiche e alla loro appropriata inseribilità nel paesaggio e nei contesti urbani.

6.4.1. Servizi tecnologici interrati

La realizzazione di reti tecnologiche interrate è ammessa su tutto il territorio mediante l'ottenimento di autorizzazione semplice e purché realizzate ai sensi della vigente normativa in argomento.

6.4.2. Reti tecnologiche aeree

E' fatto esplicito divieto all'installazione di reti tecnologiche aeree sul territorio comunale.

Nel caso in cui risulti impossibile l'estensione dei necessari impianti tecnologici per mezzo di reti interrate, l'intervento dovrà essere valutato in sede di Commissione edilizia.

6.5. Pertinenze di una costruzione

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, rappresentano i manufatti privi di abitabilità ed esclusivamente adibiti ad ospitare **gli impianti tecnologici sulla base di una destinazione d'uso che deve espressamente risultare nell'autorizzazione o nella concessione edilizia. Non sono conteggiabili ai fini volumetrici soltanto se di superficie non superiore a:**

- 8 mq, se trattasi di pertinenze a unità edilizie costituite da non più di 4 unità immobiliari;
- 12 mq, se trattasi di pertinenze a unità edilizie costituite da un numero di unità immobiliari superiore a 4.

6.6. Ricoveri amovibili per attrezzi agricoli

Si considerano ricoveri per attrezzi amovibili, e pertanto non computabili ai fini della volumetria di zona poiché rimovibili, quei manufatti - sia prefabbricati, sia realizzati in opera - che possiedono le seguenti caratteristiche:

- 1) realizzati, quali elementi di arredo da giardino, esclusivamente in legno naturale o tinteggiato;
- 2) poggiati direttamente sul terreno, ossia senza alcun basamento in cls o similari;
- 3) di dimensioni non superiori a m 2x2x2.

6.6.1. L'installazione di ricoveri amovibili per attrezzi agricoli è subordinata al rilascio di idoneo provvedimento autorizzativo **in conformità alla vigente legislazione in materia edilizia.**

6.6.2. E' ammessa l'installazione di ricoveri amovibili per attrezzi agricoli nei soli terreni compresi nelle zone omogenee la cui normativa prevede tale possibilità e purché nella misura di un solo ricovero all'interno della singola proprietà, quest'ultima estesa su di una superficie minima di 2.000 mq.

Art. 7 - Terminologia delle costruzioni

7.1. Al fine di individuare correttamente le caratteristiche qualitative degli interventi operabili sul territorio comunale, sono da assumere nella Variante integrale al P.R.G. e in tutti i suoi strumenti di attuazione le accezioni qui riportate, relative ai termini elencati di seguito:

7.1.1. Tipo edilizio (o urbanistico): è il criterio organizzativo e distributivo delle costruzioni e/o delle loro aggregazioni in un organismo unitario, riconoscibile nella sua identità in quanto riferito a elementi esistenti e ripetuto nel territorio.

7.1.2. Tipo territoriale: è l'insieme costituito dagli organismi (per esempio colturali, infrastrutturali, edilizi e simili) formanti il carattere di uno specifico paesaggio.

7.1.3. Unità immobiliare: è ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile e atta a produrre un reddito proprio.

7.1.3.1. Sull'intero territorio comunale le nuove unità immobiliari da adibirsi a fini abitativi - derivate dall'applicazione di qualsiasi categoria di intervento di cui al successivo articolo 8. - non possono essere realizzate - senza eccezione alcuna - di Slp inferiore a mq 50.

7.1.4. Unità edilizia: è la struttura insediativa, composta da una o più unità immobiliari, identificabile per l'asservimento in un unico lotto o giudicata, a parere della Commissione edilizia, costituente un organismo architettonicamente inscindibile.

7.1.5. Volume tecnico: è l'insieme di impianti e spazi coperti (eventualmente chiusi) per la protezione di installazioni tecnologiche al servizio delle costruzioni, e non è conteggiabile al fine di H max, di If e di It; è rappresentato:

a) dai vani sottotetto aventi le caratteristiche indicate al precedente comma 6.2;

b) dai vani ascensore;

c) dai vani macchine e impianti tecnologici per il riscaldamento, la depurazione e il trattamento delle acque.

In ogni caso, anche per il volume tecnico, sono da rispettarsi le norme vigenti sulle distanze dai confini (DI).

7.1.6. Allineamento (vincolato, consigliato, prevalente): esprime la linea di posa al suolo di un insieme tridimensionale di elementi fisici (costruzioni, alberi, ecc.) sia come indicazione assoluta relativa all'insieme, sia in relazione ad altri elementi non necessariamente omogenei.

7.1.7. Sedime: esprime l'ingombro degli edifici rappresentato planimetricamente. Il vincolo di sedime rende obbligatoria la sagoma esterna della pianta degli edifici.

7.1.8. Sagoma limite consentita: nell'impianto a terra e/o nella sezione verticale, indica la linea all'interno della quale deve svilupparsi la costruzione, senza specificare tanto la forma che essa può assumere, ma soltanto il suo massimo sviluppo.

7.1.9. Perimetro di concentrazione volumetrica: per le sole zone B3.1 e B3.2 è individuato un nuovo perimetro che rappresenta l'area entro la quale può essere previsto l'insediamento delle nuove unità edilizie derivate dal computo della volumetria realizzazione su tutti i lotti di terreno ricompresi entro tali zone.

E' quindi prevista, entro il perimetro di concentrazione volumetrica, la realizzazione del volume computabile sulla superficie di tutti i lotti ricompresi entro la medesima zona omogenea, anche se esterni a tale perimetro, rendendone obbligatorio il relativo trasferimento volumetrico, purché venga asservita l'intera superficie utilizzata ai fini del calcolo del volume di progetto.

Art. 8 - Definizione di criteri e modalità di intervento edilizio

8.1. La disciplina degli interventi edilizi è orientata nelle presenti Norme:

- dal criterio manutentivo, volto al mantenimento o al recupero dell'efficienza e all'adeguamento igienico di singole costruzioni o di loro parti;
- dal criterio restaurativo, volto alla tutela e valorizzazione di singole costruzioni di particolare rilevanza storica artistica e storico ambientale;
- dal criterio innovativo, volto alla riorganizzazione e/o ristrutturazione di singole costruzioni, nonché alla produzione di nuovi fabbricati attraverso interventi di nuova costruzione.

8.2. Le modalità di intervento vengono classificate secondo le seguenti categorie:

- **opere interne**
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- demolizione e ricostruzione
- demolizione senza ricostruzione
- nuova edificazione / ampliamento

come di seguito specificate e rispettivamente disciplinate dalla vigente normativa statale, regionale e comunitaria in termini di provvedimenti autorizzativi dovuti e di onerosità degli stessi.

8.2.0. Opere interne

1 Si intendono per opere interne gli interventi disciplinati dall'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e precisamente gli interventi edilizi che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati e approvati e con il vigente Regolamento edilizio che:

a) non modifichino:

- l'aspetto esterno degli edifici;
- la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e/o dell'edificio;

b) non determinino l'aumento del volume, della superficie utile e del numero delle unità immobiliari.

Tali interventi non devono recare pregiudizio alla statica dell'immobile e laddove interessino immobili compresi nella zona A di cui al D.M. 2.4.68 devono rispettare le originarie caratteristiche costruttive.

2 Gli interventi edilizi che pur non modificando l'aspetto esterno degli edifici non siano riconducibili alle fattispecie di cui al comma 1 sono da classificare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente quali disciplinati nelle successive lettere a seconda del tipo di opera che l'intervento comporta.

8.2.1. Manutenzione ordinaria

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessarie a mantenere in efficienza o integrare gli impianti tecnici, purché tali opere non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche all'organismo edilizio o alle sue strutture.

8.2.2. Manutenzione straordinaria

Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare, integrare o sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per integrare e sostituire gli impianti tecnici ed igienico-sanitari, purché tali interventi non alterino le superfici ed i volumi degli edifici e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

8.2.3. Restauro

1 Il restauro è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri e degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (strutture portanti verticali e orizzontali, murature principali, elementi

architettonici e decorativi, scale, rampe, orditura del tetto, caratteri compositivi e spaziali, ecc.) consentano destinazioni d'uso compatibili con essi.

Il restauro prevede l'eliminazione degli elementi aggiunti in epoca successiva alla costruzione originaria, incongrui con i caratteri architettonici e ambientali dell'opera e del suo contesto.

Fanno parte della categoria del restauro interventi di consolidamento strutturale, di ripristino e rinnovo di elementi costitutivi, di inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze specifiche degli usi attuali, sempreché compatibili con i criteri sopra indicati.

- 2 Per consolidamento strutturale si intendono le operazioni che, senza alterare il sistema statico dell'edificio, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi (ad esempio: sottomurazioni, riprese di murature, iniezioni, inserimento di tiranti, ecc.).
- 3 Per rinnovo si intendono due tipi di operazioni: la prima, strutturale e da limitarsi all'indispensabile, che consiste nella sostituzione delle parti non recuperabili con altre di forma, natura e tecnica costruttiva uguale, simile o compatibile con quella originale; la seconda di carattere funzionale, con inserimento di impianti tecnici, servizi e di altri elementi necessari alla corretta agibilità.

Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo dell'organismo, rispettando il tipo edilizio e senza compromissione delle murature.

L'installazione di ascensori o corpi montanti non è ammessa quando essa comporti la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, pareti o soffitti affrescati, soffitti lignei, ecc.), fatte salve le vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

- 4 Per ripristino si intendono gli interventi di ricostruzione delle parti originali dell'edificio crollate, demolite o alterate, che sono documentate in modo incontrovertibile (attraverso foto, disegni originali, mappe catastali, ecc.) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio, altrimenti impossibile. Le parti mancanti devono in questo caso essere ricostruite con forme, materiali, tecniche costruttive uguali o analoghi agli originali.

Il ripristino non va pertanto confuso con la ricostruzione integrale di un edificio, salvo il caso eccezionale di un evento (ad es. il crollo di un monumento), a seguito del quale sia possibile - utilizzando per lo più gli elementi edilizi originali - la ricostruzione dell'oggetto edilizio.

8.2.4. Risanamento conservativo

- 1 Sono assoggettati a modalità di intervento basate sul risanamento conservativo gli edifici e i manufatti di origine storica che hanno mantenuto gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario.
- 2 Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio, ed in particolare:
 - gli elementi esterni (facciate, portici, loggiati, cortili, retri, coperture) che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva locale;
 - le caratteristiche tipologiche strutturali e funzionali (murature portanti, posizione del blocco scale, caratteri architettonici degli spazi).
- 3 Non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della SLP o del Volume - anche interrato - ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnici.

8.2.5. Ristrutturazione edilizia

- 1 **Si qualificano opere di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31 - lettera d) - della legge 5 agosto 1978 n. 457, gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, in quanto comportino la trasformazione degli elementi strutturali tipologici e formali dell'organismo preesistente, intesi nei seguenti termini:**
 - **Tipologici:** quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (es. edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
 - **Formali/tecnico-costruttivi:** quei caratteri soprattutto architettonici che determinano le cosiddette "iconicità", e cioè l'immagine esterna dell'edificio, la quale non è da ritenersi compromessa da singole o limitate modifiche dei volumi o dei prospetti (es. scale esterne, arcate, rifiniture delle facciate, ecc.)

- **Strutturali:** quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, portanti e non, dell'organismo edilizio (es. strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato)
- 2 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.
 - 3 Sono in particolare da ricomprendere nell'ambito della ristrutturazione edilizia i seguenti interventi, a condizione che escludano la demolizione e ricostruzione non fedele:
 - a) interventi comportanti una trasformazione dell'organismo attraverso un aumento della superficie lorda esistente e/o la formazione di nuovi vani abitabili che non derivino dalla semplice divisione di quelli esistenti;
 - b) interventi edilizi che comportino la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
 - c) incremento della superficie lorda di solaio mediante la costruzione di solai intermedi o mediante la modifica dell'altezza interna utile;
 - d) rifacimento della struttura del tetto con modifiche della pendenza e/o forma, che comportino aumento di superficie lorda o formazione di locali agibili o abitabili.

Sono altresì riconducibili agli interventi di ristrutturazione edilizia quelli comportanti mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie, di seguito indicati:

 - a) senza aumento del carico insediativo, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare gli elementi strutturali, tipologici e formali dell'organismo preesistente e come tali qualificabili, di per sé, come opere di ristrutturazione;
 - b) con aumento del carico insediativo anche se accompagnate da opere riconducibili alle opere interne, a quelle di manutenzione, restauro e risanamento; a tali fini l'aumento del carico insediativo si verifica laddove si determini il passaggio ad una categoria funzionale di cui all'art. 7 della L.R. n. 25/1995, che comporta maggiori oneri di urbanizzazione rispetto a quella in atto.
 4. Sono altresì da ricomprendere nell'ambito della ristrutturazione edilizia:
 - a) la demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per fedele la ricostruzione sullo stesso sedime, che rispetti le dimensioni originarie e i caratteri strutturali, tipologici e formali dell'organismo preesistente;
 - b) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui al successivo art. 8.2.9 e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale semprechè comportino l'incremento del numero dei vani o delle unità immobiliari.

8.2.6. Ristrutturazione urbanistica

La ristrutturazione urbanistica comprende tutti quegli interventi volti a sostituire il tessuto edilizio e urbanistico esistente con altro, diverso per destinazione d'uso e morfologia di impianto, attraverso un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali che possono portare anche alla modificazione del disegno dei lotti o degli isolati e della rete stradale.

8.2.7. Demolizione e ricostruzione

Trattasi della modalità di intervento che prevede la demolizione di edifici accompagnata da contestuale - o successiva - riedificazione.

La riedificazione può avvenire:

- a. attraverso la fedele ricostruzione di edifici non recuperabili per condizioni di grave degrado e dissesto. **In particolare si intende per fedele la ricostruzione sullo stesso sedime, che rispetti le dimensioni originarie e i caratteri strutturali, tipologici e formali dell'organismo preesistente. Tale intervento, in conformità alla definizione di cui al precedente n. 8.2.5, costituisce ristrutturazione edilizia.**
- b. attraverso l'edificazione di un nuovo organismo edilizio diverso da quello originario e, **quindi**, nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici delle presenti Norme, del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene.

8.2.8. Demolizione senza ricostruzione

- 1 Trattasi dell'intervento volto alla eliminazione di tutto o di parte di edifici o di manufatti esistenti.
- 2 Salvo diversa indicazione nelle tavole di Piano, le aree liberate a seguito della demolizione devono rimanere inedificate e deve esserne prevista la sistemazione attraverso un progetto di coltramento o di arredo urbano a cura e spese della stessa proprietà.

8.2.9. Nuova edificazione / Ampliamento

Si qualificano nuove costruzioni:

- a) **i manufatti edilizi fuori terra ed interrati da realizzarsi su aree libere;**
- b) **gli interventi di sostituzione edilizia di edifici preesistenti comportanti demolizione e ricostruzione non riconducibile a quella fedele.**
- c) **gli ampliamenti di edifici esistenti - con relativo asservimento di terreno necessario a soddisfare l'indice di zona - e quindi eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga all'indice di zona;**
- d) **gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;**
- e) **la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;**
- f) **l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;**
- g) **l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;**
- h) **la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.**

Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti nelle zone e secondo gli indici parametrici indicati puntualmente dalle presenti Norme e dalle relative "Schede di zona di S.U.G."

8.3. In analogia alle modalità di intervento sopra elencate sono identificate le seguenti - particolari - tipologie di intervento applicabili sul territorio comunale, come verrà di seguito specificato:

- interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico degli edifici esistenti
- costruzione di manufatti accessori
- conversione d'uso con opere edilizie
- conversione d'uso senza opere edilizie
- frazionamento immobiliare
- accorpamento di più unità immobiliari in un numero inferiore di nuove unità immobiliari.

Trattasi di particolari tipologie di intervento i cui progetti possono articolarsi su di un ampio ventaglio di casistiche tra loro assai differenziate.

Pertanto, onde poter identificare il corretto regime normativo di riferimento per l'istruttoria dei relativi progetti, occorre - di volta in volta - far riferimento alla **generale e più ampia categoria di intervento nel cui ambito lo specifico intervento in progetto deve ritenersi concretamente inquadrabile in applicazione delle definizioni di cui ai punti precedenti.**

8.3.1. Interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico degli edifici esistenti

1 Si definiscono interventi di adeguamento gli interventi edilizi e impiantistici necessari per l'adeguamento degli edifici esistenti, quali:

- inserimento di servizi igienici ove mancanti o insufficienti;
- inserimento di impianti ascensori;
- realizzazione di rampe e impianti per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- realizzazione di centrali termiche o di condizionamento e di cabine elettriche;
- realizzazione di impianti di sicurezza, impianti di depurazione e di ogni altro impianto tecnico connesso al miglioramento delle condizioni di lavoro, ambientali ed abitative.

8.3.2. Costruzione di manufatti accessori

1 La realizzazione di manufatti accessori può avvenire attraverso intervento edilizio diretto. Il relativo progetto deve documentare in particolare:

- le relazioni tra edifici principali e manufatti accessori;
- l'inserimento degli accessori nel contesto;
- i materiali impiegati e l'aspetto dell'accessorio in riferimento all'unità edilizia principale.

L'intervento, quindi, dovrà tendere alla massima coerenza delle relazioni tra manufatto accessorio e contesto, sia per scelta di materiali e colori che per dimensioni e forma.

- 2 La distanza minima dei manufatti accessori dai fabbricati esistenti è di 5 m; sono inoltre consentite le costruzioni di nuovi accessori sia in aderenza rispetto ai fabbricati principali sia rispetto al confine di proprietà.
- 3 L'altezza massima dei manufatti accessori non può superare i m. 2,40.
- 4 Anche i manufatti accessori sono assoggettati alla verifica dei parametri edilizi in completa analogia con i fabbricati principali. Sono esclusi da tale verifica:
 - i pergolati
 - le piscine, così come normate dal successivo articolo 27
- 5 Sono inoltre esclusi dal computo del volume massimo ammissibile le pertinenze, così come definite al precedente comma 6.5.
 - i pergolati;
 - le piscine ed i campi da gioco scoperti;
- 6 Sia nella nuova edificazione che in interventi di adeguamento dell'esistente, la somma delle superfici coperte dei manufatti accessori non può comunque superare il 15% della superficie coperta complessivamente edificata nel lotto e purchè la superficie coperta complessiva non superi la Superficie Coperta ammessa in loco. La superficie eccedente è da considerarsi in analogia con l'edificazione principale.

8.3.3. conversione d'uso con opere edilizie

- 1 Si intendono tutte quelle opere che trasformano in tutto o in parte un complesso edilizio esistente allo scopo di insediare una nuova attività diversa dalla preesistente.
- 2 L'intervento di conversione d'uso può essere assentito soltanto ove siano verificate sufficienti le caratteristiche dimensionali dei locali al nuovo uso, oltreché la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali alla nuova destinazione d'uso in progetto ai sensi delle vigenti norme in materia e delle presenti Norme di Variante integrale. Tale verifica deve essere adeguatamente esibita e documentata nell'istanza presentata.
- 3 La categoria di intervento, vista l'ampia casistica di trasformazioni che potrebbero essere rese necessarie per completare l'intervento in progetto, dovrà essere identificata opportunamente in funzione di quanto il progetto prevede e tali interventi dovranno essere valutati in rapporto a quanto previsto dalle presenti NTA in riferimento alla zona omogenea coinvolta. **Tali interventi sono in particolare riconducibili a quelli di ristrutturazione edilizia nelle ipotesi indicate dal precedente art. 8.2.5.**

8.3.4. conversione d'uso senza opere edilizie

- 1 Si intende la conversione dell'utilizzo dell'immobile pur senza che lo stesso debba subire trasformazione alcuna.
- 2 Tale tipologia di intervento è ammissibile purchè siano verificati gli indici e i parametri di abitabilità e/o agibilità necessari al nuovo uso dei locali ad esso destinati ai sensi della vigente normativa in argomento.
- 3 Anche una conversione d'uso senza opere edilizie è subordinata alla verifica del soddisfacimento della dotazione minima di opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali alla nuova destinazione ai sensi delle vigenti norme in materia e delle presenti Norme di Variante integrale. Tale verifica deve essere adeguatamente esibita e documentata nell'istanza presentata al Sindaco.
- 4 La conversione d'uso non è ammissibile in caso i requisiti di cui sopra siano insufficienti o insufficientemente dimostrati.
- 5 **In assenza di specifiche indicazioni contenute nelle presenti NTA in ordine ai casi in cui il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto al rilascio di titolo abilitativo, il proprietario dell'unità immobiliare della quale si intenda modificare la destinazione d'uso deve darne preventiva comunicazione al Comune, specificando la destinazione in atto e quella conseguente alla trasformazione.**
- 6 **Alla comunicazione di cui al comma precedente deve essere allegata una relazione a firma di un professionista abilitato che asseveri la compatibilità della nuova destinazione d'uso con quelle consentite dallo strumento urbanistico generale nella zona omogenea nella quale ricade l'immobile, nonché il rispetto della normativa di sicurezza, delle disposizioni igienico-sanitarie e di quelle edilizie vigenti; nei casi di trasformazione d'uso dell'immobile a fini produttivi il Comune accerta il rispetto della vigente normativa statale e regionale in materia di inquinamento e scarichi nonché in materia di valutazione di impatto ambientale.**

7 Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

8.3.5. frazionamento immobiliare

1 Si intendono tutte quelle opere che permettono la creazione di nuove unità immobiliari da un complesso immobiliare esistente.

2 **Tale intervento, da qualificarsi come ristrutturazione edilizia ai sensi del precedente art. 8.2.5, può essere assentito nel rispetto delle previsioni sull'intero territorio comunale, soltanto se:**

- le nuove unità immobiliari siano caratterizzate da una Superficie lorda di pavimento non inferiore a 50 mq;
- per ogni nuova unità immobiliare vengano verificati i requisiti igienico-sanitari necessari per il rilascio del relativo decreto di agibilità e/o abitabilità;
- ogni unità immobiliare ricavata dall'intervento sia sufficientemente dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali alla nuova destinazione d'uso ai sensi delle vigenti norme in materia e delle presenti Norme di Variante integrale.

e se le verifiche di cui sopra siano adeguatamente documentate e comprovate nell'istanza presentata al Sindaco

3 STRALCIATO

8.3.6. accorpamento di più unità immobiliari in un numero inferiore di nuove unità immobiliari

1 Si intendono tutte quelle opere che permettono la fusione di più unità immobiliari in un numero inferiore di nuove unità.

2 L'accorpamento è, generalmente, sempre assentibile perché si presume che le unità immobiliari siano già consone al relativo uso ma, vista l'evoluzione della normativa edilizia, anche la presente categoria di intervento deve verificare i requisiti minimi identificati dalle presenti norme e dalla normativa statale e regionale in argomento e, pertanto, l'intervento può essere assentito, sull'intero territorio comunale, soltanto se:

- le nuove unità immobiliari siano caratterizzate da una Superficie lorda di pavimento non inferiore a 50 mq;
- per ogni nuova unità immobiliare vengano verificati i requisiti igienico-sanitari necessari per il rilascio della relativa licenza d'uso;

e se le verifiche di cui sopra siano adeguatamente documentate e comprovate nell'istanza presentata al Sindaco

3 La tipologia di intervento, **ove non riconducibile alla categoria delle opere interne di cui al precedente punto n. 8.2.0, dovrà essere riferita alla categoria che verrà verificata meglio rispondente alla qualità e consistenza degli interventi in progetto.**

4 STRALCIATO

8.3.7. STRALCIATO

8.4. Ammissibilità degli interventi edilizi

1 Sull'intero territorio comunale qualsiasi intervento edilizio, così come descritto nei precedenti commi, è subordinato alla verifica della relativa compatibilità:

- con le norme tecniche di attuazione della zona della Variante Integrale di Prg interessata dall'intervento;
- con le norme geologiche di cui alla successiva parte terza delle presenti norme;
- con l'azzonamento di PTCP vigente.

2 Oltre alla verifica di cui al comma precedente, qualsiasi intervento edilizio è ammissibile sull'intero territorio comunale a seguito dell'avvenuta verifica delle dotazioni minime indispensabili di urbanizzazione primaria e secondaria - così come disciplinate dalle presenti Norme tecniche e dalle normative vigenti in argomento - utili a soddisfare i requisiti minimi della nuova opera edile in progetto.

- 3 In caso di dotazioni di urbanizzazioni insufficienti, anche se l'intervento non rientra in un più ampio intervento subordinato all'obbligo di SUA, lo stesso è gravato dall'onere di realizzazione delle opere mancanti, ferma la possibilità prevista dall'art. 11 della legge 10/77 e s.m.i. di richiedere lo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune.
- 4 In tal caso il provvedimento edilizio dovrà essere corredato da apposita convenzione sottoscritta con l'A.C., all'interno della quale vengano specificate:
 - le modalità tecniche - corredate da apposito progetto - e temporali di realizzazione delle opere necessarie;
 - l'eventuale quota da cedere gratuitamente al Comune;
 - l'eventuale quota da mantenere all'uso privato;
 - le modalità di manutenzione del bene nel tempo.
- 5 Nel caso le opere di urbanizzazioni deficitarie consistessero esclusivamente in parcheggi così come normati al successivo articolo 26, non essendo ammesso il ricorso all'istituto della monetizzazione, gli stessi potranno essere acquistati e/o realizzati in altro luogo, ma dovranno essere asserviti alla costruzione in progetto con regolare atto di pertinenzialità.
- 6 La licenza d'uso dell'immobile realizzato non potrà essere rilasciata prima dell'avvenuta stipula dell'atto di pertinenzialità di cui al precedente comma.

8.5. Opere fognarie

- 1 Il progetto di ogni nuovo intervento, oltre alle verifiche di cui al precedente comma, è soggetto all'obbligo di dimostrare che le unità immobiliari interessate - nuove o modificate - derivate da tale intervento, siano dotate di adeguato impianto fognario per lo smaltimento delle acque luride e meteoriche ai sensi di quanto stabilito dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio.
- 2 In caso di mancanza o insufficienza dell'apparato fognario necessario, l'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla realizzazione della fognatura necessaria, pena l'impossibilità del rilascio del provvedimento autorizzativo relativo, e ferma la possibilità prevista dall'art. 11 della legge 10/77 e s.m.i. di richiedere lo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune.
- 3 La nuova rete tecnologica dovrà essere progettata ai sensi del Regolamento comunale e il relativo progetto dovrà essere regolarmente assentito dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 4 Eccezion fatta per la zona del centro storico, ogni nuovo intervento edilizio che prevede - o verifica, nel caso di immobile esistente - la realizzazione di una superficie impermeabile superiore a 150 mq, dovrà dotare l'unità edilizia di idoneo sistema di raccolta separata delle acque meteoriche, da recapitare in opportuno manufatto di scolo.
- 5 In caso di presenza di terreno vegetale pertinenziale, l'acqua meteorica dovrà essere raccolta in un serbatoio di accumulo, da realizzarsi nella misura minima di 150mc/ha, onde permettere l'utilizzo delle acque accumulate per l'irrigazione dell'area verde pertinenziale.
- 6 Nelle zone agricole collinari E4.n e nei territori sprovvisti di fognatura comunale e purché ciò sia compatibile con la morfologia dei luoghi e con la normativa geologica di cui alla successiva parte Terza, è ammessa la realizzazione di fognatura nera privata recapitante in fossa Imhoff di decantazione o similari, e il riutilizzo delle acque usate per la sub-irrigazione.

Anche in questo caso il progetto dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale e anche in questo caso sono validi i presupposti per la richiesta di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ove dovuti.

8.6. Risparmio energetico

Tutti i nuovi interventi dovranno essere attenti alle problematiche inerenti all'approvvigionamento idrico e al risparmio energetico.

In particolare:

- a. tutti gli interventi edilizi devono essere rispettosi dei dettami della legge 10/91 e s.m.i., ossia dovranno essere corredati da apposito progetto volto ad ottenere il massimo contenimento dei consumi energetici attraverso:
 - la realizzazione di intercapedini isolanti verticali e orizzontali;
 - l'installazione di serramenti con vetrocamera;
 - la coibentazione delle coperture;

- l'eliminazione di tutti i ponti termici;
 - l'installazione di impiantistica dimensionata in modo da evitare lo sbilanciamento dei flussi termici o raffrescanti e quindi ottenere il massimo rendimento;
 - l'installazione di caldaie per la produzione di acqua calda con meccanismo di riciclo dell'acqua;
 - l'adozione di fonti energetiche alternative con particolare riguardo ai pannelli solari e agli impianti di riscaldamento ecologico.
- b. tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno essere attenti all'ambiente circostante e, pertanto, i relativi progetti dovranno essere volti a favorire:
- la corretta esposizione solare dei locali abitabili,
 - la scelta di materiali costruttivi riciclati e/o facilmente riciclabili in caso di futura demolizione degli stessi,
- e dovranno prevedere tutti gli interventi di corretta progettazione di cui al precedente comma a.

8.7. Risparmio idrico

Oltre all'adozione di sistemi di accumulo dell'acqua meteorica raccolta così come indicato al precedente comma 8.5 per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali, ogni nuovo intervento edilizio è subordinato alla previsione dei seguenti accorgimenti volti al risparmio idrico:

- adozione, ove ne sussiste la possibilità, di sistemi di riutilizzo delle acque usate;
- installazione di apparecchi di controllo e limitazione dell'acqua erogata;
- installazione di caldaie dotate di meccanismo di riciclo dell'acqua calda.

Parte seconda

NORME DI ZONIZZAZIONE

Titolo primo

Disciplina delle aree urbanizzate

Concetto ordinatore del piano: i luoghi della storia e della memoria

Art. 9 - Edifici e loro ambiti di pertinenza di particolare valore storico, architettonico e ambientale

9.1. Sui Manufatti Emergenti (ME) presenti sul territorio comunale e puntualmente identificati dal P.T.C.P. vigente, oltretutto sugli edifici o sulle porzioni di edifici notificate ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/36 qualsiasi intervento è subordinato alla redazione di apposito Piano di Recupero (P. di R.).

9.1.1. In assenza di P. di R., sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, come descritti ai precedenti commi 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3 e 8.2.4 e così come disciplinati dalla normativa vigente, fatte salve le prescrizioni più restrittive per gli edifici o le parti di essi notificati ai sensi delle leggi n. 1089/39 e 1497/39.

9.1.2. Sono comunque vietate:

- a) alterazioni morfologiche dei prospetti;
- b) l'uso di materiali, caratteri o colori diversi da quelli che, ad avviso della Commissione edilizia, e sulla base delle prescrizioni degli Strumenti urbanistici attuativi, siano individuati come congrui in un contesto peculiare come quello nolese, in particolare riguardo alle seguenti opere:
 - intonaci e coloriture esterne;
 - infissi;
 - sistemazioni e decorazioni esterne;
- c) le demolizioni e le ricostruzioni degli edifici o di loro parti (salvo la demolizione delle superfetazioni individuate, in base ad analisi compiute dal progettista e valutate dagli organi preposti come prive di valore storico e architettonico, non pertinenti all'unità storica, architettonica ed artistica dell'edificio, o comunque non riconoscibili nella stratificazione storica dell'edificio);
- d) le modifiche – formali e materiche - delle coperture originali.

9.1.3. Anche gli ambiti di pertinenza dei manufatti emergenti debbono rimanere inalterati nei loro elementi architettonici e decorativi.

Sono comunque ammissibili interventi di manutenzione all'interno degli spazi adibiti a verde di uso pubblico o privato interposti tra gli edifici o ad essi pertinenti e, ove necessario, sono ammissibili anche interventi di sostituzione degli elementi vegetali avulsi dal contesto, purché la sostituzione avvenga con essenze autoctone.

9.1.4. Tutti gli interventi sugli edifici monumentali interessati dai vincoli di cui al Testo Unico D.L. 490/99 e s.m.i. devono essere sottoposti al controllo dell'Amministrazione competente.

9.1.5. Tutti gli interventi ammessi, ancorché di sola manutenzione ordinaria, debbono essere corredati dalla documentazione preliminare necessaria e sufficiente a permettere una corretta e completa valutazione del progetto.

9.2. Destinazioni d'uso

9.2.1. In alternativa all'uso attuale è consentita la trasformazione nelle seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici e studi professionali, alberghi e attrezzature per il turismo, negozi ed esercizi pubblici purché con Slp non superiore a 200 mq, botteghe e laboratori artigianali.

L'intervento di conversione d'uso è ammesso sugli immobili di cui trattasi, esclusivamente a condizione che gli interventi edilizi necessari

- non prevedano ampliamenti volumetrici né modifiche morfologico-architettoniche;
- non risultino in contrasto con il valore dell'edificio e con i criteri elencati al precedente comma 9.1.,
- non siano incompatibili con la destinazione prevalente degli immobili esistenti nelle vicinanze sia sotto il profilo della rumorosità, sia sotto il profilo del traffico indotto.

9.2.2 – 9.3.2 - (omissis)

9.4. Posti auto

Tutti gli interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso e/od anche soltanto modifiche al numero e alla consistenza delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici, ai sensi del successivo articolo 26.

Art. 10 - Zone di interesse storico e pregio ambientale (Zone A)

10.1. Sulla base degli approfondimenti della disciplina paesistica di livello puntuale contenuti nella presente Variante integrale, vengono individuate le zone A all'interno delle quali procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso:

- a. la previa redazione di strumenti urbanistici attuativi ai sensi della vigente normativa in argomento e, più precisamente:
 - a.1 per la zona A1 del centro storico di Noli: la previa redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso all'intero centro storico così come identificato dalla tavola n. 3.4. del Piano e dalla relativa "Scheda di zona di S.U.G." e all'alveo della porzione del Rio Noli ricompreso entro tale perimetro;
 - a.2 per le zone A2.n: la previa redazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, estesi agli immobili da recuperare ed alle relative aree e percorsi pertinenziali esterni;
- b. intervento edilizio diretto, purché limitato alle seguenti - e sole - categorie di intervento:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro
 - risanamento conservativo
 - ristrutturazione ediliziadi cui al precedente comma 8.2,
 - conversione d'uso,
 - frazionamento immobiliare,
 - accorpamento di più unità immobiliari in un numero inferiore di nuove unità immobiliaridi cui al precedente comma 8.3, così come disciplinate dalla vigente normativa in argomento e purché i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli interventi stessi non comportino:
 - b.1 la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
 - b.2 incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente;
 - b.3 compromissioni delle caratteristiche tipologiche architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio nonché di elementi di valore storico - architettonico eventualmente presente nell'organismo edilizio;
 - b.4 mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate al punto b.3.;e purché, in caso di progetti che comportino modifiche alle destinazione d'uso e/od anche soltanto modifiche al numero e alla consistenza delle unità immobiliari esistenti, sia verificata la dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici, ai sensi del successivo articolo 26.

10.2 – 10.3.2 – (omissis)

10.4. Le zone omogenee A del territorio comunale sono così individuate:

A1: centro storico di Noli;

A2.n: nuclei di matrice storico-rurale, e più precisamente:

- A2.1 Voze
- A2.2 Case Sacconi
- A2.3 Chiesa di Voze
- A2.4 Ca' di Sorgente
- A2.5 Ca' Zanoni
- A2.6 Ca' di Magi
- A2.7 Case Ravelli
- A2.8 Case Ganduglia
- A2.9 Ca' di Fenugi
- A2.10 Case Isolate

- A2.11 Case Badino
- A.2.12 Ca' O'
- A2.13 Chiesa di Tosse
- A2.14 Sottecà
- A2.15 Basadonne
- A2.16 Cardavia
- A2.17 Cappellania

Art. 11 - Centro storico di Noli (Zona A1)

11.1. La disciplina concernente il suolo e le costruzioni nella zona A1 è dettata dagli elaborati tecnico-normativi del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del Centro Storico, finalizzato ad una corretta e completa valutazione dell'intero nucleo storico, delle relazioni ivi esistenti e delle modalità di intervento ammissibili e necessarie da identificarsi puntualmente per ogni manufatto ivi esistente.

11.1.1. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del Centro Storico dovrà essere esteso all'intera area di cui alla carta 3.4. della presente Variante integrale al P.R.G. e alla relativa "Scheda di Zona di S.U.G." e dovrà prevedere la corretta messa a regime del tratto terminale del Rio Noli ricompreso nell'area.

11.1.2. In assenza del Piano Particolareggiato del Centro Storico di cui al precedente comma 11.1. sono assentibili gli interventi descritti al precedente punto b. del comma 10.1.

Sono inoltre assentibili gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, anche se coinvolgenti manufatti storico-artistici quali torri e/o mura antiche, soltanto se resi necessari per la sistemazione idraulica dell'adiacente Rio Noli e purché i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione.

11.1.3. Gli interventi di cui al precedente comma, previsti in assenza di Piano Particolareggiato, non debbono in nessun caso comportare:

- alterazione delle altezze degli edifici;
- interventi sul vano scala che non siano di consolidamento statico;
- l'apertura di finestre, se non quelle precedentemente tamponate e, comunque, nella forma e nelle dimensioni preesistenti.

Non sono inoltre ammessi:

- interventi su solai in legno decorati o cassettonati, che non siano di sostituzione di parti effettivamente motivate da comprovate necessità statiche;
- demolizione di solai in legno decorati o cassettonati, o di solai a volta;
- suddivisione di ambienti unitari voltati con tramezzi, se non al fine di consentire la realizzazione di servizi igienici nelle unità abitative che ne risultino prive, e solamente ove sia stata comprovata l'impossibilità di soluzioni funzionali e tecniche alternative;
- interventi di modificazione e alterazione dei fili di gronda e di colmo, nonché della forma e della tipologia dei manti di copertura;
- costruzione di abbaini; ove effettivamente necessario, può essere autorizzata la realizzazione di lucernari in falda che non alterino le linee di copertura.

11.1.4. E' altresì consentito, attraverso intervento edilizio diretto, il recupero dei vani sottotetto **senza alterazione dell'altezza** degli edifici residenziali e di carattere turistico-ricettivo esistenti, purché sussistano le condizioni di cui alla L.R. 24/2001, così come meglio definite con Delibera di C.C. n. 57 del 6.08.2001 e s.m.i..

11.2. In ogni caso gli interventi ammissibili, ivi comprese le previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico, debbono essere effettuati nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e decorativi degli edifici, assumendo le seguenti prescrizioni di carattere generale:

11.2.1. nel caso di rifacimento del tetto, eventualmente con sostituzione della gronda, è obbligatorio il ripristino dei materiali, delle dimensioni e della forma esistenti, almeno per le porzioni di copertura visibili; nella realizzazione degli sbalzi di gronda è espressamente escluso l'impiego di mensole in ferro e in travetti di calcestruzzo armato di qualsiasi tipo, bensì dovranno essere utilizzati lastre sporgenti in ardesia e/o sgusci intonacati.

E' prescritto l'uso dei manti di copertura in ardesia o tegole marsigliesi.

Le coperture miste debbono essere completate interamente in tegole marsigliesi nell'atto del rinnovo del manto di copertura.

Le coperture interamente realizzate in materiali diversi da quelli prescritti (lamiera, eternit e simili) possono essere oggetto soltanto di interventi di sostituzione totale con i materiali prescritti.

I tetti che originariamente ospitavano terrazzi, o solarium, o balconi, oggi non visibili poiché occultati da una copertura a falde eseguita posteriormente, potranno essere riportati allo stato originario soltanto se la rimessa in pristino della tipologia di copertura originaria possa essere dimostrata sulla base di documentazione certa e soltanto ove ammesso dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, quando verrà approvato.

11.2.2. negli intonaci e nelle stuccature esterne è obbligatorio l'uso di malte di calce o di malte bastarde. Gli stessi materiali sono consigliati anche per le finiture interne.

Non sono consentiti rivestimenti esterni delle murature con pietre a paramento, legno, lamiera, grès, clinker e ogni tipo di materiale sintetico.

Non è consentito l'uso di vernici plastiche.

La tinteggiatura delle fronti esterne degli edifici dovrà essere realizzata mediante l'uso di terre e/o silicati.

11.2.3. debbono essere posti in opera infissi esterni in legno pitturato, o in ferro o in alluminio verniciati, costituiti da persiane alla genovese e finestre con ante a due o tre riquadri, oppure da semplici finestre con scuro interno.

Per le chiusure esterne non sono ammessi antoni pieni, serrande, avvolgibili, veneziane.

E' fatto obbligo di conservare e restaurare i portoni d'epoca.

Per i locali al piano terra ad uso commerciale è ammesso l'impiego di cancelli in ferro a maglie aperte, purché collocati al filo interno dello stipite.

Sono espressamente vietati infissi in alluminio anodizzato o elettrocolorato;

11.2.4. debbono rimanere inalterate le aree inedificate e le sistemazioni a verde, ad uso pubblico o privato, interposte agli edifici o comunque a essi pertinenti. Ogni loro modificazione è soggetta agli stessi controlli degli interventi sugli immobili;

11.2.5. è vietata qualsiasi forma di chiusura che ostacoli la continuità spaziale, l'uso o l'accessibilità di percorsi e spazi pubblici o semipubblici;

11.2.6. è vietata la demolizione e la ricostruzione di edifici o di loro parti, salvo la demolizione delle superfetazioni documentate in base ad analisi compiute dal progettista e valutate, dalla Commissione edilizia e dagli uffici tecnici comunali, come prive di valore storico, architettonico e artistico e non pertinenti alla tipologia e all'organismo edilizio originario.

11.3. Destinazioni d'uso

11.3.1. Destinazioni d'uso consentite: abitazioni, uffici e studi professionali, alberghi e attrezzature per il turismo, negozi ed esercizi pubblici, botteghe e laboratori artigianali, purché gli interventi di trasformazione della destinazione d'uso non necessitino ampliamenti volumetrici; (...) non siano incompatibili con la destinazione prevalente degli immobili esistenti sotto il profilo sia della rumorosità, sia del traffico indotto e non ingenerino contrasto con il valore dell'edificio, con l'uso residenziale e con la tutela della rete commerciale minuta.

11.3.2. Dalle destinazioni d'uso sono comunque esplicitamente esclusi:

- opifici industriali di qualunque genere e laboratori, anche se artigianali, che possano arrecare molestia alla quiete pubblica e variazioni ambientali;
- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- supermercati e grandi magazzini commerciali;
- funzioni commerciali con SIp superiore a 200 mq;
- stazioni di distribuzione di carburante;
- dancing e discoteche.

11.3.3. - 11.3.4. (Omissis)

11.3.5. Tutti gli interventi ammessi, ancorché di sola manutenzione ordinaria, debbono essere corredati dalla documentazione preliminare necessaria e sufficiente a permettere una corretta e completa valutazione del progetto.

11.3.6. Tutti gli interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso implicanti incremento del carico insediativo e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici, ai sensi del successivo articolo 26.

Art. 12 - Nuclei di matrice storico-rurale (Zone A2n)

12.1. Nelle zone A2n, ferma restando per l'Amministrazione Comunale e per i privati la facoltà di predisporre Strumenti Urbanistici Attuativi ai sensi della legge regionale n. 24/1987 e s.m.i. o Programmi organici di intervento ai sensi della legge regionale n. 36/1997, relativi separatamente ad ogni zona o congiuntamente a più zone limitrofe, sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti, così come descritti e particolarmente disciplinati al precedente comma 10.1. lettera b.

12.1.1. E' altresì consentito, attraverso intervento edilizio diretto, il recupero dei vani sottotetto degli edifici residenziali e di carattere turistico-ricettivo esistenti, purché sussistano le condizioni di cui alla L.R. 24/2001, così come meglio definite con Delibera di C.C. n. 57 del 6.08.2001 e s.m.i. .

12.2. Con strumento urbanistico attuativo sono consentiti interventi di ristrutturazione nel rispetto dei seguenti parametri:

- possibilità di incremento volumetrico "una tantum" pari al 10% del volume esistente alla data di adozione della Variante integrale, fino alla quota di 500 mc di quest'ultimo, e quindi non superiore a 50 mc complessivi, da conteggiarsi una sola volta e soltanto per interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico;
- altezza degli edifici non superiore a quella del più alto edificio di carattere storico esistente nella medesima zona. Sono espressamente escluse da tale riferimento le sopraelevazioni realizzate dopo l'anno 1942;
- le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle minime intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti e, comunque, non inferiori alle minime stabilite dal Codice Civile;
- le distanze dai confini e dal ciglio stradale - anche se individuato, nella carta 3.4., come percorso storico etnografico - non possono essere superiori a quelle massime intercorrenti tra il confine o il ciglio stradale e i volumi edificati preesistenti tra i quali sono espressamente esclusi i volumi edificati dopo il 1942;
- debbono essere garantiti spazi di parcheggio privato con superficie pari a 1/10 della volumetria totale ottenuta a seguito dell'intervento ammesso.

12.2.1. Gli strumenti urbanistici attuativi debbono contenere le elaborazioni volte ad analizzare il processo di formazione dei nuclei, a individuare i percorsi originari, la polarità e l'evoluzione dei tipi edilizi nonché, per ciascun tipo, i principali caratteri strutturanti e i diversi interventi di recupero previsti.

12.2.2. Gli strumenti urbanistici attuativi debbono prevedere:

- il miglioramento delle strade esistenti di accesso ai nuclei;
- la realizzazione di aree di parcheggio in corrispondenza dei suddetti accessi e nelle zone SP4.n a parcheggio pubblico, puntualmente individuate nella carta 3.4 delle zone omogenee della presente Variante integrale;
- il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti e degli spazi di pertinenza, privati e pubblici, anche mediante l'eliminazione di elementi estranei all'organismo originario e che con esso non si sono integrati;
- l'organizzazione e ubicazione dei servizi pubblici, nella quantità e secondo le modalità stabilite dal D.M. n° 1444/1968.

12.3. In ogni caso, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, restauro e consolidamento, oltretutto di conversione d'uso ai sensi dei precedenti commi 8.3.3 e 8.3.4., debbono essere effettuati nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e decorativi degli edifici e nel rispetto delle indicazioni generali di seguito riportate.

12.3.1. Nel caso di rifacimento del tetto, eventualmente con sostituzione della gronda, è obbligatorio il ripristino dei materiali, delle dimensioni e della forma esistenti, almeno per le porzioni di copertura visibili; nella realizzazione degli sbalzi di gronda è espressamente escluso l'impiego di mensole in ferro e in travetti di calcestruzzo armato di qualsiasi tipo, bensì dovranno essere utilizzati lastre sporgenti in ardesia e/o sgusci intonacati.

E' prescritto l'uso dei manti di copertura in ardesia o tegole marsigliesi.

Le coperture miste debbono essere completate interamente in tegole marsigliesi nell'atto del rinnovo del manto di copertura.

Le coperture interamente realizzate in materiali diversi da quelli prescritti (lamiera, eternit e simili) possono essere oggetto soltanto di interventi di sostituzione totale con i materiali prescritti.

I tetti che originariamente ospitavano terrazzi, o solarium, o balconi, oggi non visibili poiché occultati da una copertura a falde eseguita posteriormente, potranno essere riportati allo stato originario soltanto se la rimessa in pristino della tipologia di copertura originaria possa essere dimostrata sulla base di documentazione certa.

12.3.2. Negli intonaci e nelle stuccature esterne è obbligatorio l'uso di malte di calce o bastarde. Gli stessi materiali sono consigliati anche per le finiture interne.

Non sono consentiti rivestimenti esterni delle murature con pietre a paramento, legno, lamiera, grès, clinker e ogni tipo di materiale sintetico.

Non è consentito il rivestimento di scale esterne in marmo, granito o piastrelle in grès.

Non è consentito l'uso di vernici plastiche.

La tinteggiatura delle fronti esterne degli edifici dovrà essere realizzata mediante l'uso di terre e/o silicati.

12.3.3. Si prescrivono infissi esterni in legno pitturato, o in ferro o in alluminio verniciati, costituiti da persiane alla genovese e finestre con ante a due o tre riquadri, oppure da semplici finestre con scuro interno.

Per le chiusure esterne non sono ammessi antoni pieni, serrande, avvolgibili, veneziane.

E' fatto obbligo di conservare e restaurare i portoni d'epoca.

Per i locali al piano terra ad uso commerciale è ammesso l'impiego di cancelli in ferro a maglie aperte, purché collocati al filo interno dello stipite.

Sono comunque vietati infissi in alluminio anodizzato o elettrocolorato.

12.3.4. Le pavimentazioni interne, decorate o comunque significative, e tutti i lastricati esterni in pietra debbono essere mantenuti e conservati. Il rifacimento di lastricati esterni è consentito soltanto se realizzato in ciottolato di pietra locale e/o mattoni.

12.3.5. E' vietata la rimozione di tutti gli elementi decorativi presenti nell'edificio, ove realizzati con materiali e tecniche tradizionali, come esemplificativamente inferriate, lampioni, fontane, pozzi, nicchie, elementi decorativi in pietra. Nelle opere di manutenzione delle facciate è obbligatoria la conservazione di tali elementi.

12.4. Sono altresì vietate:

- alterazioni delle altezze degli edifici;
- interventi di modifica o alterazione dei fili di gronda e di colmo, della forma e della tipologia dei manti di copertura;
- apertura di finestre in forme e dimensioni contrastanti con la tipologia edilizia;
- demolizione di solai a volta;
- suddivisione di ambienti unitari voltati con tramezzi, se non al fine di consentire la realizzazione di servizi igienici nelle unità abitative che ne risultino prive e solamente ove sia stata comprovata l'impossibilità di soluzioni funzionali e tecniche alternative;
- costruzione di abbaini; ove effettivamente necessario, può essere autorizzata la realizzazione di lucernari in falda che non alterino le linee di copertura.

12.5. Sono previste le sole deroghe alle disposizioni in materia di altezze minime di interpiano e di standard igienico-sanitari per gli edifici abitativi **esistenti** previste dalla L.R. 24/2001 e s.m.i.

12.6. Criteri di intervento per edifici in stato di rudere.

12.6.1. Negli edifici di epoca storica abbandonati, dove si siano verificati crolli ovvero si constatino stati di degrado edilizio derivanti da mancata manutenzione protrattasi nel tempo, e dove sia dimostrabile la preesistente localizzazione, il relativo ingombro planovolumetrico e l'originaria destinazione d'uso, sono

ammessi interventi di ricostruzione e recupero dell'intero complesso, con finalità abitative o turistico-ricettive, come di seguito descritto al comma 12.6.3; sono altresì ammessi cambi di destinazione d'uso, assoggettati a concessione onerosa, nei casi di edifici precedentemente utilizzati per stalle, magazzini, frantoi e simili, purché la nuova destinazione d'uso sia esclusivamente residenziale o turistico-ricettiva **e l'immobile abbia caratteristiche dimensionali idonee a garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti dalla vigente legislazione.**

12.6.2. Le parti dell'edificio rimaste debbono venire integrate nell'intervento edilizio in modo che siano chiaramente riconoscibili, senza rifacimenti mimetici e, tuttavia, senza escludere la riproposizione di materiali tradizionali (come intonaco e/o pietra).

12.6.3. La ricostruzione dell'edificio in stato di rudere deve recuperare la sagoma dell'edificio stesso non soltanto rispetto al sedime storico, ma anche per quanto attiene alla relativa altezza e alla relativa pendenza delle falde di copertura del tetto.

L'intervento è ammesso soltanto ove sia accertabile e documentata la consistenza volumetrica e la conformazione tipologica dell'edificio preesistente e sempreché non vengano compromesse le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio.

12.6.4. Non sono consentite realizzazioni su pilotis. Per altre indicazioni circa i caratteri architettonici, hanno valore quelle di cui agli articoli precedenti.

12.6.5. Anche gli interventi su edifici in stato di rudere sono assoggettati alla verifica della disponibilità di posti auto pertinenziali e pubblici così come disposto al successivo articolo 26.

12.7. Norme relative ai caratteri e ai materiali di finitura degli spazi esterni e dei percorsi.

12.7.1. Debbono rimanere inalterate le aree inedificate e le sistemazioni a verde, a uso pubblico o privato, interposte agli edifici o comunque a essi pertinenti. Ogni loro modificazione è soggetta agli stessi controlli degli interventi sugli immobili.

12.7.2. Nelle coperture di percorsi pubblici coperti, in sostituzione di volti pericolanti e non ripristinabili, sono consentite anche tecniche strutturali moderne purché sia mantenuta la continuità del disegno originale e siano rispettate le prescrizioni di cui al precedente comma 12.3.

12.7.3. I muri di cinta o di sostegno in pietra, i cancelli in ferro o legno, gli arredi esterni e i manufatti di qualunque tipo, in materiali e forme tradizionali, sono soggetti a manutenzione e ripristino.

12.7.4. Sono vietati gli ampliamenti edilizi e le modificazioni di qualsiasi tipo a intasamento delle aie e delle corti. Per tali spazi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e ripristino.

12.7.5. E' vietata l'alterazione di parti pavimentate, cordonate, acciottolate nei percorsi storici strutturanti il tessuto edilizio. E' inoltre vietata l'alterazione di ogni forma di arredo storico o tradizionale - comprese le architetture vegetali - che arricchisca i percorsi o contribuisca alla loro riconoscibilità. E' prescritta la conservazione di tutti gli elementi di cui nel presente comma e, per i fattori vegetali mancanti o degradati, é prescritta la loro sostituzione con specie analoga.

12.7.6. E' vietata qualsiasi forma di chiusura che ostacoli la continuità spaziale, l'uso, o l'accessibilità di percorsi e spazi pubblici o semipubblici.

12.8. Destinazioni d'uso:

12.8.1. Destinazioni d'uso consentite.

abitazioni, uffici e studi professionali, alberghi e attrezzature per il turismo, negozi ed esercizi pubblici, botteghe e laboratori artigianali purché gli interventi di trasformazione della destinazione d'uso non

necessitino ampliamenti volumetrici; (...) non siano incompatibili con la destinazione prevalente degli immobili esistenti sotto il profilo sia della rumorosità, sia del traffico indotto; non ingenerino contrasto con il valore dell'edificio, con l'uso residenziale e con la tutela della rete commerciale minuta: a tal proposito, non sono ammesse funzioni commerciali con SIp superiore a 200 mq.

12.9. Tutti gli interventi ammessi, ancorché di sola manutenzione ordinaria, debbono essere corredati dalla documentazione preliminare necessaria e sufficiente a permettere una corretta e completa valutazione del progetto.

12.10. La realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria comprende l'eliminazione degli elementi impropri rispetto alle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici, come ad esempio:

- condotte, pluviali o scarichi addossati a pareti esterne;
- tamponature di logge e portici che non consistano semplicemente in vetrate poste al filo interno degli stipiti;
- tettoie o coperture in plastica o materiali sintetici;
- qualsiasi tamponatura di vani scala esterni, di terrazze o di balconi.

12.11. E' pregiudiziale all'ottenimento dei prescritti titoli per opere di ristrutturazione edilizia l'impegno, da individuarsi esplicitamente nei tipi progettuali assentiti, dell'eliminazione dei volumi esterni aggettanti, all'origine usati come servizi igienici.

12.12. Tutti gli interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso implicanti incremento del carico insediativo e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici, ai sensi del successivo articolo 26.

Titolo primo
Disciplina delle aree urbanizzate
Concetto ordinatore del piano: il territorio della diffusione insediativa

Art. 13 - Zone sature (Zone B1n)

13.1. Le zone B1n sature sono così localizzate nella Variante integrale al PRG:

- B1.1. nel tessuto urbano - centro;
- B1.2. nel tessuto urbano - ponente;
- B1.3. nel territorio collinare;
- B1.3.1. Luminella;
- B1.3.2. Chiariventi;
- B1.3.3. Zulieno;
- B1.3.4. Madonnetta di Voze;
- B1.3.5. Groppino di Voze;
- B1.3.6. Monticello;
- B1.3.7. Chinetta;
- B1.3.8. Piagge.
- B1.4. Villa Tiscornia

13.2. In tutte le zone sature B1.n sono consentiti ai privati, sia singolarmente che riuniti in consorzio, interventi di ristrutturazione planivolumetrica degli edifici e di riorganizzazione degli spazi aperti di pertinenza previa redazione di apposito SUA di iniziativa privata; i privati possono altresì proporre progetti unitari di riorganizzazione dello spazio pubblico compreso nell'ambito oggetto d'intervento, da sottoporre all'approvazione da parte del Comune.

13.2.1. In tutte le zone sature B1.n sono comunque ammessi, attraverso intervento edilizio diretto, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia così come descritti al precedente comma 8.2; sono altresì ammessi interventi di conversione d'uso nelle destinazioni previste al successivo comma 13.4 e così come descritti ai precedenti commi 8.3.3 e 8.3.4., purché le nuove destinazioni non siano incompatibili con la destinazione prevalente degli immobili esistenti sotto il profilo sia della rumorosità, sia del traffico indotto, non ingenerino contrasto con il valore dell'edificio, con l'uso residenziale e con la tutela della rete commerciale minuta.

13.2.2. Sono altresì ammessi, in tutte le zone sature B1.n, attraverso intervento edilizio diretto cambi di destinazione d'uso, nei casi di edifici precedentemente utilizzati per stalle, magazzini, frantoi e simili, purché la nuova destinazione d'uso sia esclusivamente residenziale e **l'immobile abbia caratteristiche dimensionali idonee a garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti dalla vigente legislazione.**

13.2.3. E' anche ammesso sugli edifici residenziali e di carattere turistico-ricettivo esistenti, attraverso intervento edilizio diretto, il recupero dei vani sottotetto, così come definiti al precedente comma 8.3.7.

13.2.4. E' inoltre consentita la realizzazione di ricoveri per attrezzi agricoli amovibili, ai sensi del precedente comma 6.6.

13.2.5. E' esplicitamente fatto divieto di aprire nuove strade private di collegamento, ammettendosi soltanto il miglioramento della viabilità esistente nel rispetto del successivo art. 25.

13.2.6. In tutte le zone B1.1 e B1.2., inoltre, sono comunque esclusi:

- interventi di frazionamento immobiliare;
- e interventi di modifica alle sagome e alle altezze delle coperture esistenti.

13.3. Soltanto nelle zone B1.1 e B1.2 è consentita la realizzazione di parcheggi in struttura senza limiti volumetrici e con i soli impegni di cui nel successivo comma 13.8., purché interamente interrati ed ove compatibile con le norme geologiche di attuazione di cui alla successiva parte Terza.

In tutte le zone B1.3.n e B1.4 la realizzazione di parcheggi in struttura è soggetta al computo volumetrico così come descritto al precedente comma 6.3 e succ. oltre agli impegni di cui al comma 13.8. successivo

13.4. Destinazioni d'uso consentite:

13.4.1. Nelle zone B1.1, B1.2 e B1.4 sono esclusivamente consentite le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi la cui Slp non superi 200 mq, esercizi pubblici, attrezzature per il turismo, autorimesse singole e collettive, parcheggi in struttura, botteghe e laboratori artigianali purché compatibili con la residenza sia sotto il profilo della rumorosità, sia del traffico indotto, non ingenerino contrasto con il valore dell'edificio e con la tutela della rete commerciale minuta; è espressamente vietato localizzarvi dancing e discoteche.

13.4.2. Nelle zone B1.3.n sono esclusivamente consentite le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, attrezzature per il turismo, (ivi compresa, per la sola zona B1.3.3., dancing e discoteche già esistenti alla data di adozione della presente Variante integrale), autorimesse singole e collettive, purché non siano incompatibili con la destinazione prevalente degli immobili esistenti sotto il profilo sia della rumorosità, sia del traffico indotto, non ingenerino contrasto con il valore dell'edificio, con l'uso residenziale e con la tutela della rete commerciale minuta.

13.5. Densità edilizia:

in tutte le zone B1.n non sono ammessi ampliamenti volumetrici, fatto salvo, per le sole zone B1.3.n, l'incremento volumetrico "una tantum" di cui al successivo comma 13.12.2.

13.6. Sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti ai sensi e secondo le prescrizioni di cui al precedente comma 8.2.7., ciò tuttavia:

- sulla base di intervento edilizio diretto ove la ricostruzione sia prevista secondo i criteri di cui al punto a. ed ove, pertanto, non vengano mutate le distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti ;

13.7. Il verde privato all'interno di tutte le zone B1.n è da tutelare secondo i seguenti criteri:

- nel suo ambito è vietata qualunque edificazione in assenza di SUA;
- è vietato l'abbattimento delle piante d'alto fusto;
- nel caso si debbano sostituire alcuni elementi vegetali è obbligatorio l'uso di essenze locali.

13.8. - STRALCIATO

13.8.1. In caso di parcheggi interrati in struttura da realizzarsi su terreno privato non ricompreso dal Piano in zona a Standard Pubblico SP, ed ove i parcheggi ricavati siano tutti pertinenziali agli immobili privati esistenti di proprietà degli attori promotori del SUA, l'intervento è subordinato alla stipula di convenzione ove vengono identificate

- le rispettive pertinenzialità di ogni posto auto in progetto;
- e le eventuali opere o aree in superficie da cedere all'A.C. o da vincolare ad uso pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia.

13.8.2. In caso di parcheggi interrati in struttura, da realizzarsi su terreno privato ricompreso dal Piano in zona a Standard Pubblico SP, l'intervento è subordinato alla stipula di convenzione con l'A.C., ove vengono identificate:

- le modalità tecniche e temporali di esecuzione delle opere in progetto;
- le modalità di cessione all'A.C. o di iscrizione di apposito vincolo ad uso pubblico delle aree in superficie e di un'eventuale quota parte delle opere in struttura interrata, ivi comprese le necessarie sistemazioni per la realizzazione di spazi pubblici.;
- le modalità di conservazione delle opere nel tempo;
- le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

13.9. Oltre alle norme generali, ciascuna zona dovrà essere soggetta al rispetto dei seguenti parametri urbanistici e norme specifiche:

13.10. Zona B1.1:

13.10.1. Parametri urbanistici:

If: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Rc: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Altezza massima degli edifici: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Ds e Dl: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Dc: pari al mantenimento dello stato di fatto.

S.P.: non inferiore al 40% del lotto di intervento

13.11. Zona B1.2:

13.11.1. Parametri urbanistici:

If: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Rc: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Altezza massima degli edifici: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Ds e Dl: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Dc: pari al mantenimento dello stato di fatto.

S.P.: non inferiore al 40% del lotto di intervento

13.12. Zone B1.3.n:

13.12.1. Parametri urbanistici:

If: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Rc: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Altezza massima degli edifici: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Ds: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada e, comunque, non inferiore a: m 7 dalle strade provinciali; m 5 dalle strade comunali e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali.

Dl: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento degli edifici preesistenti e, comunque, non inferiore a m 5.

Dc: non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti e, comunque, non inferiore a m 10.

S.P.: non inferiore al 40% del lotto di intervento

13.12.2. Sugli edifici residenziali (...), in deroga al mantenimento dello stato di fatto di cui nel presente articolo, è consentito un incremento volumetrico "una tantum" pari al 10% del volume esistente alla data di adozione della Variante integrale, fino alla quota di 500 mc di quest'ultimo, da conteggiarsi una sola volta e soltanto per interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

E' altresì consentito un aumento volumetrico "una tantum" pari al 15% del volume esistente alla data di adozione della Variante integrale, solamente sugli edifici già adibiti, alla data di adozione della presente Variante integrale, a funzioni di dancing, discoteca e ristorante, purché ciò abbia luogo sulla base di titolo

abilitativo convenzionato con impegno del richiedente a realizzare parcheggi interrati in struttura, in funzione delle effettive necessità dell'utenza e su area interna all'intervento o immediatamente limitrofa.

13.13. Zona B1.4:

13.13.1. Parametri urbanistici:

If: pari al mantenimento dello stato di fatto

Rc: pari al mantenimento dello stato di fatto

Altezza massima degli edifici: pari al mantenimento dello stato di fatto

Ds e Dl: pari al mantenimento dello stato di fatto

Dc: pari al mantenimento dello stato di fatto

S.P.: non inferiore al 40% del lotto di intervento

13.13.2. In zona B1.4 sono consentiti interventi di ristrutturazione agli immobili esistenti, sulla base di concessione edilizia semplice, purché non vengano modificati – in alcun modo – gli ingombri planivolumetrici, i prospetti, le coperture e i caratteri architettonici, tipologici e decorativi esistenti alla data di adozione della Variante integrale.

13.13.3. In zona B1.4 è anche consentito il frazionamento immobiliare, purché le unità derivate abbiano SIp non inferiore a 50 mq e purché l'intervento venga eseguito ai sensi del precedente comma 13.13.1; vengano reperiti - e debitamente asserviti - i necessari parcheggi, o vengano realizzati in loco nuovi parcheggi interrati, così come definiti, e nelle misure minime di cui al successivo articolo 26 e venga mantenuta a parco e giardino l'area pertinenziale.

Art. 14 - Zone di riassetto urbanistico (Zone B4n)

14.1. Le zone B4n di riassetto urbanistico sono così localizzate nella Variante integrale al PRG:

- B4.1 Torbora
- B4.2 Ronco

14.2. Nelle zone B4.1 e B4.2 sono consentiti ai privati, sia singolarmente che riuniti in consorzio, interventi di ristrutturazione planivolumetrica degli edifici e di riorganizzazione degli spazi aperti privati.

14.2.1. E' altresì consentito, sugli edifici residenziali e di carattere turistico-ricettivo esistenti, il recupero dei vani sottotetto ai sensi del precedente comma 8.3.7, e soltanto purché il volume recuperato si configuri esclusivamente quale ampliamento dell'unità immobiliare direttamente confinante.

14.2.2. E' anche ammessa l'installazione di ricoveri per attrezzi agricoli amovibili, così come definiti e secondo le prescrizioni di cui al precedente art.6.6. La realizzazione del ricovero per attrezzi amovibile è subordinata al rispetto delle seguenti distanze:

- Dl: m 5, oppure in aderenza;
- Dc: m 3, oppure in aderenza;
- Ds: m 5

14.3. Nelle zone B4.1. e B4.2 è consentito un incremento volumetrico "una tantum" pari al 10% del volume esistente alla data di adozione della Variante integrale, fino alla quota di 500 mc di quest'ultimo, ossia fino a 50 mc complessivi, da conteggiarsi una sola volta e assentibile solo sulla base di titolo abilitativo convenzionato di cui nel successivo comma 14.5.

14.4. Destinazioni d'uso consentite: abitazioni e autorimesse.

14.5. Modalità di intervento: intervento edilizio diretto o convenzionato ai sensi del precedente comma 8.4. "Ammissibilità degli interventi edilizi".

14.5.1. Tutti gli interventi previsti, sono altresì soggetti, ai sensi del successivo comma 26.2, alla verifica della dotazione minima di posti auto pertinenziali.

14.6. Oltre alle norme generali, le zone B4.1. e B4.2. sono assoggettate al rispetto dei parametri urbanistici che seguono:

If: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Rc: pari al mantenimento dello stato di fatto e, in caso di interventi comportanti aumenti volumetrici di cui al precedente comma 14.3, non superiore al 50%.

Altezza degli edifici: due piani più il sottotetto abitabile.

Ds: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada e, comunque, non inferiore a: m 7 dalle strade provinciali; m 5 dalle strade comunali e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali.

Dl: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento degli edifici preesistenti e, comunque, non inferiore a m 5.

Dc: non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti e, comunque, non inferiore a m 10.

S.P.: non inferiore al 40% del lotto di intervento

Art. 15 – STRALCIATO

Titolo primo

Disciplina delle aree urbanizzate

Concetto ordinatore del piano: il territorio della riorganizzazione morfologico-urbana

Art. 16 - Zone di completamento del centro (Zone B2n)

16.1. Nelle zone B2n sono consentiti ai privati interventi di ristrutturazione planivolumetrica degli isolati, ristrutturazione degli edifici, riorganizzazione degli spazi aperti pubblici e privati, (...) sulla base della predisposizione di Strumenti Urbanistici Attuativi ai sensi della L.R. n. 24/1987 e s.m.i., i quali dovranno comunque assoggettarsi ai vincoli e alle prescrizioni specificati come irrinunciabili **più oltre** e nella relativa "Scheda di zona di S.U.G." di cui nel precedente comma 3.1.3. in combinato disposto con il sub-par. IV.3.1. della Relazione.

16.2. Destinazioni d'uso consentite:

abitazioni, uffici, negozi ed esercizi pubblici purché con Slp non superiore a 200 mq, attrezzature per il turismo, autorimesse, botteghe e laboratori artigianali, purché non siano incompatibili con la destinazione prevalente degli immobili esistenti in loco sotto il profilo sia della rumorosità, sia del traffico indotto; non ingenerino contrasto con il valore dell'edificio, con l'uso residenziale locale e con la tutela della rete commerciale minuta. E' espressamente vietato localizzarvi dancing e discoteche.

16.3. - STRALCIATO

16.4. Rapporto di copertura:

il rapporto di copertura ammesso non può in nessun caso superare il 50% dell'area coinvolta dall'intervento escluse le superfici delle aree a servizi pubblici (SP) ivi identificate.

16.5 Distanza minima degli edifici

16.5.1. Per gli edifici di nuova costruzione alti più di m 10, la distanza dai confini dovrà essere pari alla metà della loro altezza, a meno che non sia già soddisfatto il rapporto 1/1 tra altezze degli edifici e loro distanza, e comunque nel rispetto della minima distanza di m 5 dai confini.

16.5.2. In caso di demolizione e ricostruzione entro l'involucro preesistente di singoli edifici e comunque nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Attuativi, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti.

16.6. Prescrizioni particolari:

16.6.1. Prescrizioni relative alle aree pertinenziali:

Il verde privato all'interno delle zone B2n, identificato nelle Schede di zona di S.U.G. di cui nel precedente comma 3.1.3. in combinato disposto con il sub-par. IV.3.1. della Relazione, è da tutelare secondo i seguenti criteri:

- deve essere garantita una permeabilità dei suoli per almeno il 50% della superficie fondiaria;
- le pavimentazioni lastricate devono essere limitate ai percorsi indispensabili;
- è vietato l'abbattimento delle piante d'alto fusto;
- nel caso si debbano sostituire alcuni elementi vegetali, è obbligatorio l'uso di essenze locali;
- i percorsi interni e gli arredi urbani devono essere posizionati con cura, secondo un progetto complessivo, già contenuto nel SUA, che permetta una lettura coordinata dell'assetto territoriale percepibile.

16.6.2. Prescrizioni tipologico-materiche:

Sono consentiti:

- tetti piani o a falde, questi ultimi con manto di copertura in laterizio o in lastre di ardesia;
- facciate rifinite con intonaci alla genovese e con elementi lapidei, con espressa esclusione della pietra a rivestimento tipo *opus incertum*;
- serramenti colorati, con espressa esclusione dell'elettrocolore e dell'anodizzato;
- scuri alla genovese e/o persiane;
- aggetti ridotti;
- camini alla genovese, con espressa esclusione di camini e canne in acciaio;
- muri di sostegno rivestiti con materiali lapidei o con materiali alternativi prefabbricati, eventualmente associati ad elementi vegetali, con espressa esclusione del cemento armato a vista.

16.7. Le zone B2n sono così articolate:

B2.D/T6 Colonia Monzese
 B2.2 Real Collegio Carlo Alberto
 B2.3 Località Cave

16.8. Zona B2.D/T6 Colonia Monzese

16.8.1. Nella zona B2.D/T6 è consentito intervenire mediante Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata, di cui alla L.R. n. 24/1987 e s.m.i., o mediante Programmi organici di intervento (P.O.I.) di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, della L.R. n. 25/1987, al fine di recuperare o abbattere e ricostruire a fini abitativi e turistico-ricettivi l'intero organismo della ex Colonia Monzese.

16.8.2. Lo Strumento Urbanistico di cui al punto precedente:

- dovrà essere esteso all'intera zona B2.D/T6;
- dovrà prevedere uno studio ed un progetto complessivi, che dimostrino che gli interventi proposti non comportino trasformazioni incidenti della zona, ovvero che dimostrino che gli stessi comportino un'armonica integrazione dell'insediamento con l'assetto circostante configurandosi, addirittura, quali interventi riqualificanti dell'area interessata e del suo ambito circostante;
- **nella zona B2.D/T6 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento dell'organismo della ex Colonia Monzese non superiore al 10% della volumetria esistente;**
- dovrà farsi carico di realizzare un nuovo tratto di strada di collegamento tra le civiche vie XXV Aprile e IV Novembre;
- dovrà prevedere di attrezzare e rendere di uso pubblico, ai sensi del successivo comma 22.3.2., le aree a servizi pubblici SP3.6 ed SP4.14, così come graficamente individuate nella tavola 3.4 di Piano, oltre ai servizi comunque dovuti ai sensi del D.M. 1444/68 e indicati puntualmente nella relativa "Scheda di Zona di SUG";
- dovrà prevedere il mantenimento a giardino verde delle aree pertinenziali risultanti libere, oltre alle aree incluse nella zona a standard di interesse pubblico SP3.6, limitando al minimo i percorsi lastricati;
- dovrà recepire le prescrizioni particolari di cui al precedente comma 16.6.

16.9. Parametri urbanistici:

Lo Strumento Urbanistico dovrà prevedere opere di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, che tuttavia non debbono comportare un incremento volumetrico superiore al **10%** dello stato di fatto, purché almeno tale volumetria realizzata in ampliamento venga destinata esclusivamente ad attività turistico-ricettive.

Gli interventi ammessi comprendono la trasformazione e la modifica degli elementi anche strutturali degli edifici fino alla demolizione del complesso edilizio esistente e alla sua ricostruzione **nel rispetto del sedime attuale dell'edificio (fatte salve eventuali minime traslazioni funzionali all'eventuale allargamento della viabilità) e con mantenimento della tipologia edilizia a blocco;**

In caso di demolizione e ricostruzione, il nuovo insediamento dovrà soddisfare i seguenti parametri urbanistici:

Ds: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada;

DI: metà dell'altezza del nuovo edificio, e comunque non inferiore a 5 m;

Dc: non inferiore all'esistente o in aderenza se a saturazione degli spazi di proprietà interclusi;

H max: 5 piani + il 6° piano mansardato abitabile

Rc: non superiore al 50% al netto delle superfici destinate a servizi pubblici (SP)

S.P.: non inferiore al 50% dell'area di intervento

16.9.1. in assenza di Strumento Urbanistico Attuativo di cui al precedente comma 16.8.2. sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della legge 457/78 e così come descritti al precedente comma 8.2.

16.10. Zona B2.2 Real Collegio Carlo Alberto

16.10.1. Nella zona B2.2 è consentito intervenire mediante Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, esteso all'intera zona e da redigere ai sensi della L.R. n. 24/1987 e s.m.i., al fine di realizzare un intervento di nuova edificazione per residenze nonché una autorimessa privata in struttura nel sottosuolo.

16.10.2. Lo Strumento Urbanistico Attuativo di cui al punto precedente deve altresì contemplare:

- uno studio ed un progetto complessivi, che dimostrino che gli interventi in progetto non comportino trasformazioni incidenti della zona, ovvero che dimostrino che gli stessi comportino un'armonica integrazione dell'insediamento con l'assetto circostante configurandosi, addirittura, quali interventi riqualificanti dell'area interessata e del suo ambito circostante.
- la demolizione dei volumi esistenti lungo la via XXV Aprile, quali la ex Pensione Sport ed altri piccoli edifici, l'allargamento della stessa e la cessione al Comune delle aree rese libere e attrezzate a viabilità e a parcheggio pubblico;
- la ricostruzione dei due campi da tennis esistenti quale sistemazione superficiale dell'area interessata dalla costruzione dell'autorimessa in sottosuolo;
- la realizzazione, ai sensi del successivo comma 22.3.2., di spazi a verde pubblico attrezzato SP3.7 e a nuovi parcheggi pubblici SP4.15, oltre ai servizi comunque dovuti ai sensi del D.M. 1444/68 in relazione alla volumetria assentibile e indicati puntualmente nella "Scheda di zona di S.U.G. n. IV.3.1.30" relativa alla zona B2.2, di cui nel precedente comma 3.1.3. in combinato disposto con il sub-par. IV.3.1. della Relazione;
- il mantenimento a giardino verde delle aree pertinenziali risultanti libere, limitando al minimo i percorsi lastricati;
- e dovrà recepire le prescrizioni particolari di cui al precedente comma 16.6.

16.10.3. Tipologia edilizia:

a blocco

16.10.4. Parametri urbanistici:

Volume massimo della nuova edificazione: **pari a quello esistente, con la possibilità di un incremento volumetrico pari al 20% di quello esistente**, previa demolizione del volume esistente fronte strada.

Le volumetrie di nuova attuazione dovranno essere localizzate nella porzione d'ambito a quota inferiore secondo uno schema di impianto coerente con quello prevalente che vede i fabbricati attestarsi lungo l'asse viario esistente, preservando nel contempo libera da edificazione la porzione orograficamente meno idonea e maggiormente delicata dal punto di vista paesistico-ambientale con conseguente spostamento a monte della zona ad autorimessa ed a impianto sportivo, accentuando la lettura dei fabbricati come elemento autonomo, radicato a terra.

Ds: da valutarsi in sede di adozione del relativo S.U.A.
Dl: metà dell'altezza del nuovo edificio, e comunque non inferiore a 5 m
Dc: 10 m.
H max: 3 piani.
Rc: non superiore al 50% al netto delle superfici destinate a servizi pubblici (SP)
S.P.: non inferiore al 50% dell'area di intervento

16.11. Zona B2.3. Cave

16.11.1. Nella zona B2.3 è consentito intervenire unicamente mediante Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata o pubblica, esteso all'intera zona e da redigere ai sensi della L.R. n. 24/1987 e s.m.i., al fine di realizzare un intervento di nuova edificazione per residenze.

16.11.2. Lo Strumento Urbanistico Attuativo di cui al punto precedente deve recepire le prescrizioni contenute nella "Scheda di zona di S.U.G. n. IV.3.1.32" relativa alla zona B2.3, di cui nel precedente comma 3.1.3. in combinato disposto con il sub-par. IV.3.1. della Relazione, oltre alle previsioni contenute nell'Accordo di Programma stipulato tra il Comune di Noli, la Regione Liguria, la Provincia di Savona e la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria in data 15.02.2002, e deve altresì contemplare:

- la demolizione completa di tutti gli edifici esistenti lungo l'argine del torrente Noli;
- la completa realizzazione del tratto di viabilità pubblica tra la zona C1 e il piazzale Aldo Moro come indicato nell'estratto cartografico allegato alla scheda IV.3.1.31. e come previsto dall'Accordo di Programma citato;
- la creazione di spazi a verde pubblico attrezzato e a parcheggi pubblici, ai sensi del successivo comma 22.3.2., secondo le modalità e quantità di cui al D.M. n. 1444/1968 in relazione alla volumetria assentibile e, comunque, nella misura non inferiore a quella indicata nella relativa "Tabella della dotazione di servizi";
- lo studio relativo all'assetto insediativo prefigurato dal P.T.C.P. allo scopo di meglio definire la volumetria assentibile in tale zona che, comunque, non potrà superare il limite massimo - complessivo - di **6.000 mc**;
- un'armonica soluzione progettuale che si rapporti correttamente con gli insediamenti di progetto previsti nella limitrofa zona C1 e con le aree libere circostanti;
- la stipula della Convenzione con il Comune attraverso la quale
 - a. vengano coordinati gli interventi ivi previsti con gli interventi contemplati nell'Accordo di Programma sopra richiamato;
 - b. vengano individuati i tempi, gli attori e le modalità attuative e finanziarie di esecuzione dell'intero intervento ivi previsto.

16.11.3 Tipologia edilizia:
case in linea.

16.11.4. Parametri urbanistici:

Volume massimo complessivo: **mc 6.000**.

Sulla base delle suddette considerazioni si ritiene che l'edificabilità dell'area debba essere rivista stabilendo in 6.000 m.c il tetto massimo realizzabile, previa redazione di S.U.A. (comprensivo dei 4.056 mc. esistenti da recuperare), con la precisazione che le nuove volumetrie si attestino a quote inferiori rispetto al volume esistente nella limitrofa zona agricola escludendo così nel contempo le porzioni ricomprese o più prossime alla soprastante zona ISMA.

Rc: non superiore al 50% al netto delle superfici destinate a servizi pubblici (SP)

Ds: m 7 dalle strade provinciali; m 5 dalle strade comunali e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali.

Dl: m 5.

Dc: m 10.

H max: 4 piani

S.P.: non inferiore al 50% dell'area di intervento

16.11.5. Prescrizioni particolari

E' richiesta una particolare attenzione alla scelta tipologica e materica nelle nuove costruzioni e nelle nuove sistemazioni esterne e, in generale, la riproposizione dei caratteri edilizi tipici della costa ligure, quali:

- tetto a quattro falde o a terrazzo,
- scuri alla genovese e/o persiane,
- aggetti ridotti,
- inferriate a disegno semplice,
- materiali tipici quali tegole marsigliesi o lastre in ardesia per le coperture, con espressa esclusione di coperture in lastre di materiale ferroso o di lastre ondulate prefabbricate in genere;
- rivestimenti parietali con intonaci alla genovese e/o pietre locali per le zoccolature, con espressa esclusione di rivestimenti ceramici o di rivestimenti lapidei tipo *opus incertum*;
- i muri di contenimento devono essere debitamente rivestiti in pietra locale o attraverso l'uso di opportuni accorgimenti, evitando la proposizione di cemento armato a vista;
- i camminamenti pedonali non devono essere asfaltati.

Si intendono inoltre qui richiamate le prescrizioni più generali di cui al precedente comma 16.6.

16.11.6 Aree esterne

Il SUA dovrà porre particolare attenzione alle aree esterne identificando soluzioni progettuali di percorsi pedonali e carrai, arredi urbani e di sistemazione del verde allo scopo di creare continuità paesistica tra gli episodi edilizi e infrastrutturali ivi previsti.

In base alla normativa introdotta dal Piano di Bacino stralcio sul rischio idrogeologico - ambito n. 10 Pora, torrente Noli approvato con DPC n. 43 del 28/10/2002 l'intervento potrà essere realizzato solo laddove siano verificate le condizioni indicate dalla normativa del suddetto piano ed in particolare all'art. n. 16 " aree a diversa suscettività al dissesto".

*Art. 17 - Zona di **espansione rada** della frazione di Voze (Zona B3.1) e zona di completamento della frazione di Tosse (Zona B3.2)*

17.1. Nelle zone B3.1 e B3.2 sono consentiti ai privati interventi di ristrutturazione planivolumetrica degli isolati, di riorganizzazione degli spazi aperti privati, di saturazione a completamento del tessuto edilizio esistente, di riorganizzazione dello spazio pubblico pertinente all'ambito oggetto dell'intervento, allo scopo di addivenire ad una precisa identità paesistica dei luoghi, mediante Strumento Urbanistico Attuativo esteso ad una superficie contigua minima d'intervento pari a **2.000 mq** e ad un lotto minimo - anche se frazionato in più porzioni ma tutto compreso nella medesima zona - pari a **6.000 mq**.

17.1.1. Lo Strumento Urbanistico Attuativo di cui al punto precedente deve altresì:

- contenere l'analisi e le scelte progettuali volte a mantenere le fattezze del processo storico di colturamento che ha strutturato il paesaggio e a mantenere integri i caratteri tipici dell'ambito oggetto d'intervento, affinché i nuovi insediamenti appaiano adeguati all'immagine e all'architettura dell'unità di paesaggio interessata;
- prevedere la realizzazione delle necessarie infrastrutture localizzandole secondo tracciati idonei e in armonia con il paesaggio circostante riducendo al minimo le superfici lastricate;
- arredare gli spazi verdi con essenze vegetali arboree e arbustive mediterranee salvaguardando la permeabilità dei suoli.
- **attestare le nuove edificazioni lungo la viabilità esistente con il duplice obiettivo di uno sviluppo dell'abitato coerente con le regole insediative attuali e che preservi libere da edificazione aree in parte interessate da superfici alberate.**

17.2. Destinazioni d'uso consentite:

abitazioni, uffici, negozi ed esercizi pubblici purché con Slp non superiore a 200 mq, attrezzature per il turismo, autorimesse, botteghe e laboratori artigianali purché compatibili con la residenza. E' espressamente vietato localizzarvi dancing e discoteche.

17.2.1. E' anche consentita la realizzazione di ricoveri per attrezzi agricoli amovibili, così come definiti al precedente art.6.6., purché nella misura di un solo ricovero all'interno della singola proprietà, quest'ultima estesa su di una superficie minima di 2.000 mq, e soltanto se venga effettivamente praticata, in loco, attività agricola e che la stessa pratica possa essere documentata.

17.3. Tipologie edilizie:

17.3.1. possono essere realizzati edifici in linea e a schiera purché, in prossimità delle strade, se ne rispetti l'allineamento.

17.3.2. STRALCIATO

17.4. STRALCIATO

17.5. Distanza minima degli edifici:

17.5.1. per i nuovi edifici, la distanza minima prescritta è pari a:

- dalle pareti finestrate di edifici antistanti (art. 9/2 del D.M. 1444/68): m 10
- dai confini del lotto: m 5
- dalle strade: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada e, in caso di mancanza di allineamenti, a norma del D.M. 1444/68

17.5.2. in caso di demolizione e ricostruzione entro l'involucro preesistente di singoli edifici e/o nell'ambito degli Strumenti urbanistici attuativi, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti se le stesse risultano già inferiori a quanto indicato al precedente comma 17.5.1.

17.5.3. La realizzazione del ricovero per attrezzi amovibile è subordinata al rispetto delle seguenti distanze:

- Dl: m 5, oppure in aderenza;
- Dc: m 3, oppure in aderenza;
- Ds: m 5

17.6. Modalità d'intervento:

- mediante concessione od autorizzazione edilizia semplici gli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a, b, c e d. della legge 457/78 e gli interventi di ampliamento "una tantum" sugli edifici esistenti ivi previsto pari al 10% di cui al successivo comma 17.7.1 e gli interventi di ampliamento edilizio;
- sulla base di Strumenti urbanistici attuativi in caso di interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione estesi al Lotto minimo di cui al comma successivo;
- mediante autorizzazione edilizia semplice l'installazione di ricoveri per attrezzi amovibili di cui al precedente comma 17.2.1.

17.6.1. Lotto minimo:

per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con ampliamento il progetto deve interessare un lotto di superficie minima, pari a **mq 6.000**.

Nel caso in cui la proprietà interessata all'intervento disponga di appezzamenti di terreno tra loro separati, ma tutti ricompresi entro la medesima zona B3.1 o B3.2, l'intervento dovrà essere concentrato su di un lotto di superficie contigua, minima, pari a **2.000 mq**, purché venga debitamente asservita l'intera superficie - minima - pari a **6.000 mq** onde poter avviare lo Strumento Attuativo ivi previsto.

Le nuove volumetrie in analogia al carattere insediativo esistente dovranno inoltre attestarsi lungo la viabilità principale e non interessare porzioni ricomprese in ambito ANI-MA.

17.7. Parametri urbanistici:

Zona B3.1: It = 0,20 mc/mq

Zona B3.2: It = 0,10 mc/mq

Rc: 50% della superficie contigua coinvolta dall'intervento e, per interventi di demolizione e ricostruzione, non superiore a Rc preesistente se già superiore al 50%.

Altezza degli edifici: 2 piani, purché la minima altezza sul fronte stradale non sia inferiore a m 3,50.

S.P.: non inferiore al 30% della superficie fondiaria del lotto di intervento.

17.7.1. sugli edifici esistenti, la cui edificazione sia antecedente al 16/9/1982, è consentito un incremento volumetrico "una tantum" pari al 10% del volume esistente alla data di adozione della Variante integrale, fino alla quota di 500 mc di quest'ultimo, da conteggiarsi una sola volta e soltanto per interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

17.8. STRALCIATO

17.9. Prescrizioni particolari:

La realizzazione di nuovi volumi è ammessa esclusivamente all'interno del perimetro di concentrazione volumetrica di cui al precedente comma 7.1.9. pur concorrendo, le altre aree, al conteggio della complessiva volumetria assentibile.

Titolo primo

Disciplina delle aree urbanizzate

Concetto ordinatore del Piano: il territorio della concentrazione insediativa

Art. 18 - Zone di espansione (Zone Cn)

18.1. Nelle zone di espansione sono consentiti interventi di nuova costruzione previa formazione, per le zone non assoggettate a Strumento Urbanistico Attuativo già adottato e di seguito specificate, di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata esteso all'intero perimetro di zona nonché:

- redatto ai sensi della Legge regionale n. 24/1987 e s.m.i.;
- conforme alle indicazioni della relativa "Scheda di zona di S.U.G." di cui nel precedente comma 3.1.3. in combinato disposto con il sub-par. IV.3.1. della Relazione;
- comprensivo dell'organizzazione e ubicazione, all'interno della relativa zona di piano, dei servizi e delle infrastrutture nelle quantità e secondo le modalità indicate nella sopra richiamata "Scheda di zona di S.U.G." e così come stabilite dal D.M. 2/4/1968, n. 1444;
- atto a dimostrare sotto il profilo dell'inserimento paesistico ambientale dell'efficienza delle reti di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di urbanizzazione secondaria, la congruità delle sue caratteristiche;
- adeguato alle esigenze di controllo tecnico-economico e tecnico-ecologico delle fonti di approvvigionamento idrico e dei recapiti di fognatura;
- attento alla corretta sistemazione geologica e vegetale delle aree scoperte, garantendo altresì il rispetto complessivo dei parametri urbanistici stabiliti nelle presenti Norme.

18.2. Le zone C individuate nella presente Variante integrale al PRG sono disciplinate a seguito delle modifiche d'ufficio nei seguenti termini:

- **Zona C1 (ex Cava Refrattari):** Ambito inserito nell'Accordo di Programma per la riqualificazione urbana cui si opera un totale rinvio con riferimento alla disciplina di zona
- **Zona C2:** La definizione delle trasformazioni relative all' area dovranno essere oggetto di uno Sua di approvazione regionale da approvarsi con Accordo di Programma . In tale occasione si potrà contestualmente addivenire alla definizione della richiesta variante volta alla ripermimetrazione dell' ambito TRZ di P.T.C.P. al fine di renderlo coerente con lo stato dei luoghi. Tale Accordo, attraverso il coinvolgimento di una pluralità di operatori pubblici e privati, dovrà perseguire oltre che l' obiettivo di risanamento ambientale e messa in sicurezza della ex area di cava (secondo le modalità indicate dal Piano di Bacino) un' azione di rifunzionalizzazione dell' ambito volto non tanto ad una sua configurazione quale ulteriore area di espansione residenziale, a margine del centro urbano, quanto piuttosto come sistema di spazi e strutture polivalenti in grado di fornire un' ampia offerta di servizi pubblici fruibili sia dai residenti che dai turisti (impianti sportivi, attrezzature per manifestazioni, servizi per il tempo libero . Attività complementari potrebbero essere individuate nelle attività produttive di tipo artigianale, servizi a carattere privato, strutture a parcheggio.....nelle quantità e secondo le modalità che saranno più precisamente definibili in sede di Accordo di Programma. La selezione delle funzioni insediabili e la sistemazione complessiva dell' area con più precisa individuazione delle porzioni di aree edificabili dovranno essere comunque verificate in rapporto all' obiettivo prioritario di riqualificazione dell' area, già sancita dal PTCP attraverso la classificazione TRZ, nonché subordinate agli interventi di sistemazione previsti dal Piano di Bacino.
- **Zona C3:** Si conferma la disciplina prevista dall'art. 43 – Zona H Camping del PRG approvato con DPGR n. 1136 del 16.9.1982.
Si deve peraltro rilevare che tale destinazione d' uso non è tra quelle ammesse dal programma Turistico che esclude la realizzazione di aziende ricettive all'aria aperta nel territorio comunale. Pertanto l' efficacia di tale destinazione d' uso è subordinata alla modifica del programma Turistico fermo restando che fino a quando risulteranno operanti i divieti di cui all' art. 10 L353/2000 non potranno essere rilasciate concessioni edilizie nella zona attraversata da incendi .

- **Zona C4.D/T3: Si conferma la disciplina prevista dall'art. 41 – Zona Agricolo-boschiva del PRG approvato con DPGR n. 1136 del 16.9.1982.**

18.3. **STRALCIATO**

18.4. **STRALCIATO**

18.5. **STRALCIATO**

18.6. **STRALCIATO**

Titolo primo
Disciplina delle aree urbanizzate
Concetto coordinatore del Piano: gli spazi della produzione artigianale

Art. 19 - Zone artigianali (Zone D1 e D2)

19.1. Le zone Dn sono destinate ad attività artigianali e sono così articolate:

Zona D1 artigianale, in località Magnone;
Zona D2 frantoio delle olive, in località Monticello.

19.2. Norme relative ai caratteri e ai materiali di finitura delle nuove costruzioni in ambedue le zone D1 e D2:

19.2.1. Vista la morfologia a terrazzamenti dei terreni interessati, le nuove costruzioni dovranno essere costruzioni in linea, orientate lungo le isoipse allorché sia mantenuta la continuità dei terrazzamenti esistenti e dovranno avere una profondità dei corpi di fabbrica non superiore ad un multiplo di due balze di terreno onde evitare tagli morfologici significativi.

19.2.2. Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate in tegole marsigliesi o in ardesia o similari, con espressa esclusione delle coperture in materiale ferroso o in lastre ondulate prefabbricate in genere;

19.2.3. Le superfici esterne dovranno essere intonacate o rifinite con rivestimenti lapidei. Non sono consentiti rivestimenti in cemento prefabbricato, metallo, clinker e ogni tipo di materiale sintetico.

19.2.4. Non sono consentiti serramenti, scuri e portoni in alluminio anodizzato e/o ferro zincato a vista. Sono ammessi tutti i materiali, anche alluminio e ferro, purché verniciati, con espressa esclusione dell'elettrocolore e dell'anodizzato.

19.2.5. Non sono ammessi volumi tecnologici emergenti e impattanti.
Ove sussista la necessità di realizzare volumi tecnici di tal tipo, è prescritta la realizzazione di adeguate opere di mimetizzazione degli stessi con elementi vegetali e lapidei autoctoni.

19.2.6. Sono prescritte, ove non esistenti o non sufficienti alle esigenze dei nuovi insediamenti:

- la realizzazione delle opere di infrastrutturazione necessarie ai sensi dei precedenti commi 8.4. e 8.5.,
- oltre alla realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali ai sensi del successivo comma 26.2.

19.2.7. I nuovi insediamenti, inoltre, dovranno essere rispettosi dei criteri di risparmio idrico ed energetico indicati ai precedenti commi 8.6 e 8.7.

19.3. Zona D1 (artigianale):

sono consentiti, attraverso la redazione di un Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica o di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata comunque ambedue estesi all'intera zona, interventi di nuova edificazione per attività artigianali e magazzini per il ricovero di materiali, attrezzature edili, idrauliche e per l'attività artigianale in genere.

19.3.1. Il S.U.A. prescritto dovrà:

- essere esteso all'intera zona D1;
- contenere l'analisi e le scelte progettuali volte a mantenere le fattezze del processo storico di colturamento che ha strutturato il paesaggio agrario e a mantenerne i caratteri nell'ambito oggetto di intervento, affinché gli interventi innovativi appaiano adeguati all'immagine e alla cultura dell'unità di paesaggio;
- essere redatto ai sensi dell'art. 27 legge 865/1971 o ai sensi della Legge Regionale n° 24/1987 e s.m.i.;
- valutare le scelte localizzative e progettuali nel totale rispetto della normativa locale del PTCP vigente;

- prevedere, nel suo ambito, l'ubicazione e la realizzazione delle infrastrutture e della viabilità necessarie, nonché l'organizzazione e l'ubicazione dei servizi pubblici e dei parcheggi privati nelle quantità minime e secondo le modalità stabilite dal successivo comma 26.2, nonché dal D.M. 1444/1968 e s.m.i..

Vista la conformazione dei luoghi interessati, il SUA prescritto dovrà, altresì:

- contenere uno schema metaprogettuale in grado di verificare gli effetti della previsione del progetto e le sue ricadute sul paesaggio circostante;
- contenere uno studio sulla viabilità e sulle strutture infrastrutturali e reti tecnologiche esistenti e di progetto affinché le nuove infrastrutture necessarie all'insediamento non comportino tagli morfologici significativi;
- comprendere il progetto di sistemazione e di colturmamento delle aree pertinenziali, affinché le stesse concorrano a meglio definire la nuova lettura dei luoghi, che non dovrà stravolgere in modo significativo l'immagine preesistente.

Si ritiene necessario circoscrivere l'edificabilità della zona produttiva alla porzione d' area tangente alla viabilità esistente e mantenendo nel contempo una fascia di rispetto inedificabile verso il nucleo di matrice storico-rurale di Case Isolate, classificato dal Piano come zona omogenea A .

La disciplina di zona dovrà pertanto essere modificata in modo da consentire nuove costruzioni a destinazione artigianale fino ad una superficie coperta globale di 600 mq, ed integrata con le seguenti indicazioni:

- **I fabbricati dovranno essere costruiti con muratura tradizionale con soluzioni architettoniche ispirate a forme presenti nella tradizione locale;**
- **La localizzazione dei nuovi corpi di fabbrica dovrà assicurare l' integrità spaziale, la continuità e l' accessibilità delle superfici riservate agli usi agricoli;**
- **Le aree scoperte e quelle adibite al parcheggio pertinenziale alle attività insediate dovranno essere piantumate con una adeguata definizione delle opere di arredo in sede progettuale;**
- **Le funzioni allocabili dovranno essere tali da non generare rilevanti movimenti di automezzi.**

19.3.2. Parametri urbanistici:

Volume massimo: mc 6.000.

H max: 6,00 m.

Dl: 10 m.

Ds: 10 m.

Dc: 10 m.

Rc: 50%

S.P.: non inferiore al 40% della superficie del lotto di intervento.

19.4. Zona D2 (frantoio delle olive)

è consentita, attraverso il rilascio di concessione edilizia convenzionata, la realizzazione di un nuovo volume destinato a frantoio delle olive.

La convenzione prevista, da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale, dovrà identificare:

- a) le modalità di esecuzione delle opere;
- b) la quota di servizi per l'uso privato e di parcheggi di uso pubblico da realizzare nelle quote minime di cui al D.M. 1444/68 e s.m.i. e le modalità di realizzazione delle stesse;
- c) la quota di parcheggi ad uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune o l'eventuale istituzione di vincolo ad uso pubblico sulle stesse, rimanendo in tal modo i relativi oneri di manutenzione a carico del privato;
- d) i criteri di risparmio idrico ed energetico adottati;
- e) le modalità di manutenzione da adottare per una buona conservazione delle opere;
- f) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

19.4.1. L'intervento dovrà attenersi alle norme generali di cui al precedente comma 19.2 e ai parametri urbanistici di seguito riportati:

Volume massimo di nuova edificazione: mc 600.

H max: 6,00 m.

Dl: non inferiore al 50% dell'altezza del volume più alto.

Ds: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici esistenti lungo la strada.

Dc: m 10, oppure in aderenza agli edifici esistenti.

Rc: 50%

S.P.: non inferiore al 30% della superficie del lotto di intervento

Titolo primo
Disciplina delle aree urbanizzate
Concetto ordinatore del Piano: gli spazi della produzione turistica

Art. 20 - Zone per strutture turistiche (Zone D/Tn)

20.1. Le zone D/Tn sono destinate ad attività turistico/ricettive e sono così articolate:

Zona D/T1	ex Cava Fornaci - Località Terre Rosse;
Zona D/T4	Villa delle Rose;
Zona D/T5	Hotel Tripodoro.
Zona B2.D/T6	Colonia Monzese
Zona D/T7	Zona turistico-ricettiva

20.2. Zona D/T1:

è consentita la realizzazione, mediante Strumento Urbanistico Attuativo, di un intervento turistico e residenziale unitamente ad un campo da golf, al quale viene affidato il compito di risanare l'area della ex cava Fornaci di Voze e di migliorare la fruizione di una porzione di territorio di elevata qualità ambientale nell'altopiano delle Manie.

20.2.1.

In riferimento alla problematica connessa all' area carsica, oggetto di previsione per la realizzazione del campo da golf, la effettiva ammissibilità dell' impianto da golf dovrà essere verificata alla luce delle specifiche analisi e del progetto conclusivo relativo a tale impianto.

Con specifico riferimento alla valutazione di incidenza sul SIC, di cui alla DGR 646/2001, l'efficacia della relativa previsione è condizionata all'esito favorevole della successiva valutazione di incidenza da effettuarsi in sede di approvazione del progetto di intervento.

La stessa deliberazione, all'art. 6, prevede che per i progetti che ricadono nel campo di applicazione della LR 38/1998 il provvedimento assunto dalla Giunta Regionale ai sensi di tale legge (screening o VIA) debba essere comprensivo delle determinazioni inerenti la valutazione di incidenza.

Pertanto il progetto di SUA dovrà contenere la specifica relazione di incidenza nella quale dovranno essere prese in considerazione le trasformazioni che si verificheranno sull'ecologia di tale area in seguito alle derivazioni idriche che verranno effettuate al fine di garantire l'adeguato afflusso di acqua necessaria al mantenimento del fiume; è da rilevare al riguardo che la competente struttura regionale ha segnalato che tale area, in quanto individuata come "IBA" (important birds area) potrebbe essere designata quale ZPS accentuando la sua importanza dal punto di vista naturalistico e rendendo quindi ancora più necessarie misure di tutela nella stessa.

L' ipotesi progettuale, a fronte di un tetto massimo di 33.000 mc prevede la seguente ripartizione del volume totale:

- **sito di cava a margine della strada provinciale - Nucleo B - 11.767 mc –**
- **ex zona di cantiere della cava - Nucleo A - 21.233 mc con impianto a nucleo organizzato lungo un percorso principale corrispondente all' attuale viabilità**
- **l' edificabilità di zona dovrà essere eliminata dalla porzione interessata da incendio**
- **il tetto volumetrico di 33.000 mc è da intendere quale soglia massima di volume realizzabile comprensivo l di tutti i volumi anche se destinati a servizi la cui ammissibilità dovrà comunque essere verificata in sede di esame del prescritto SUA, fermo restando che dovrà essere rispettata la ripartizione volumetrica indicata negli elaborati progettuali dello SUA in corso, salve le modifiche indicate nel successivo punto.**
- **lo skyline delle nuove volumetrie previste nel nucleo B non dovrà emergere, rispetto alla quota massima attuale del terreno al fine di attenuare l' impatto visivo dell' intervento, che verrebbe così ricompreso nell' esistente invaso di cava, e di non interferire con il profilo del crinale sovrastante, la cui percezione risulta significativa dalle principali visuali panoramiche.**
- **la Convenzione, da stipulare tra il soggetto attuatore e la CA, dovrà stabilire modalità, tempi di fruizione e tariffe che garantiscano l' effettivo utilizzo pubblico dell' impianto**

- **gli edifici di nuova realizzazione non dovranno superare i 2/3 piani di altezza**
- **dovranno essere evitate sistemazioni degli spazi liberi (aree di sosta, piscine, collegamenti viari e pedonali...) che incidano sui caratteri paesistico-ambientali dei siti o che determinino incisive e forzate modifiche dell' orografia dei luoghi se non funzionali alla sistemazione dei fronti di cava. La trasformabilità dell' area che risulta ammessa dalla classificazione paesistica TRZ non può infatti prescindere da considerazioni più approfondite ed estese ai caratteri dell' ambito circostante (ANICE) ed alle peculiarità del sito.**
- **la normativa di Piano debba essere adeguata alle previsioni del Programma Turistico che prevede quale categoria ricettiva l'albergo, la residenza turistica alberghiera in luogo del rinvio attualmente operato al redigendo SUA.**

20.2.1. Lo strumento urbanistico attuativo di cui al precedente punto 20.2 deve:

- essere esteso all'intera zona D/T1;
- essere redatto ai sensi della L.R. n. 24/1987 e s.m.i., e in particolare essere improntato alle caratteristiche ecologiche e ambientali che assecondino le rarissime e irripetibili condizioni vegetazionali, morfologiche, biologiche dell'altopiano carsico delle Manie e che non contrappongano alla naturalità locale modelli d'importazione né devastanti tracciati artificiali;
- contenere lo studio di impatto ambientale di cui alla L.R. 38/1998 "Disciplina della valutazione di impatto ambientale", e s.m.i.;
- essere sottoposto a verifica di compatibilità da parte della Regione Liguria rispetto alle caratteristiche dello spazio che ricade in area carsica ai sensi dell'art. 5 della L.R. 3 aprile 1990, n. 14 e, allo scopo, deve fornire le pertinenti ricognizioni, valutazioni ed integrazioni onde accertare che la previsione di tale zona, sia per quanto riguarda il tracciato del campo da golf, sia per quanto riguarda la nuova edificazione, sia ammissibile in relazione alla delicatezza dell'area e alla disciplina delle aree carsiche;
- effettuare un dettagliato censimento delle forme e dei fenomeni carsici individuabili nell'area al fine di programmare nelle forme meno impattanti possibili i movimenti di terra e gli interventi morfologici modificatori, nella misura e nei modi in cui gli stessi saranno ritenuti necessari e ammissibili;
- essere conforme alle indicazioni della relativa "Scheda di zona di S.U.G.", di cui nel precedente comma 3.1.3. in combinato disposto con il sub-par. IV.3.1. della Relazione;
- comprendere, all'interno della zona, l'organizzazione e ubicazione dei servizi e delle infrastrutture nelle quantità e secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 1444/1968 e s.m.i. e, comunque, in misura non inferiore alle quantità previste nella relativa "Tabella della dotazione di servizi";
- prevedere la sistemazione geologica e ambientale della ex cava Fornaci;
- contenere la convenzione di assunzione dei costi da parte dell'operatore privato, di impegno al suo intervento diretto per la realizzazione di alcune opere di restauro del Castello di Monte Ursino, ovvero di realizzazione di opere sulle aree circostanti e pertinenti al monumneto, che ne permettano la fruizione pubblica dell'intero complesso sotto la direzione del Comune e della Sovrintendenza competente, di concordato sulle modalità esecutive, sulla base degli indirizzi e dei criteri espressi dall'Amministrazione Comunale da riportarsi nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al 2° comma, art. 18 della L.R. n. 24/1967 che preceda la stipula della convenzione.
- prevedere la stipula della convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale vengano individuati i tempi, gli operatori e le modalità di esecuzione delle opere di realizzazione dell'intervento nella sua interezza.

20.2.2. Destinazioni d'uso consentite: residenza, campo da golf a 9 buche con servizi essenziali alla sua gestione e uso, insediamenti turistico-ricettivi, parcheggi, spazi pubblici, percorsi pedonali e viabilità di accesso, piscine. E' espressamente vietato localizzarvi dancing e discoteche.

20.2.3. L'intervento è soggetto al rispetto dei seguenti parametri urbanistici e norme specifiche:

- Ds: m 7 dalle strade provinciali e m 5 dalle strade comunali;
da valutarsi in sede di presentazione del relativo SUA la distanza dalle strade interpoderali e pedonali.
- DI: da valutarsi in sede di presentazione del relativo SUA
- Dc: da valutarsi in sede di presentazione del relativo SUA
- Rc: non superiore al 50% della zona di concentrazione volumetrica, corrispondente alla zona TRZ di PTCP
- S.P.: non inferiore al 40% del lotto di intervento

20.2.4. STRALCIATO

20.2.5. L'intervento è inoltre soggetto alle seguenti limitazioni:

- non è consentita la realizzazione di alcuna costruzione al di fuori dei limiti della zona di concentrazione volumetrica, corrispondente alla zona TRZ del PTCP vigente;
- non sono consentiti eccessivi movimenti di terra;
- il percorso del campo da golf dovrà interessare esclusivamente le superfici prative già oggi esistenti;
- è vietata l'alterazione della morfologia originaria locale, del tracciato dei corsi d'acqua, dell'assetto vegetazionale autoctono, nonché di qualsivoglia forma di governo del patrimonio agro-forestale (ivi compreso il diradamento, il decespugliamento, le nuove pose a dimora) che non sia conforme alle prescrizioni del vigente PTCP, dello Strumento Urbanistico Attuativo, del Coordinamento provinciale del Corpo Forestale dello Stato e comunque di tutta la legislazione vigente in materia di vincolo idrogeologico, di boschi e foreste, di assetto ambientale in genere;
- le attrezzature fisse di gioco, previste lungo il percorso, devono essere di modesta entità ed esclusivamente limitate alle infrastrutture tecnologiche connesse all'impianto golfistico;
- gli interventi dovranno essere compatibili con le biodiversità esistenti e con le esigenze di tutela dei Siti di Interesse Comunitario identificati in sito;
- è vietato l'uso di sostanze chimiche che possano provocare inquinamento delle acque superficiali e sotterranee quali fertilizzanti ad alto impatto e pesticidi, eccezion fatta nelle aree dei "green" ove è però prescritta la realizzazione di idoneo sistema di raccolta dei percolati e di convogliamento degli stessi in apposito bacino di raccolta.

Allo scopo di controllare la tutela dell'acquifero sotterraneo e delle sorgenti, è fatto obbligo di allestire stazioni di monitoraggio, la cui ubicazione e le cui modalità di rilevamento devono essere individuate dal S.U.A. e i cui dati dovranno essere comunicati trimestralmente al Sindaco;

- è altresì vietata l'apertura di nuove strade, ma solo il miglioramento e l'adeguamento della viabilità esistente oltre alla creazione di percorsi pedonali e sentieri;
- le fasi di realizzazione dell'intervento dovranno essere dettagliatamente descritte, in termini di tempi e modalità, in sede di convenzione con il Comune di cui al precedente comma 20.2.1.

20.2.6. Prescrizioni particolari

Il SUA dovrà essere redatto entro e non oltre sei anni dalla data di approvazione della Variante integrale.

La previsione edificatoria della zona è inscindibilmente legata alla realizzazione del campo da golf talchè laddove non venga approvato uno S U A che garantisca la contestuale realizzazione della nuova edificazione e dell'impiantogolfistico la destinazione di zona sarà quella agricola e quella di ex cava per l'ambito TRZ di PTCP.

20.3. STRALCIATO

20.5. Zone D/T4 e D/T5:

è consentito ai privati interventi di ristrutturazione planivolumetrica degli edifici e di riorganizzazione degli spazi aperti privati.

20.5.1. Destinazioni d'uso consentite:

attività turistico-ricettive. E' espressamente vietato localizzarvi dancing e discoteche.

20.5.2. Incremento volumetrico

Nella zona D/T4 è consentito un incremento volumetrico pari al 20% del volume esistente alla data di adozione della Variante integrale.

Nella zona D/T5 è consentito un incremento volumetrico pari al 40% del volume esistente alla data di adozione della Variante integrale.

20.5.3. Modalità di intervento:

concessione edilizia convenzionata.

La convenzione prevista, da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale, dovrà identificare:

- a) le modalità di esecuzione delle opere;

- b) la quota di servizi per l'uso privato e di parcheggi di uso pubblico da realizzare e le modalità di realizzazione delle stesse;
- c) la quota di parcheggi ad uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune o l'eventuale istituzione di vincolo ad uso pubblico sulle stesse, rimanendo in tal modo i relativi oneri di manutenzione a carico del privato;
- d) i criteri di risparmio idrico ed energetico adottati;
- e) le modalità di manutenzione da adottare per una buona conservazione delle opere;
- f) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

20.5.4. Oltre alle norme generali, le zone D/T4 e D/T5 sono assoggettate al rispetto dei parametri urbanistici che seguono:

Rc: **pari al mantenimento dello stato di fatto.**

H max: da valutarsi alla presentazione del progetto edilizio.

Ds: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada e, comunque, non inferiore a: m 7 dalle strade provinciali; m 5 dalle strade comunali e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali.

DI: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento degli edifici preesistenti e, comunque, non inferiore a m 5.

Dc: non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti e, comunque, non inferiore a m 10.

S.P.: non inferiore al 20%

20.5.5. Il progetto di ristrutturazione ivi previsto è subordinato al rispetto delle modalità esecutive di cui ai precedenti commi 8.4, 8.5, 8.6 e 8.7.

20.6. Zona B2.D/T6:

le disposizioni relative alla zona B2.D/T6 sono da ritenersi interamente contenute nei precedenti articoli 16.8 e 16.9 in quanto pertinente alle funzioni miste residenziali e turistico-ricettive.

20.7. Zona D/T7

Nella zona D/T7 è consentito, attraverso Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata di cui alla L.R. 24/1987 e s.m.i., o mediante Programmi organici di intervento (P.O.I.) di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 della L.R. 25/1987, operare interventi di ristrutturazione planovolumetrica, di riorganizzazione degli spazi aperti privati e di ampliamento volumetrico al fine di recuperare, o abbattere e ricostruire gli edifici esistenti a fini turistico-ricettivi.

20.7.1. Destinazioni d'uso consentite:

attività turistico-ricettive. E' espressamente vietato localizzarvi dancing e discoteche.

20.7.2. Parametri urbanistici:

sugli edifici esistenti sono consentite opere di ristrutturazione planovolumetrica e di riorganizzazione degli spazi aperti privati, che tuttavia non debbono comportare un incremento volumetrico superiore al 20% dello stato di fatto alla data di adozione della Variante integrale 1997;

Rc: pari o inferiore all'esistente;

H max: da valutarsi in sede di presentazione del relativo SUA e, comunque, non dovrà essere superata l'altezza massima del fabbricato esistente nella sua parte più emergente;

Ds: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici esistenti;

Dc: da valutarsi in sede di presentazione del relativo SUA.

20.7.3. Lo Strumento prescritto dovrà:

- essere esteso all'intera zona D/T7;
- essere redatto ai sensi della L.R. 24/1987 o della L.R. 25/1987;
- prevedere l'organizzazione e l'ubicazione dei servizi e delle infrastrutture nella quantità e secondo le modalità stabilite dal D.M. 1444/68 e, comunque, in misura non inferiore alle quantità previste nella relativa "Tabella della dotazione di servizi";

- contenere uno studio ed un progetto complessivi, che dimostrino che gli interventi in progetto non comportino trasformazioni incidenti della zona, ovvero che dimostrino che gli stessi comportino un'armonica integrazione dell'insediamento con l'assetto circostante configurandosi, addirittura, quali interventi riqualificanti dell'area interessata e del suo ambito circostante;
- contenere la convenzione con il Comune ove vengano individuate le modalità di esecuzione delle opere affinché l'intervento risulti compatibile con la risoluzione della problematica inerente all'arginatura del Rio Noli e l'eventuale cessione delle aree relative ai servizi pubblici e pertinenziali da prevedersi nelle misure minime indicate al successivo comma 26.2.

20.7.4. Prescrizioni tipologico-costruttive:

La nuova realizzazione dovrà essere di tipo a blocco; sono prescritti:

- tetto a falde, con manto di copertura in laterizio o in lastre di ardesia;
- facciate rifinite con intonaci alla genovese e con elementi lapidei, con espressa esclusione della pietra a rivestimento tipo *opus incertum*;
- serramenti colorati, con espressa esclusione dell'elettrocolore e dell'anodizzato;
- scuri alla genovese e/o persiane;
- aggetti ridotti.

Titolo secondo
Disciplina delle aree non urbanizzate
Concetto ordinatore del Piano: le peculiarità geo-ambientali e vegetazionali

Art. 21 - Zone Agricole (Zone En)

21.1. Le zone agricole E sono così individuate nella Variante integrale al PRG:

- E1 Boscata di tutela geo-ambientale;
- E2n Boscate a prevalente connotazione naturale;
- E3n Agricole di tutela geo-ambientale;
- E4n Zone di presidio del paesaggio agrario collinare;
- E5n Zone di presidio del paesaggio collinare extraurbano

21.1.1. Sono consentite le attività agro-forestali e la residenza rurale, con eventuali punti di ristorazione e vendita di prodotti agricoli locali all'interno del patrimonio edilizio esistente a servizio della ricreazione agro-turistica, così come definita dal successivo comma 34.2.6., e della fruizione del patrimonio silvo-forestale.

21.1.2. E' altresì consentita la realizzazione di ricoveri per attrezzi agricoli amovibili, così come definiti al precedente art.6.6., purché nella misura di un solo ricovero all'interno della singola proprietà, quest'ultima estesa su di una superficie minima di 2.000 mq.

La realizzazione del ricovero per attrezzi amovibile è subordinata al rilascio di autorizzazione edilizia ed al rispetto delle seguenti distanze:

- D1: m 5, oppure in aderenza;
- Dc: m 3, oppure in aderenza;
- Ds: m 5

21.2. Zona E1:

comprende una porzione di territorio dell'altopiano delle Manie di grande valore ambientale, vulnerabile ambientalmente e geologicamente e come tale sottoposta ad assoluta tutela. Sono pertanto consentiti soltanto ed esclusivamente interventi di manutenzione dei sentieri e dei percorsi storici.

Resta esclusa ogni nuova edificazione; sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere interne riguardo al patrimonio edilizio esistente alla data di adozione della Variante integrale al Prg.

E' vietata qualsiasi alterazione dell'assetto vegetazionale dell'area, l'abbattimento di superfici boscate e la piantumazione di qualsiasi essenza non autoctona.

E' vietata l'apertura di strade.

21.2.1. STRALCIATO

21.3. Zona E2.n - Zone boscate a prevalente connotazione naturale.

21.3.1. Le zone E2.n comprendono le porzioni di territorio boscate o destinate al rimboschimento e sono così articolate:

- E2.1 Bricasso;
- E2.2 Tosse;
- E2.3 Monte;
- E2.4 Monticello.

21.3.2. Nelle zone E2n è consentito esclusivamente:

- costruire nuovi manufatti e/o ristrutturare i manufatti esistenti per il solo esercizio delle attività forestali;
- eseguire opere di manutenzione delle strade esistenti;
- eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel patrimonio edilizio esistente alla data di adozione della presente Variante;
- eseguire incrementi volumetrici “una tantum” sugli edifici residenziali la cui edificazione sia antecedente al 16/9/1982, pari al 10% del volume esistente alla data di adozione della Variante integrale, fino alla quota di 500 mc di quest’ultimo, ossia fino ad un massimo incremento volumetrico pari a 50 mc da conteggiarsi una sola volta e soltanto per interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

21.3.3. Parametri urbanistici:

It: 0,001 mc/mq.

H max: un piano fuori terra.

Ds: ai sensi del successivo comma 28.1.

Dl: m 5.

Dc: m 10.

Rc: non superiore al 50%.

S.P.: non inferiore al 35%

21.4. Zona E3.n - Zone agricole di tutela geo-ambientale

21.4.1. Le zone E3.n comprendono le porzioni di territorio dove deve essere attuata la conservazione del tessuto agricolo e delle colture esistenti e sono così articolate:

- E3.1 Monte Ursino;
- E3.2 Acquaviva;
- E3.3 Armusso;
- E3.4 Rio Coreallo.

21.4.2. Nelle zone E3.n è consentito esclusivamente:

- costruire nuovi manufatti e/o ristrutturare i manufatti esistenti per il solo esercizio delle attività agricole;
- eseguire opere di manutenzione delle strade esistenti;
- eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo negli edifici preesistenti alla data di adozione della Variante integrale;
- eseguire incrementi volumetrici “una tantum” sugli edifici residenziali la cui edificazione sia antecedente al 16/9/1982, pari al 10% del volume esistente alla data di adozione della Variante integrale, fino alla quota di 500 mc di quest’ultimo, ossia fino ad un massimo incremento volumetrico pari a 50 mc, da conteggiarsi una sola volta e soltanto per interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

21.4.3. Parametri urbanistici:

It: 0,001 mc/mq

H max: un piano fuori terra.

Ds: ai sensi del successivo comma 28.1.

Dl: m 5.

Dc: m 10.

Rc: non superiore al 50%.

S.P.: non inferiore al 35%

21.5. Zona E4.n - Zone di presidio del paesaggio agrario collinare

21.5.1. Tipo territoriale:

le zone E4 costituiscono un tipo territoriale riferito all'unità di paesaggio agrario collinare in adiacenza ai nuclei di matrice storico-rurale, caratterizzati dalla presenza delle seguenti componenti:

- percorsi di crinale, di mezzacosta e di collegamento trasversale;
- nuclei di matrice storico-rurale;
- elementi di schiera isolati;
- percorsi medioevali di transito;
- sistemazioni agrarie e terrazzamenti con muri a secco, orti, colture tradizionali di collina, viti e olivi.

21.5.2. Interventi consentiti:

sono consentiti, interventi di nuova edificazione sui lotti liberi, nonché, sugli edifici esistenti: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento e ampliamento "una tantum" come di seguito descritto e soltanto per adeguamenti igienico sanitari, sulla base delle indicazioni e dei parametri stabiliti nelle presenti Norme.

Sono inoltre consentiti:

- a) cambi di destinazione d'uso, assoggettati a concessione onerosa, nei casi di edifici precedentemente utilizzati per stalle, magazzini, frantoi e simili, purché la relativa SIp non sia inferiore a 50 mq, la nuova destinazione d'uso sia esclusivamente residenziale e/o turistico-ricettiva e non vengano aperte nuove strade private di collegamento, ammettendosi soltanto il miglioramento della viabilità esistente nel rispetto del successivo art. 25;
- b) **Relativamente alla possibilità di realizzare edifici rurali a supporto dell'attività agricola posto che l'attuale disciplina non prevede specifici parametri edilizi-urbanistici è da ritenersi che debbano essere ricompresi nell'indice di zona.**
- c) **La prevista trasformazione d'uso in residenza di manufatti agricoli può essere ammessa subordinatamente all'asservimento del necessario lotto agricolo definibile sulla base di un indice edificatorio doppio rispetto a quello necessario per interventi di nuova costruzione, laddove venga dimostrata l'originaria funzione abitativa del rudere l'asservimento può essere riferito al solo lotto di pertinenza.**
- d) il recupero dei vani sottotetto ai sensi del precedente comma 8.3.7
- e) la coltivazione dei suoli e la piantumazione degli stessi con essenze autoctone

21.5.3. STRALCIATO

21.5.4 Destinazioni d'uso consentite:

1. edifici rurali a supporto dell'attività agricola, case rurali, abitazioni, autorimesse, attrezzature per il turismo.
2. E' altresì consentita la realizzazione di ricoveri per attrezzi agricoli amovibili, così come definiti al precedente art.6.6., purché nella misura di un solo ricovero all'interno della singola proprietà, quest'ultima estesa su di una superficie minima di 2.000 mq.

21.5.5. I nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in prossimità dell'attuale armatura viaria in modo da evitare nuovi e significativi tagli morfologici e in siti morfologicamente poco accentuati, evitando insediamenti su suoli caratterizzati da una pendenza superiore o uguale al 35%.

Il lotto edificabile dovrà avere accessibilità diretta o tramite nuovi collegamenti viari con sviluppo non superiore a 250 m.; né potranno essere previsti nuovi tracciati viari non espressamente indicati nella zonizzazione di Piano se non aventi carattere di viabilità interpodereale.

Oltre ai tracciati previsti in zonizzazione possono essere realizzati solo percorsi aventi caratteristiche di viabilità interpodereale per la cui definizione si ritiene più opportuno il ricorso a SOI.

Le nuove edificazioni non dovranno comportare opere di sbancamento o riporti di entità apprezzabile né la realizzazione di muri di contenimento in sequenza ravvicinata

21.5.6. Al compimento delle opere edilizie, le porzioni di suolo alterate devono essere ricostituite secondo l'assetto e l'immagine preesistente. Deve altresì essere operata la conservazione del tessuto agricolo e delle colture esistenti.

21.5.7. Nelle zone E4 sono da conservare:

- l'insieme delle sistemazioni agrarie, i terrazzamenti, le alberature segnaletiche di confine o di arredo, le recinzioni di siepi o muri a secco, i fontanili e tutti i manufatti ormai storicizzati;
- la rete dei tracciati storici interpoderali, circa i quali sono consentiti solamente interventi di manutenzione che non modifichino né il rapporto con il territorio agricolo in generale, né gli elementi di arredo, anche vegetale, e le parti pavimentate e gradonate;
- il patrimonio arboreo; sono tuttavia consentite sostituzioni di elementi vegetali purché con specie tipiche o tradizionali;
- l'assetto funzionale delle aree, che non può essere alterato.

21.5.8. Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione sono soggetti al rispetto dei parametri urbanistici, delle norme specifiche e delle prescrizioni di seguito riportate.

1. Parametri urbanistici:

a. Per le nuove costruzioni, tra le quali sono da considerarsi anche gli interventi di ampliamento a edifici già esistenti non considerabili in qualità di ampliamenti “una tantum” così come definiti al successivo punto 2, i parametri urbanistici previsti sono riportati di seguito:

- It: **0,01 mc/mq**
- Lotto minimo **di intervento** (richiesto soltanto per la realizzazione di nuove costruzioni):
5.000 mq.
- H max: 2 piani
- Rc: non superiore al 50% del lotto sul quale insiste la costruzione in progetto;
- Ds: ai sensi del successivo comma 28.1.
- Dl: m 10.
- Dc: m 10.
- S.P.: non inferiore al 20% del lotto di intervento

b. Per i soli ricoveri attrezzi amovibili le distanze da rispettarsi sono le seguenti:

- Dl: m 5, oppure in aderenza;
- Dc: m 3, oppure in aderenza;
- Ds: m 5

2. Sono ammessi incrementi volumetrici “una tantum” sugli edifici residenziali la cui edificazione sia antecedente al 16/9/1982, pari al 10% del volume esistente alla data di adozione della Variante integrale, fino alla quota di 500 mc di quest'ultimo, ossia fino ad un massimo incremento volumetrico pari a 50 mc, da conteggiarsi una sola volta e soltanto per interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

3. Allineamenti

Le nuove costruzioni devono armonizzarsi con il contesto morfologico del sito prevedendo orientamenti in linea con l'orografia dei suoli e, nel caso gli stessi siano terrazzati, interessando il minimo numero di fasce allo scopo di evitare una loro interruzione che ne comprometterebbe la lettura complessiva dei luoghi.

4. Tipologie costruttive:

Sono richieste:

- coperture a falde;
- aggetti contenuti;
- inferriate a disegno semplice;
- camini alla genovese.

6. Tipologie dei materiali:

Sono richiesti:

- tegole marsigliesi o lastre in ardesia per le coperture;
- facciate intonacate;
- eventuali rivestimenti in pietra;

- serramenti in legno naturale o in qualsiasi materiale purché tinteggiato, con espressa esclusione dell'elettrocolore e dell'anodizzato;
- muri di contenimento in pietra o con rivestimenti prefabbricati analoghi, con espressa esclusione del cemento armato a vista;
- percorsi interni lastricati con elementi in pietra o con elementi prefabbricati, con espressa esclusione del manto bituminoso e delle gettate in cls a vista.

7. Modalità di intervento:

- a) mediante autorizzazione edilizia la realizzazione dei ricoveri per attrezzi amovibili così come specificato al precedente comma 6.6 delle presenti Norme;
- b) mediante intervento diretto l'intervento di ampliamento "una tantum" di cui al precedente punto 2;
- c) mediante concessione edilizia convenzionata le nuove costruzioni così come indicato al successivo punto 8;
- d) mediante SUA le nuove costruzioni che prevedono il tracciamento di nuove strade carrabili.

8. Prescrizioni

- a. Ogni nuovo intervento è subordinato alla verifica della dotazione minima di infrastrutture di cui al precedente comma 8.4 e all'esistenza di posti auto pertinenziali sufficienti di cui al successivo comma 26.2.
- b. Il rilascio della concessione edilizia per nuove costruzioni è subordinato:
 - alla dimostrazione della proprietà del lotto minimo di cui ai commi precedenti, e all'asservimento della stessa o dell'intera superficie a copertura dell'intera volumetria prevista in progetto se superiore al lotto minimo, da reperirsi all'interno della medesima zona omogenea - contraddistinta con la stessa sigla - anche se in aree non contigue;
 - alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale il titolare della Concessione Edilizia si impegna:
 - a. a realizzare le opere infrastrutturali così come specificato al precedente comma 8.4;
 - b. a mantenere in buone condizioni l'intero terreno asservito all'intervento assentito per un periodo non inferiore a 50 anni, sulla base di un piano culturale a firma di agronomo abilitato e debitamente concordato con l'A.C.

21.5.9. Trasferimento di volumetria:

E' altresì possibile trasferire, all'interno della stessa zona omogenea, volumetrie esistenti in stato fatiscente perché erette su terreno instabile e, allo stato, pregiudizievoli l'incolumità del suo fruitore, purché:

- venga totalmente asservita l'area pertinenziale della costruzione esistente ai sensi del precedente comma 21.5.8.,
- venga adeguatamente documentata la modalità di calcolo del volume di suddetto immobile;
- venga dimostrata l'avvenuta demolizione del fabbricato fatiscente prima del rilascio della concessione edilizia richiesta.

21.6. Zone E5.n - Zone di presidio del paesaggio collinare extraurbano

21.6.1. Tipo territoriale:

le zone E5 costituiscono un tipo territoriale riferito all'unità di paesaggio collinare extraurbano in adiacenza alle zone di presidio del paesaggio agrario collinare E4, caratterizzato - generalmente - da aree boscate e da gerbido il cui abbandono comporterebbe, inevitabilmente, un progressivo degrado del paesaggio come già rinvenibile in alcune sue parti.

21.6.2. Interventi consentiti:

Nelle zone E5 è consentito esclusivamente:

- costruire nuovi manufatti e/o ristrutturare i manufatti esistenti per il solo esercizio delle attività agricole;
- eseguire opere di manutenzione delle strade esistenti;
- eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo negli edifici preesistenti alla data di adozione della Variante integrale;
- eseguire incrementi volumetrici "una tantum" sugli edifici residenziali la cui edificazione sia antecedente al 16/9/1982, pari al 10% del volume esistente alla data di adozione della Variante integrale, fino alla

quota di 500 mc di quest'ultimo, ossia fino ad un massimo incremento volumetrico pari a 50 mc, da conteggiarsi una sola volta e soltanto per interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

- installare ricoveri per attrezzi agricoli amovibili, così come definiti al precedente comma 6.6., purché nella misura di un solo ricovero all'interno della singola proprietà, quest'ultima estesa su di una superficie minima di 2.000 mq.

La realizzazione del ricovero per attrezzi amovibile è subordinata al rilascio di autorizzazione edilizia ed al rispetto delle seguenti distanze:

- Dl: m 5, oppure in aderenza;
- Dc: m 3, oppure in aderenza;
- Ds: m 5

21.6.3. Parametri urbanistici:

- It: 0,001 mc/mq **per gli annessi agricoli;**
- H max: un piano fuori terra.
- Ds: ai sensi del successivo comma 28.1.
- Dl: m 5.
- Dc: m 10.
- Rc: non superiore al 50%.
- S.P.: non inferiore al 50%.

Titolo terzo

Disciplina dei servizi pubblici

Concetto ordinatore del Piano: gli spazi dei servizi alla persona

Art. 22 - Zone a standards urbanistici di interesse comune (Zone SP)

22.1. Le aree a destinazione pubblica o d'uso pubblico per attrezzature sociali a servizio della residenza comprendono gli spazi considerati nel computo degli standard urbanistici secondo le prescrizioni del D.M. n. 1444/1968 e, nella presente Variante integrale al PRG, individuate con la sigla "SP".

22.2. Le aree a servizio della residenza sono così raggruppate:

- SP1 servizi per l'assistenza all'infanzia e per l'istruzione obbligatoria (asili nido e scuole materne, elementari e medie inferiori);
- SP2 servizi pubblici e di interesse comune, ivi compresi gli uffici da destinare a enti pubblici; residenze destinate ad anziani e persone assistite da servizi pubblici; servizi parrocchiali (come chiese, residenze e attrezzature parrocchiali); altri servizi per i culti in genere e per l'istruzione, l'ospitalità, l'assistenza e il tempo libero, gestiti da religiosi ai sensi della L.R. 24.1.1985 n. 4, da intendersi come opere di urbanizzazione secondaria ex art. 4 L. 847/1984 e s.m.i.;
- SP3 servizi per il gioco, lo sport, il verde pubblico attrezzato, ivi compreso il parco urbano del Bric Groppino-Monte Ursino;
- SP4 servizio pubblico (o di uso pubblico, purché convenzionato fino al 75%) per il parcheggio degli automezzi.

22.3. Nella carta 3.4 della Variante integrale al PRG il numero di riferimento delle zone SP ha valore di rimando alle "Schede analitiche dei servizi pubblici" di ogni singolo erogatore, contenute nel sub-par. IV.3.2. della Relazione, e agli allegati quantitativi per il dimensionamento dei servizi (...).

22.3.1. Le aree a standard identificate nella tavola 3.4 della Variante integrale del Prg sono realizzate nella misura minima, in termini di superficie fondiaria, indicata puntualmente nelle relative "Schede analitiche dei servizi pubblici":

- dall'Amministrazione Comunale previa acquisizione delle stesse,
- oppure dai promotori dei SUA previsti nelle zone di espansione edilizia.

22.3.2. Le aree a standard non identificate nella tavola 3.4. della Variante integrale del Prg, ma previste a carico dell'intervento nelle relative "Schede di zona di S.U.G" e/o nelle rispettive "Schede analitiche dei servizi pubblici" e comunque dovute, vista la tipologia dell'intervento, ai sensi del D.M. 1444/68 e s.m.i., oltre alle quote di parcheggi pertinenziali ai sensi della L.N. 122/89 e s.m.i., devono essere totalmente previste in progetto, pena l'impossibilità di rilascio del relativo provvedimento autorizzativo.

Qualora, vista la morfologia dei luoghi, risulti impossibile realizzare le opere di cui sopra nel lotto interessato dall'intervento, è possibile realizzare gli standard **in ambito diverso da quello di intervento purché destinato a tale uso dallo strumento urbanistico generale** e venga stipulata apposita convenzione nella quale siano previste:

- a) le modalità di esecuzione delle opere;
- b) la quota di aree cedute gratuitamente al Comune o l'eventuale istituzione di vincolo ad uso pubblico sulle stesse, rimanendo in tal modo i relativi oneri di manutenzione a carico del privato;
- c) la quota di aree e di strutture realizzate da riservare all'utilizzo privato;
- d) le modalità di manutenzione da adottare per una buona conservazione delle opere;
- e) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

22.3.3. Monetizzazione

La monetizzazione degli standard è ammessa soltanto riguardo agli standard di tipo SP1 ed SP2 ed esclusivamente nelle zone A1, B1.n, B2.n e B3.n, peraltro nei soli casi di intervento di ristrutturazione

urbanistica o di intervento soggetto a SUA, e soltanto dopo aver documentato l'impossibilità di reperire aree idonee per servizi, con offerte di acquisto ai proprietari.

In tali casi la monetizzazione sarà comunque espressamente destinata dall'Amministrazione all'acquisizione di aree e all'attuazione di interventi per servizi, con attenzione prioritaria alla zona urbana interessata dall'intervento in oggetto.

22.4. STRALCIATO

22.4.1. STRALCIATO

22.4.2. STRALCIATO

22.4.3. STRALCIATO

22.4.4. STRALCIATO

22.5. Sul patrimonio edilizio esistente nelle aree SP e sulle infrastrutture connesse alla data di adozione della Variante integrale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e, ove le costruzioni e il loro contesto di pertinenza siano di valore storico-architettonico, di restauro e di risanamento conservativo.

In caso di destinazione SP su aree o costruzioni ove siano compresenti servizi pubblici o d'uso pubblico e altre funzioni in atto (comunque compatibili con la destinazione generale di zona omogenea), la destinazione SP deve intendersi apposta solo sulla parte delle aree o costruzioni effettivamente adibita all'erogazione dei servizi predetti, la cui superficie è espressa negli Allegati quantitativi della Variante integrale di cui nel precedente comma 22.3.

22.6. La realizzazione, nelle aree SP, di nuove costruzioni o di ampliamenti, destinati alle finalità di cui nel precedente comma 22.1, e di relative infrastrutture e attrezzature connesse, è subordinata al rispetto dei parametri edilizi di cui al successivo comma 22.7, nonché al rispetto della normativa geologica di cui alla successiva parte terza, oltre alle prescrizioni dimensionali previste dal D.M. 1444/1968 e/o dal Codice Civile.

La qualità progettuale dell'architettura ivi prevista 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.

22.7. I servizi previsti nelle aree SP sono assoggettati al rispetto dei seguenti parametri edilizi, fatte salve le prescrizioni più restrittive per le aree ricomprese dal PTCP vigente in zone di tipo ANI-CE e/o ANI-MA entro le quali è vietata ogni nuova costruzione:

22.7.1. Zone di tipo SP1 e SP2

Per le zone di tipo SP1 e SP2 di nuova realizzazione le nuove costruzioni sono assoggettate al rispetto dei seguenti parametri edilizi:

1. Tipologie edilizie ammesse: edifici isolati, in linea, ovvero secondo un complessivo progetto di sistemazione della più vasta area da adibirsi a servizi pubblici, della quale le nuove strutture debbono risultare parte integrante e con essa totalmente integrate.
2. It: 0,50 mc/mq
3. H max: 6,0 m o 2 piani fuori terra
4. Rc: non superiore al 40%
4. Ds: ai sensi del D.M. 1444/68
5. Dl: ai sensi del D.M. 1444/68
6. Dc: ai sensi del D.M. 1444/68
7. S.P. Non inferiore al 20%.

22.7.2. Zone di tipo SP3

Nelle zone SP3 non sono ammesse nuove costruzioni fisse fuori terra, eccezion fatta riguardo alle attrezzature di arredo urbano, a tettoie di protezione e a pergolati.

E' altresì ammissibile, sulla base di un progetto unitario di intervento esteso all'intera superficie a standard:

- l'installazione di eventuali manufatti amovibili per la sorveglianza, l'informazione turistica ed i servizi igienici di uso pubblico,
- oltretutto la realizzazione di strutture a servizi totalmente interrato, purché compatibili con le norme geologiche di attuazione in sito;
- ed anche la realizzazione di strutture a servizi seminterrate, purché realizzate ai sensi del precedente comma 22.4.2. In tal caso l'edificazione è assoggettata al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
 1. It: 0,30 mc/mq
 2. H max: 1 piano seminterrato
 3. Rc: non superiore al 50%
 4. Ds: ai sensi del D.M. 1444/68;
é altresì ammessa l'edificazione a confine lungo le strade interpoderali e pedonali, purché su tali lati non siano previsti accessi carrai.
 5. Dl: ai sensi del D.M. 1444/68;
é altresì ammessa l'edificazione a confine, purché su tali lati non siano previsti accessi carrai.
 6. Dc: ai sensi del D.M. 1444/68;
é altresì ammessa l'edificazione alle distanze previste dal codice civile nei soli lati ove non siano previsti accessi;
 7. S.P. Non inferiore al 20%.

22.7.3. Zone di tipo SP4

Nelle zone SP4 non sono ammesse realizzazioni di manufatti edilizi fuori terra, eccezion fatta riguardo alla realizzazione di pergolati e arredi urbani per una migliore fruizione del servizio da parte del pubblico.

Sono altresì ammesse strutture interrate così come definite dal **successivo Art. 26.2.5**. In tal caso, l'edificazione è assoggettata al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

1. It: 0,30 mc/mq
2. H max: 1 piano seminterrato
3. Rc: non superiore al 50%
4. Ds: ai sensi del D.M. 1444/68;
é altresì ammessa l'edificazione a confine lungo le strade interpoderali e pedonali, purché su tali lati non siano previsti accessi carrai.
5. Dl: ai sensi del D.M. 1444/68;
é altresì ammessa l'edificazione a confine, purché su tali lati non siano previsti accessi carrai.
6. Dc: ai sensi del D.M. 1444/68;
é altresì ammessa l'edificazione alle distanze previste dal codice civile nei soli lati ove non siano previsti accessi;
7. S.P. Non inferiore al 20%.

22.8. L'area identificata con la denominazione SP1.2 è l'area di sedime e di pertinenza degli esistenti Scuola elementare e materna "B. Ganduglia" e Asilo infantile "L. Defferrari".

22.8.1. Allo scopo di meglio sfruttare la struttura esistente della scuola elementare e materna, posta in una localizzazione particolarmente comoda alla popolazione ivi insediata, è previsto un intervento di ristrutturazione dell'edificio scolastico e di un suo ampliamento volumetrico nella misura minima pari al 5% della SIp esistente.

22.9. L'area identificata con la denominazione SP1.3 dovrà essere adibita a campo da gioco e svago e attrezzature sportive per i bambini delle limitrofe scuola elementare e materna "B. Ganduglia" e asilo infantile "L. Defferrari".

22.9.1. Si fa rinvio a quanto definito dall'Accordo di Programma.

22.10. L'area identificata con la denominazione SP2.2 riguarda la Chiesa di San Paragorio e la zona archeologica adiacente.

22.10.1. L'Amministrazione comunale deve redigere una progettazione coordinata con gli interventi previsti dal provvedimento concertativo avviato con l'Accordo di Programma relativo alla realizzazione di opere di riassetto urbanistico, viario e idrogeologico della zona compresa tra via Aurelia e piazza Aldo Moro stipulato tra gli Enti coinvolti dal Comune di Noli in data 15.02.2002 nella quale:

- siano disciplinate l'organizzazione funzionale e formale dell'intera area;
- sia prevista la valorizzazione dell'area archeologica in accordo con la Soprintendenza competente.

22.11. L'area identificata con la denominazione SP2.5 è l'area di sedime e di pertinenza dell'esistente Stazione dei Carabinieri di Noli.

22.11.1. Data l'immediata adiacenza della stessa al Campo sportivo polivalente di via Repetto (individuato con denominazione SP3.1), allo scopo di incentivare la fruizione delle attrezzature sportive ivi contenute, è prevista, nell'area di pertinenza della Stazione, la realizzazione di spogliatoi interrati al servizio del Campo sportivo.

22.12. L'area identificata come SP3.11 rappresenta il parco urbano di Bric Groppino-Monte Ursino, da attrezzare con percorsi, manufatti amovibili per la sorveglianza, l'informazione turistica e i servizi igienici, aree di sosta e parcheggi, onde rendere fruibile una porzione territoriale strategica e di elevata qualità storico-paesistica mediante un camminamento di inusuale accesso dall'alto, lungo il crinale, fino al Castello di Monte Ursino e al Centro storico.

22.12.1. L'Amministrazione comunale deve redigere un Piano particolareggiato o un Piano Programma, comunque esteso all'intero parco, per aree sia pubbliche che private, comprendendovi anche i suoli ceduti a norma del precedente art. 18.6.5. e nel quale siano disciplinate, oltre all'organizzazione funzionale e alla composizione degli spazi e del verde, anche le aree soggette a esproprio per il corretto funzionamento dell'insieme del progetto e le norme d'uso complessivo.

22.13. STRALCIATO

22.14. L'area identificata con la denominazione SP3.2 è l'area ove è situato il campo sportivo di Voze, che dovrà essere restaurato e attrezzato ai sensi delle vigenti disposizioni normative e sportive, affinché venga ritenuto dal CONI idoneo per svolgervi tornei di livello agonistico.

Allo scopo viene prevista la realizzazione di una nuova volumetria di circa 700 mc, da destinarsi alla realizzazione di servizi e attrezzature di supporto.

Art. 23 - Zona a standards urbanistici d'interesse generale (Zona F/PT) Parco territoriale del promontorio di Capo Noli

23.1. Nella zona F/PT è prevista la realizzazione di un parco di livello territoriale, dedicato all'escursionismo naturalistico, al tempo libero e allo svago, sulla base della più assoluta tutela delle valenze paesistiche, geomorfologiche, vegetazionali e faunistiche.

L'Amministrazione Comunale o altre Amministrazioni pubbliche eventualmente competenti hanno la facoltà di redigere un Piano Particolareggiato, comunque esteso all'intero parco, per aree sia pubbliche che private in cui siano disciplinate, oltre all'organizzazione funzionale e alla composizione degli spazi e del verde, anche le aree eventualmente soggette a esproprio per il corretto funzionamento dell'insieme del progetto e le norme di uso cui dovranno sottostare le aree private che fanno parte integrante del progetto complessivo del parco.

23.2. In assenza del Piano Particolareggiato del parco non sono ammessi interventi di manomissione del patrimonio vegetale, ambientale ed edilizio.

Sono consentiti unicamente:

23.2.1. il ripristino e la manutenzione dei sentieri e dei percorsi storici, non ammettendosi alcuna loro chiusura od ostruzione di passo: ove ciò abbia luogo, l'Amministrazione comunale ne ordina la rimessa in pristino;

23.2.2. la pulizia del sottobosco, in conformità alle vigenti prescrizioni legislative, e la coltivazione delle colture in atto alla data di adozione della Variante integrale 1997;

23.2.3. la recinzione dei fondi a salvaguardia delle colture esistenti e/o per l'inibizione dell'esercizio venatorio. Sono espressamente escluse recinzioni con strutture in conglomerato cementizio e cancellate di qualsiasi tipo;

23.2.4. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere b) e c) dell'art. 31 della legge 457/78, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, purché gli stessi non prevedano modifiche alle sagome delle coperture. Sono espressamente esclusi ampliamenti volumetrici e/o di superficie coperta e interventi che modifichino le caratteristiche tipologiche e/o strutturali esistenti;

23.2.5. la realizzazione di autorimesse a servizio delle abitazioni esistenti, che ne risultino prive alla data di adozione della Variante integrale, purché totalmente interrato e realizzate in conformità al successivo comma 26.2.2;

23.2.6. la realizzazione di ricoveri per attrezzi agricoli amovibili, così come definiti e secondo le prescrizioni di cui al precedente art.6.6., purché nella misura di un solo ricovero all'interno della singola proprietà, quest'ultima estesa su di una superficie minima di 2.000 mq.

La realizzazione del ricovero per attrezzi amovibile è subordinata al rilascio di autorizzazione edilizia ed al rispetto delle seguenti distanze:

- Dl: m 5, oppure in aderenza;
- Dc: m 3, oppure in aderenza;
- Ds: m 5

23.3. Modalità di intervento:

Tutti gli interventi di cui al precedente comma 23.2 sono ammissibili ad intervento edilizio diretto ai sensi del precedente comma 3.1.2 e così come regolamentato dalla vigente normativa in argomento.

Titolo quarto

Disciplina delle aree destinate a infrastrutture, viabilità e parcheggi

Concetto ordinatore del Piano: il sistema delle infrastrutture

Art. 24 - Zone per infrastrutture sul demanio marittimo (Zone Gn)

24.1. Le zone G comprendono le aree litoranee demaniali a servizio delle attività turistiche e sono così individuate nella Variante integrale al PRG:

Zona G1 porto turistico con attrezzature e impianti;

Zona G2 litorale con attrezzature e impianti.

24.2. La zona G1 è destinata ad accogliere un porto turistico a servizio della nautica per i comuni di Noli e Spotorno, da realizzarsi mediante Strumento concertativo (conferenza di servizi o accordo di programma) ex DPR 509/1997.

Lo strumento dovrà

- essere esteso a tutta la zona,
- essere redatto congiuntamente dai due comuni interessati;
- essere assoggettato a Valutazione di Impatto Ambientale regionale a sensi dell'allegato 2 alla L.R. 38/1998, che dovrà contenere una serie di approfondimenti volti a dimostrare l'assenza di interazione diretta con la prateria di Poseidonia in buono stato di conservazione - in termini sia di dinamica dei sedimenti e di correnti indotte dalla riflessione del moto ondoso, sia di modalità di gestione dello scalo portuale tali da non comportare fenomeni di degrado - nonché a monitorare l'arenile, al fine di prevenire eccessive modificazioni della linea di costa nel paraggio;
- non coinvolgere, con proposte insediative, le retrostanti zone collinari a monte dell'Aurelia;
- rapportarsi correttamente con la rete stradale esistente.

Fino all'approvazione dello strumento concertativo di cui sopra è vietato qualsiasi intervento che comporti alterazione dello stato dei luoghi.

24.3. La disciplina concernente il suolo e le costruzioni nella zona G2 è dettata dagli elaborati tecnico-normativi di un "Piano particolareggiato" di iniziativa pubblica, esteso all'intera area.

24.3.1. Il "Piano Particolareggiato" di cui al comma precedente, dovrà:

- a. rapportarsi con l'Accordo di Programma volto alla sistemazione idraulica del Rio Noli e ad un più complessivo riassetto urbanistico, viario ed idrogeologico della zona a ponente del centro storico del Capoluogo compresa tra la via Aurelia e piazza Aldo Moro stipulato tra gli Enti coinvolti dal Comune di Noli il 15.02.2002;
- b. prevedere una corretta sistemazione dell'esistente fabbricato della Città di Torino ivi esistente allo scopo
 - di migliorare la viabilità stradale e pedonale in quel tratto particolarmente delicato a ridosso di Capo Noli,
 - di garantire una continuità alla percorrenza pedonale e ciclabile.

Sono ammessi, allo scopo,

- interventi di ristrutturazione del fabbricato, con demolizione totale o parziale - seguita da eventuale ricostruzione - dello stesso, volti all'arretramento della volumetria esistente che si pone di ostacolo fisico e visivo alla percorrenza dei veicoli e delle persone;
- o, analogamente, interventi di corretto inserimento del fabbricato in una nuova rete di percorsi diversamente orientati purché venga comunque garantita la necessaria continuità visiva e di percorrenza.

24.3.2. Sino all'approvazione del Piano particolareggiato di cui al precedente comma 24.3 sono assentibili esclusivamente:

- opere marittime per la difesa e il ripascimento degli arenili;
- opere di arginatura del Rio Noli;

- opere di miglioramento estetico e funzionale dei servizi e delle attrezzature per la balneazione, ivi comprese opere di conservazione e/o parziale modificazione degli stabilimenti esistenti, oltreché opere di adeguamento igienico-tecnologico dei servizi, se finalizzate alla migliore fruibilità dell'area in concessione e purché da eseguirsi nel rispetto delle disposizioni della Capitaneria di Porto;
- opere di miglioramento della passeggiata a mare e del verde pubblico attrezzato;
- opere di organizzazione degli spazi e delle attrezzature a servizio della pesca;
- opere riguardanti il mantenimento in attività dei chioschi esistenti alla data di adozione della Variante integrale;
- interventi di nuova esecuzione e/o miglioramento di impianti tecnologici, purché di esclusivo interesse pubblico, e purché totalmente interrati rispetto al piano di spiccatto dell'arenile.

Art. 25 - Tracciamento ed esecuzione di strade carrabili

25.1. Il tracciato di nuova viabilità, mappato nella tavola 3.4. della Variante integrale al PRG, sarà realizzato a cura dell'Amministrazione comunale o degli operatori dei SUA entro i cui perimetri le relative "Schede di zona di S.U.G." hanno previsto interventi di miglioramento alla viabilità esistente.

25.2. L'apertura o l'ampliamento di strade carrabili, pubbliche e/o private, che non siano espressamente contemplate negli elaborati grafici della Variante integrale al PRG, è ammessa soltanto **per strade interpoderali** ai sensi delle successive prescrizioni e purché gli interventi proposti siano conformi alla normativa geo-ambientale di cui alla successiva Parte Terza.

25.3. Attraverso il rilascio di concessione edilizia convenzionata è consentita l'apertura di nuove strade interpoderali su tutto il territorio comunale, eccezion fatta nelle zone omogenee F/PT, G1 e G2, purché al servizio di più proprietà e se realizzate da utenti riuniti in consorzi e purché la convenzione identifichi puntualmente:

- a) le modalità di esecuzione delle opere;
- b) le eventuali infrastrutture a rete che dovranno transitare lungo il suo tracciato;
- c) le eventuali modalità di illuminazione notturna della stessa;
- d) le modalità di manutenzione da adottare per una buona conservazione delle opere;
- e) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

25.4. Nel tracciamento per l'esecuzione o l'ampliamento di strade carrabili, pubbliche e/o private, sono da rispettarsi le seguenti caratteristiche:

25.4.1. nelle aree ricadenti nelle zone omogenee classificate E4 ed E5 deve essere mantenuta una sezione costante non superiore a m 5, misurata al netto delle cunette di scolo delle acque piovane, e maggiorabile fino a m 6 in corrispondenza di eventuali piazzole di sosta.

25.4.2. nelle altre zone omogenee, purché non assoggettate a tutela di tipo ambientale e/o normativo, deve essere mantenuta una sezione tale da garantire il passaggio dei veicoli in uno o due sensi (ovvero da 3,00 m a 6,00 m), separando la viabilità pedonale da quella carrabile mediante la formazione di marciapiedi.

Nelle zone omogenee Bn, Cn e D/Tn i marciapiedi devono essere previsti di larghezza non inferiore a 1,20 m;

25.4.3. in tutti i casi, comunque, il tracciato deve essere impostato sulle quote naturali del terreno, evitando pertanto pendenze costanti, rettilinei di lunghezza tale da provocare movimenti di terra e attraversamenti trasversali di vallecicole ottenuti mediante il loro riempimento;

25.4.4. non sono ammissibili pendenze superiori al 15%;

25.4.5. non sono ammissibili raggi di curvatura in asse inferiori a 10 m in corrispondenza di pendenze fino all'8%;

25.4.6. non sono ammissibili raggi di curvatura in asse inferiori a 15 m in corrispondenza di pendenze superiori all'8%;

25.4.7. non sono, infine, ammissibili interventi che non prevedano al contempo una corretta regimazione delle acque piovane o che provochino danni all'assetto della vegetazione arborea circostante, e che comunque contrastino in qualsivoglia modo con la normativa geo-ambientale di cui nella successiva Parte Terza.

25.5. Potranno essere consentite opere di sterro e di riporto per la realizzazione di nuova viabilità soltanto nell'ambito di Strumenti urbanistici attuativi, purché gli stessi prevedano, dettagliatamente, le modalità e i tempi di ripristino dell'assetto circostante mediante la ricostituzione della vegetazione arborea e della cotica erbosa preesistenti alle opere medesime, nonché il rinsaldamento del suolo (ove incoerente) sulla base delle tecnologie ambientali più opportune.

25.6. Attraverso il solo rilascio di autorizzazione edilizia è consentita, su tutto il territorio comunale, la manutenzione e il ripristino di vecchie strade vicinali e/o vicinali di uso pubblico, purché ciò non implichi alcun movimento di terra e vengano mantenute inalterate le tipologie costruttive della pavimentazione e dei muri di sostegno originari.

Art. 26 - Parcheggi e distributori di carburante

26.0. Parcheggi

I parcheggi sono spazi o aree adibiti alla sosta dei veicoli, e sono suddivisi in:

- parcheggi e autorimesse privati: sono i “parcheggi pertinenziali”, realizzati a servizio dei singoli edifici e destinati a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, sia al coperto (autorimesse) che all’aperto (posti auto scoperti) come più oltre specificato;
- parcheggi e autorimesse pubblici o di uso pubblico: sono gli Standard urbanistici SP4, realizzati dal Comune, ovvero da altri soggetti pubblici e/o privati, in forza di apposita convenzione con l’Amministrazione, nella quale vengono definite le modalità e i tempi di realizzazione delle opere e le quote di uso privato eventualmente da associare all’uso pubblico.

26.1 Aree di parcheggio pubblico

1. Sono le zone identificate nella Variante integrale del PRG come SP4 ed espressamente destinate alla sosta dei veicoli (...).
2. Sono realizzate direttamente dall’Amministrazione Comunale, oppure sono le aree da attrezzarsi a tale uso, previste a carico dei SUA identificati dal Piano, nelle quantità minime previste dal D.M. 1444/68 e, comunque, nelle misure indicate dalle relative “Scheda di zona di S.U.G.”.
3. Oppure sono realizzate dai privati, in forza di apposita convenzione.
4. La realizzazione dei parcheggi previsti, sull’intero territorio comunale, potrà essere effettuata sia a raso, ossia totalmente fuori terra alla quota del piano stradale, sia in struttura.

26.1.1. Nel caso di realizzazione di parcheggi scoperti a raso, l’area dovrà essere arredata con elementi vegetali e di arredo urbano disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e sosta dei veicoli e tali da formare una cortina di protezione ad eventuali fabbricati circostanti. La sistemazione dell’area, inoltre, deve prevedere all’occorrenza anche la realizzazione di opportuni percorsi pedonali attrezzati con sedili ed essenze vegetali di protezione.

26.1.2. La realizzazione dei parcheggi previsti nelle zone opportunamente identificate nella tavola 3.4 di Piano potrà altresì essere effettuata in struttura.

In tal caso quest’ultima potrà essere interrata, compatibilmente con le norme geologiche di attuazione di cui alla successiva parte terza, così da permettere l’utilizzo della superficie esterna come parcheggio a raso o come area a verde pubblico, ovvero seminterrata ai sensi del precedente comma 22.4.2.

L’area di parcheggio dovrà comunque garantire la superficie di parcheggio minima conteggiata nelle tabelle di dimensionamento del Piano e la superficie eccedente potrà essere :

- attrezzata a verde pubblico se trattasi di superficie a cielo libero;
- ceduta a privati se trattasi di superficie in struttura. In quest’ultimo caso la cessione dovrà essere subordinata alla stipula di apposita convenzione predisposta dall’A.C., attraverso la quale vengano previsti i tempi di godimento del bene, le modalità di mantenimento dello stesso ed i criteri di trasmissione del diritto sullo stesso.

26.1.3. I parcheggi pubblici scoperti già esistenti devono, ove possibile, essere arredati e, ove necessario, essere attrezzati con percorsi pedonali e alberature di provenienza locale.

26.2. Aree di parcheggio privato o di competenza privata ad uso pubblico.

1. le aree di parcheggio privato sono realizzate a servizio dei singoli edifici e destinate a soddisfare le esigenze di parcheggio privato. Possono essere parcheggi:

- scoperti, secondo uno schema lineare,
 - coperti interrati (autorimesse interrate),
 - coperti fuori terra (autorimesse),
- così come di seguito specificato.
2. Ogni nuovo intervento previsto sul territorio comunale, sia esso di nuova costruzione, od anche soltanto un intervento riguardante esclusivamente modifiche di destinazione d'uso e/od anche soltanto modifiche al numero e alla consistenza delle unità immobiliari esistenti o di parte di esse, è subordinato alla verifica della dotazione minima di posti auto prescritta dalla normativa vigente, e più oltre indicata nella presente norma, relativamente alla porzione edilizia oggetto di intervento. **In particolare per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso l'obbligo di reperire parcheggi pertinenziali opera in caso di incremento delle unità immobiliari o di aumento del carico insediativo.**
 3. Tale dotazione deve essere asservita all'unità immobiliare mediante vincolo pertinenziale.
 4. La dotazione minima di parcheggio va determinata come segue:
 - 4.a. per gli edifici a destinazione residenziale il cui provvedimento autorizzativo previsto dalle presenti NTA non è subordinato alla redazione di Strumenti attuativi:
 - la superficie da destinarsi a parcheggio pertinenziale deve essere conteggiata ai sensi della L.N. 122/89 e s.m.i., ossia nella misura di 1 mq / 10 mc di nuova costruzione;
 - 4.b. per gli edifici a destinazione residenziale il cui provvedimento autorizzativo previsto dalle presenti NTA è subordinato alla redazione di Strumenti attuativi:
 - parcheggio pertinenziale, da prevedersi nella quantità indicata dalla L.N. 122/89 e s.m.i., ossia nella misura di 1 mq / 10 mc di nuova costruzione;
 - parcheggio pubblico o di uso pubblico nelle quantità minime previste dal DM 1444/68 e s.m.i.
 - 4.c. per gli spazi di uso commerciale:
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento e **comunque nel rispetto delle dotazioni di cui alla DCR n. 29/1999**
 - parcheggio pubblico o di uso pubblico nelle quantità minime previste dal DM 1444/68 e s.m.i.
 - 4.d. per gli edifici a destinazione alberghiera:
 - 1 posto auto privato ogni due posti letto convenzionali dichiarati;
 - parcheggio pubblico o di uso pubblico nelle quantità minime previste dal DM 1444/68 e s.m.i.
 - 4.e. per gli edifici a destinazione direzionale:
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
 - parcheggio pubblico o di uso pubblico nelle quantità minime previste dal DM 1444/68 e s.m.i.
 - 4.f. per gli edifici destinati a spettacolo:
 - 1 posto auto privato ogni 50 mq di superficie lorda di pavimento
 - parcheggio pubblico o di uso pubblico nelle quantità minime previste dal DM 1444/68 e s.m.i.
 - 4.g. per gli edifici a destinazione produttiva:
 - 1 posto auto privato ogni 200 mq di superficie lorda di pavimento
 - parcheggio pubblico o di uso pubblico nelle quantità minime previste dal DM 1444/68 e s.m.i.
 5. Per il conteggio dei posti auto si assume il parametro convenzionale di 25 mq di superficie per posto auto, comprensivo degli spazi di manovra.

26.2.1. Parcheggi scoperti di impianto lineare.

Sono spazi di parcheggio la cui realizzazione è prevista lungo il ciglio stradale secondo una disposizione lineare, per una profondità di 3 m ed una lunghezza di 4.80 m a posto macchina. Ove necessario, è possibile realizzare muri di sostegno, di altezza comunque non superiore ai 3 m e rifiniti in pietra a paramento. (...)

26.2.2. Aree di parcheggio interrate, destinate a box

Sono aree esclusivamente destinate alla realizzazione di posti macchina coperti, i cui manufatti debbono essere interrati, compatibilmente con le norme geologiche di attuazione di cui alla successiva parte terza, e la cui copertura dev'essere interamente piana costituendo un terrazzamento artificiale, ricoperto da almeno 50 cm. di terreno vegetale.

Dove sia possibile sfruttare il naturale dislivello del terreno dev'essere adottata una soluzione che consenta l'accesso ai posti macchina attraverso un percorso distributivo interno che riduca al minimo i movimenti di terra e, nel caso di autorimesse pertinenziali a fabbricati plurifamiliari, dev'essere previsto un percorso distributivo interno utile a più posti macchina.

L'area antistante, non occupata dagli spazi di manovra, deve essere alberata secondo i criteri comuni alle aree di cui al precedente comma 26.1.1 nonché priva di recinzioni. Eventuali opere di sostegno che si rendessero necessarie, se a vista, debbono essere rifinite in pietra a paramento.

Le strutture interrato adibite ad autorimessa non sono conteggiabili ai fini volumetrici soltanto nelle misure e secondo le prescrizioni di cui al precedente comma 6.3.1.

26.2.3. Autorimesse fuori terra.

Sono manufatti edilizi esclusivamente destinati alla realizzazione di posti macchina coperti.

La realizzazione di autorimesse fuori terra è subordinata al rispetto della normativa di zona per le nuove costruzioni.

26.2.4. Box in lamiera, in plastica e comunque in materiali precari, esistenti.

Le costruzioni consimili comunque presenti nelle zone SP e nell'intero territorio comunale, già utilizzate a fini di parcheggio, anche se regolarmente autorizzate, debbono essere gradualmente sostituite sulla base dei criteri prescritti nel presente articolo; il Sindaco provvede con propria ordinanza a obbligare i privati alla rimozione dei fattori di degrado, con intervento sostitutivo e diritto di rivalsa contro gli inadempienti, a seguito di criteri espressi dalla Giunta comunale.

26.2.5. Parcheggio privato interrato in zone SP

La realizzazione di parcheggi privati interrati in zone SP è ammissibile sulla base di stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1. L'intervento deve essere compatibile con le norme geologiche di cui alla successiva parte III delle presenti norme;**
- 2. L'Amministrazione comunale abbia rilasciato il previo provvedimento di assenso alla proposta inoltrata dall'operatore privato prima dell'inoltro della relativa istanza di concessione;**
- 3. L'operatore privato provveda alla sistemazione delle aree in superficie.**

La relativa convenzione deve disciplinare:

- la tipologia delle opere in progetto e la modalità di esecuzione delle stesse;**
- l'eventuale cessione delle aree in superficie, da destinarsi a parcheggio ad uso pubblico o a verde e a spazi pubblici attrezzati;**
- in alternativa alla cessione delle aree in superficie, l'iscrizione di apposito vincolo sull'intera superficie da destinarsi all'uso pubblico, ma mantenuta a cura del privato promotore;**
- le modalità di manutenzione da adottare.**

Le autorimesse interrato devono essere realizzate secondo criteri di massimo sfruttamento spaziale, prevedendo unicamente la realizzazione di posti macchina nei volumi ricavati sotto terra.

26.3. L'area identificata come SP4.2 rappresenta uno spazio attrezzato che, a partire dall'attuale parcheggio, si estende sino a comprendere l'intero ambito dell'ex area ferroviaria.

Sono consentite, nella zona, realizzazioni di parcheggi pubblici e privati, anche in struttura, servizi di interesse generale e opere di integrazione e miglioramento della viabilità esistente.

26.3.1. L'Amministrazione comunale deve redigere una progettazione nei limiti e nei termini previsti dall'Accordo di Programma volto alla sistemazione idraulica del Rio Noli e ad un più complessivo riassetto urbanistico, viario ed idrogeologico della zona a ponente del centro storico del Capoluogo compresa tra la via Aurelia e piazza Aldo Moro stipulato dagli Enti coinvolti dal Comune di Noli il 15.02.2002 nella quale:

- siano disciplinate l'organizzazione funzionale e formale dell'intera area e della limitrofa zona omogenea SP1.3 in accordo con il disposto del precedente comma 22.9.;
- venga considerata la presenza della Chiesa di S. Paragorio e, conseguentemente, venga previsto un raccordo - anche pedonale - tra l'area archeologica e il centro storico di Noli;
- venga concentrata l'impronta del parcheggio in progetto, in modo da non compromettere l'area verde ivi esistente;
- venga tutelata, e/o comunque ricostituita, l'alberatura ivi esistente;
- vengano mantenute le distanze dal Rio Noli compatibili con le problematiche idrauliche del sito;

- vengano coordinate le percorrenze pedonali tra le aree di passeggio, le sedi carrabili e le aree di sosta dei veicoli ivi previste.

26.4. L'area identificata con la sigla SP4.7 rappresenta un'area di nuovo vincolo fuori Sua da espropriare.

26.4.1. E' un nuovo parcheggio pubblico da realizzarsi su di un'area in adiacenza all'Asilo infantile "De Ferrari", oggi utilizzata per lo svago e la ricreazione dei bambini.

Il parcheggio deve essere realizzato in struttura, totalmente interrato, ai sensi dei precedenti commi 26.1.2 e 26.2.2., mantenendo la quota del terreno sovrastante pari all'attuale quota del piano di campagna e la destinazione d'uso pari alla destinazione esistente di giardino per il gioco e lo svago dei bambini.

26.5. Nel rispetto della normativa vigente per la disciplina dei distributori di carburante, la Variante integrale al P.R.G. prevede una nuova localizzazione dell'area per distributore di carburante all'interno della zona SP4.2.

Art. 27 - Piscine

27.1. E' consentita la realizzazione di piscine, purché realizzate in conformità al successivo articolo 27.2, nelle sole zone omogenee:

- B2.n, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2 e E4.n purché di dimensioni non superiori a 40 mq, assoggettate a intervento edilizio diretto;
- Cn, D/Tn e Gn purché siano previste dai relativi Strumenti Urbanistici Attuativi a servizio dei nuovi interventi turistico-ricettivi.

27.2. Le nuove piscine sono soggette al rispetto dei seguenti parametri urbanistici e norme specifiche:

27.2.1. dovranno essere totalmente interrato, ossia con bordo esterno a filo dello spicco naturale del terreno;

27.2.2. dovranno mantenere le distanze dai confini e dalle costruzioni esistenti previste dal Codice Civile;

27.2.3. dovranno mantenere inalterate le caratteristiche morfologiche dei luoghi;

27.2.4. il progetto della nuova piscina dovrà contenere tutte le previsioni atte a:

- verificare la compatibilità con la disponibilità della rete idrica comunale o, in alternativa, la disponibilità ad attingere acqua tramite captazione di sorgente, pozzo o derivazione da corso d'acqua, previo il rilascio della relativa autorizzazione a cura degli Enti coinvolti e secondo le vigenti normative in argomento;
- evitare, tassativamente, il taglio di alberi d'alto fusto;
- prevedere la creazione di un'opportuna schermatura vegetale se l'impianto risulta soggetto a visuali da luoghi pubblici.

27.2.5. il progetto deve altresì contenere un atto di impegno della proprietà volto a disporre al pubblico il prelievo dell'acqua contenuta nella piscina nel caso di impellente necessità dovuta a incendi nelle vicinanze.

Titolo quinto
Disciplina delle aree vincolate
Concetto ordinatore del Piano: i vincoli di P.R.G.

Art. 28 - Aree di pubblica circolazione e protezioni stradali (VI)

28.1. Ai soli effetti del D.M. n. 1404/1968, sono considerati centri abitati o insediamenti previsti dalla Variante integrale al PRG quelli ricadenti nelle aree territoriali omogenee classificate sub A, B, C e D, F ed SP. Pertanto, le aree classificate sub E sono soggette al rispetto di fasce di protezione stradale da riservare alla razionalizzazione della rete secondo le prescrizioni del sopra richiamato decreto, e in particolare:

- 30 m dal ciglio delle strade, esistenti o di progetto, di grande importanza;
- 20 m dal ciglio delle altre strade, provinciali e comunali, e comunque carrabili.

28.2. Le fasce di protezione sono inedificabili anche nel sottosuolo, con eccezione:

- a) per gli impianti di aziende pubbliche in quanto erogatori di pubblici servizi, da assentire comunque mediante deroga ottenuta tramite le procedure di legge;
- b) nonché, fatta salva ogni autorizzazione per legge di competenza di altre autorità, per i parcheggi scoperti e per le stazioni di servizio per gli automezzi;
- c) ovvero per le infrastrutture tecnologiche e recinzioni e, in particolare, per le strade al servizio di costruzioni ricadenti fuori della fascia protettiva.

28.3. Negli Strumenti urbanistici attuativi, coinvolgenti zone ricadenti in aree territoriali omogenee classificate sub C e D, devono essere assicurate a tutte le strade pubbliche e private, queste ultime purché d'uso pubblico, e carrabili, fasce protettive dell'ordine di:

- a) 10 m per lato quando abbiano larghezza superiore a 15 m;
- b) 7 m per lato quando trattasi di strade provinciali;
- c) 5 m per lato quando trattasi di strade comunali;
- d) 3,50 m per lato quando trattasi di strade interpoderali;
- e) 10 m per lato, da tutte le strade, in zona D1.

28.4. Le fasce di protezione, identificate ai sensi del precedente comma 28.3., (...) devono essere convenientemente sistemate con elementi vegetali.

E' ammessa la messa a dimora di alberature di alto fusto, da individuarsi tra le essenze autoctone e con l'esplicito divieto di piantumazione di essenze esotiche e avulse dalla cultura originaria del sito.

Art. 29 - Vincolo cimiteriale (V2)

29.1. Le aree vincolate a fascia di rispetto del cimitero del capoluogo e delle frazioni di Voze e Tosse sono espressamente individuate nella carta 3.4. della Variante integrale al PRG.

29.2. In queste particolari aree sono consentite:

- la coltivazione dei suoli e la realizzazione di opere per una loro migliore sistemazione ai fini agroforestali;
- l'installazione, a titolo precario, di manufatti in legno, ad esclusivo uso agricolo, nelle dimensioni e secondo le prescrizioni di cui al precedente comma 6.6;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei corpi di fabbrica, manufatti ed impianti esistenti alla data di adozione della Variante integrale al PRG;
- le opere di urbanizzazione e le infrastrutture al servizio degli impianti cimiteriali;
- l'installazione a titolo precario, in prossimità dei piazzali antistanti gli ingressi dei cimiteri, di chioschi destinati alla vendita di fiori e oggetti per il culto e le onoranze funebri.

Nelle aree di rispetto cimiteriale è vietata la realizzazione di nuovi edifici a carattere permanente.

Art. 30 - Percorsi storico-etnografici (V/PS)

30.1. I percorsi storico-etnografici sono espressamente individuati nella carta 3.4. della Variante integrale del PRG, e sono tutelati da una fascia di rispetto inedificabile di m 5 per lato, fatta eccezione nei tratti compresi all'interno dei nuclei di matrice storico-rurale A2n, per i quali viene confermato il calibro stradale esistente al 1942.

30.2. E' vietata l'alterazione delle parti originarie pavimentate, cordonate, acciottolate dei percorsi storici. E' inoltre vietata l'alterazione di ogni forma di arredo storico e tradizionale, comprese le architetture vegetali (filari di alberi e alberi isolati con funzione di segnale), che arricchisca o contribuisca alla riconoscibilità del percorso stesso. E' dunque prescritta la conservazione degli elementi di cui sopra e la sostituzione - con specie analoga - dei fattori vegetali mancanti o degradati.

30.3. E' vietata qualsiasi forma di chiusura mediante sbarre, cancelli, recinzioni in grado di ostacolare la continuità spaziale, l'uso o l'accessibilità dei percorsi storici individuati dalla Variante integrale al PRG; il Sindaco, constatata la chiusura a seguito di rapporto degli Uffici municipali, ingiunge la sua rimozione, eventualmente con intervento sostitutivo e rivalsa in danno dell'inadempiente.

Art. 31 - Manufatti emergenti (V/ME)

31.1. I manufatti emergenti sono espressamente individuati nella carta 3.4. della Variante integrale del PRG, e sono tutelati da una fascia di rispetto inedificabile di m 10.

Per i manufatti emergenti valgono le disposizioni contenute nell'art. 9 delle presenti Norme.

Art. 32 - Strade panoramiche (V/SP)

32.1 Le strade panoramiche sono espressamente individuate nella carta 3.4. della Variante integrale del PRG e lungo il loro percorso, ove ne sia ammessa la realizzabilità dalle relative norme di zona, è vietata la localizzazione di qualsivoglia edificio che impedisca la visuale libera verso valle e verso mare.

32.2. La strada panoramica identificata lungo la fascia di litorale ricompresa in zona G1, ove è prevista la realizzazione del Porto Turistico, dovrà essere realizzata a cura degli operatori coinvolti ed in conformità con il progetto e con le norme tecniche di attuazione previste dallo Strumento Concertativo che dovrà essere avviato e concluso ai sensi del DPR 509/97.

Art. 33 - Impianti tecnologici e relative fasce di rispetto

33.1. Per gli impianti tecnologici pubblici o d'interesse pubblico esistenti, ancorché non rappresentati nella carta 3.4. della Variante integrale del PRG, come a proposito di quelli derivanti dal loro ampliamento o da nuovo insediamento, sono previste fasce di rispetto da assicurarsi ai sensi delle Leggi e dei Regolamenti vigenti o in ragione delle prescrizioni delle autorità competenti.

33.2. Le cabine elettriche di trasformazione e i manufatti da acquedotto, riferiti al prelievo e all'adduzione, possono essere realizzati in ogni parte del territorio comunale, compatibilmente con le presenti Norme, fatto salvo l'obbligo del conseguimento di concessione edilizia; in caso eccezionale, ove il rispetto delle prescrizioni vigenti renda impossibile la realizzazione di tali impianti, la concessione edilizia in deroga può essere rilasciata solo sulla base di apposito convenzionamento.

33.3. Gli impianti tecnici di aziende pubbliche o di servizio pubblico, esistenti o di nuovo impianto, non sono assoggettati al calcolo di If e possono essere assentiti mediante concessione edilizia semplice; quest'ultima dovrà, in ogni caso, essere adeguata (in quanto applicabili) alle presenti Norme e a ogni altra prescrizione legislativa e regolamentare vigente.

Titolo sesto

Disciplina degli interventi urbanistico-commerciali previsti o ammessi nelle zone omogenee

Art. 34 - Classificazione urbanistica degli esercizi commerciali

34.1. La presente Variante integrale al PRG detta norme per l'insediamento delle attività commerciali. L'insediamento di ogni attività commerciale é subordinata quindi, oltre che all'autorizzazione d'esercizio, anche al rispetto delle quantità minime di spazi per parcheggi, in funzione delle caratteristiche dei punti di vendita, del precedente comma 26.2. e delle presenti prescrizioni.

34.2. La classificazione urbanistica delle attività commerciali ammesse nel territorio comunale, secondo l'interesse dell'esercizio reso, si articola come segue:

34.2.1. *esercizi tradizionali di prima necessità*: sono identificati nelle tabelle merceologiche I, II, III, VI, cui si aggiungono altri esercizi commerciali e pubblici di abituale frequenza, come cartolerie, rivendite di giornali e riviste, bar, distributori di carburante, tabaccherie e generi di monopolio, nonché gli esercizi paracommerciali di lavanderie e parrucchieri;

34.2.2. *esercizi tradizionali d'interesse secondario*: sono identificati nelle tabelle merceologiche IV, V, VII, IX, X, XI, XII, XIV (farmacie), nonché gli esercizi paracommerciali di autoscuole, autonoleggi, banche e agenzie assicuratrici;

34.2.3. *esercizi specializzati di interesse occasionale*: sono identificati nelle tabelle merceologiche XIII e XIV, con espressa esclusione degli esercizi di vendita all'ingrosso, di tutti i generi, il cui insediamento non é ammesso in tutto il territorio comunale;

34.2.4. *parimenti non sono ammessi in tutto il territorio comunale i grandi esercizi commerciali, grandi negozi e grandi strutture*, ossia quelli identificati nelle tabelle merceologiche VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV (supermercati e grandi magazzini);

34.2.5. *esercizi pubblici di interesse generale*: identificati in bar, tabaccherie, rivendite di giornali e riviste, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, alberghi, motel, pensioni, cinematografi, teatri, sale per concerti o per conferenze, locali per la ricreazione, lo svago e il tempo libero.

34.2.6. *attività agrituristiche*: così come disciplinate dalla legge regionale 28.8.1989 n. 39, e, così come disposto dalla legge regionale n. 33/96, ovvero purché:

- riguardino attività complementari dell'azienda agricola avente le caratteristiche richiamate dalla citata legge 33/96;
- l'attività agrituristica preveda - esclusivamente - l'utilizzo delle costruzioni esistenti nei limiti e alle condizioni fissate dall'art. 5 della medesima legge, ammettendo l'eventuale creazione di locali di nuova costruzione esclusivamente se realizzati per l'adeguamento igienico sanitario delle costruzioni esistenti, per volumi tecnici e per i servizi igienici;
- le attività legate all'allevamento di animali vengano mantenute distanti almeno 70 m dagli edifici esistenti e almeno 65 m dal confine di proprietà.

Art. 35 - Disposizioni commerciali nelle zone omogenee

35.1. Le zone omogenee individuate dalla presente Variante integrale sono assoggettate alle disposizioni commerciali di cui al D.L. 114/98 e alla L.R. n. 19/1999 e loro modifiche e integrazioni e alle disposizioni di seguito specificate.

35.1.1. Sono espressamente escluse, sull'intero territorio comunale:

- l'apertura di insediamenti di grandi strutture di vendita al dettaglio;
- la conduzione di superfici commerciali superiori a 200 mq.

35.1.2. E' altresì espressamente esclusa, sull'intero territorio comunale, la nuova apertura di locali dancing e discoteche.

35.1.3. L'apertura di ogni nuova attività commerciale, così come l'eventuale modifica di destinazione d'uso da un tipo di attività commerciale o paracommerciale ad un'altra di diverso tipo sono subordinate:

- alla verifica della dotazione minima di posti auto prescritta dalla normativa vigente e così come indicato al precedente comma 26.2;
- alla dimostrazione che il nuovo insediamento in progetto non risulta incompatibile con la destinazione prevalente degli immobili esistenti nelle vicinanze sia sotto il profilo della rumorosità, sia sotto il profilo del traffico indotto;
- alla verifica della compatibilità edilizia e di arredo urbano con le rispettive norme di zona.

35.2. Nella zona A1 sono ammessi gli esercizi tradizionali di prima necessità, gli esercizi pubblici di interesse generale e gli esercizi tradizionali di interesse secondario, anche di nuovo impianto; sono inoltre ammessi gli esercizi specializzati di interesse occasionale limitatamente ai numeri 1, 2, 6, 7, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 23, 26, 27, della categoria merceologica XIV della tabella commerciale; nessuno di tali può comunque configurarsi come supermercato o grande magazzino.

Nella zona A1 gli esercizi pubblici ammessi sono esonerati dalla prevista percentuale di aree complementari.

35.3. Nelle zone A2.n, sono ammessi gli esercizi tradizionali di prima necessità di cui al precedente punto 34.2.1. e gli esercizi pubblici di interesse generale di cui al precedente punto 34.2.5., purché vengano recuperate in loco e/o nelle immediate adiacenze le aree complementari per parcheggio nel rapporto **minimo** del 40% della superficie lorda di pavimento.

Sono altresì ammesse attività agrituristiche ai sensi dell'art. 4 L.R. 39/89 e del precedente comma 34.2.6.

35.4. Zone B

35.4.1. Sono ammessi gli esercizi tradizionali di prima necessità, gli esercizi pubblici di interesse generale, gli esercizi tradizionali di interesse secondario e occasionale.

35.4.2. Tali esercizi devono essere dotati delle necessarie aree accessorie; pertanto la superficie totale lorda di piano di insediamento commerciale (da intendersi come $St = \text{superficie di vendita} + \text{superficie locali di riserva} + \text{superficie locali accessori}$) deve essere uguale alla superficie esterna complementare (aree di parcheggio e aree pedonali), e delle aree a parcheggio nella misura minima prevista dalle vigenti norme in argomento e così come indicata al precedente comma 26.2. Nessuno di tali esercizi può configurarsi come supermercato o grande magazzino.

35.4.3. Sono altresì ammesse attività agrituristiche ai sensi del precedente comma 34.2.6. (...) ed ove sussistono le condizioni di cui alla L.R. 33/96.

35.5. Zone C

35.5.1. Sono ammessi gli esercizi tradizionali di prima necessità, gli esercizi tradizionali di interesse secondario, le farmacie, gli esercizi paracommerciali, gli esercizi specializzati di interesse occasionale e gli esercizi pubblici d'interesse generale; sono espressamente esclusi gli esercizi di vendita all'ingrosso di tutti i generi e le grandi strutture di vendita al dettaglio.

35.5.2. La superficie totale lorda di piano di insediamento commerciale, come definita nel precedente comma 35.4.2, deve essere uguale alla superficie esterna complementare (aree di parcheggio e aree pedonali) con un minimo del 40% destinato a parcheggio e comunque con una superficie destinata a parcheggio nella misura minima indicata al precedente comma 26.2 o, ove superiore, nella misura minima indicata dalla normativa vigente in argomento.

35.5.3. Gli esercizi commerciali di tipo tradizionale (a limitata superficie di vendita e a conduzione prevalentemente familiare, qualunque sia la forma distributiva, al banco, a libero servizio, mista) devono formare un sistema di negozi in linea o in gruppi, in condizioni di contiguità o di prossimità reciproca, eventualmente in uno stesso ambito spaziale, ma comunque non in edifici specializzati.

35.5.4. Nelle zone C i fronti degli esercizi commerciali devono essere allineati al fine di non interrompere la continuità della cortina stradale; dovrà essere inoltre prevista una sezione stradale in grado di consentire il parcheggio, il carico e scarico merci, l'uso pedonale, la proiezione dell'attività commerciale all'esterno (banchi espositivi, tavoli di bar e ristoranti, ecc.).

35.6. Zone E

35.6.1. Sono ammesse attività agrituristiche ai sensi dei precedenti comma 34.2.6. e 21.1.1. ed ove sussistono le condizioni di cui alla L.R. 33/96.

35.7. Programma turistico-ricettivo

Ai sensi della vigente L.R. n. 7/1993 e s.m.i., sono riportate di seguito le previsioni urbanistiche in merito all'individuazione delle tipologie delle strutture turistico-ricettive esistenti e/o di nuova costituzione ammissibili nelle diverse zone dell'intero territorio comunale.

35.7.1. Sull'intero territorio comunale non è prevista l'apertura di nuove aziende ricettive all'aria aperta.

35.7.2. In tutte le zone D/Tn, ove il Prg prevede la realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive, queste ultime dovranno essere aziende ricettive alberghiere di tipo "Alberghi" e/o "Alberghi residenziali", così come definiti all'art. 3 della L.R. 11/82 e s.m.i.

In particolare, per ogni zona di tipo D/Tn individuata dal Piano, sono previste le seguenti tipologie turistico-ricettive:

B2.D/T6	L'ampliamento ivi previsto dovrà essere destinato alla realizzazione di una struttura di tipo "Albergo"
C4.D/T3	Sono consentite, in questa zona, strutture di tipo "Albergo", od anche promiscue, od ancora di tipo "Albergo residenziale"
D/T1	Sono consentite, in questa zona, strutture di tipo "Albergo", od anche promiscue, od ancora di tipo "Albergo residenziale"
D/T2	Sono consentite, in questa zona, strutture di tipo "Albergo", od anche promiscue, od ancora di tipo "Albergo residenziale"
D/T4	La struttura esistente è di tipo "Albergo residenziale". Qualora l'operatore privato intendesse realizzare l'ampliamento ivi ammesso, il nuovo volume in ampliamento dovrà essere utilizzato per convertire la struttura esistente ad una struttura di tipo promiscuo ex art. 6 della Legge Regionale n. 11/1982
D/T5	Sono consentite esclusivamente strutture di tipo "Albergo"
D/T7	Sono consentite esclusivamente strutture di tipo "Albergo"

35.7.3. In tutte le zone omogenee del territorio comunale ove è ammessa la realizzazione di nuovi volumi da destinarsi a strutture turistico ricettive, ovvero ove è ammessa la conversione d'uso degli immobili esistenti all'uso turistico ricettivo, oltre alle zone elencate al precedente comma 35.7.2, le nuove strutture potranno essere sia di tipo "Albergo", sia di tipo "Albergo residenziale" così come definiti all'art. 3 della L.R. 11/82 e s.m.i., sia di tipo "Promiscuo" così come definito all'art. 6 della medesima legge regionale.

35.7.4. Non è ammessa, per le strutture alberghiere già esistenti, la relativa conversione alla tipologia "Albergo residenziale".

Soltanto in caso di motivata difficoltà economica delle strutture alberghiere già esistenti sul territorio comunale, sono ammesse le conversioni delle medesime in strutture aventi carattere di promiscuità ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/82, così come modificato e integrato dalla L.R. 7/1993.

La conversione delle strutture dovrà essere assentita dal Sindaco mediante il rilascio del prescritto titolo edilizio in conformità alla disciplina urbanistico-edilizia della zona omogenea di Piano interessata.

Titolo settimo
Norme transitorie

Art. 36 - STRALCIATO

Art. 37 - STRALCIATO

NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

Le norme geologiche di attuazione, che di seguito vengono esposte, riguardano, separatamente, la suscettività d'uso del territorio comunale sotto il profilo geotecnico e sotto il profilo della sua valorizzazione d'uso; esse si articolano in due **Titoli** separati (I e II), ciascuno dei quali composto da una **Premessa** (punto A) e da un **Articolato** (punto B); ambedue i **Titoli** fanno parte integrante delle Norme stesse.

TITOLO I: Norme di tipo geotecnico

A - PREMESSA

A.1 - Elementi generali

A.1.1 - L'elaborazione di "norme geologiche di attuazione" in relazione a quanto emerso dalla verifica della "*suscettività d'uso del territorio comunale*", in sede di indagine geologica per la redazione del P.R.G. del Comune di Noli, discende in via diretta dall'applicazione della "nota-circolare" della Regione Liguria (Servizio Difesa del Suolo e Servizio Strumenti Urbanistici), n° 2077 del 27/04/1988, ed in via indiretta dai seguenti fondamentali dispositivi:

L.R. 08/07/1987, n° 24, art. 31;

D.M. 11/03/1988 del Ministero dei Lavori Pubblici;

L.R. 03/04/1990 n.14;

L.R. 28/01/1993 n.9;

D.G.R. 1411/1999;

Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico ai sensi dell'art. 1, comma 1, del D.L. 180/1998 convertito in L.267/1998.

A.1.2 - Le norme debbono essere esaminate, discusse ed approvate dal Consiglio Comunale e formano parte integrante della più generale regolamentazione delle attività edilizie nel Comune di Noli per tutta la durata della validità del P.R.G.

Esse, sulla base delle specifiche caratteristiche delle zone a diverso titolo individuate sul territorio comunale in relazione agli aspetti geologico, geomorfologico ed idrogeologico, definiscono i criteri generali di intervento sul territorio stesso e le verifiche areali e puntuali necessarie, sotto l'aspetto geologico-applicativo, per una sua corretta utilizzazione.

In particolare esse definiscono, per ogni tipologia di zona, le problematiche fondamentali, le metodologie e gli strumenti di indagine, nonché gli atti specifici che sotto tale aspetto dovranno verificarsi in sede di studi di fattibilità, di progettazione esecutiva, di realizzazione e di collaudo dei diversi interventi edificatori. Inoltre esse individuano, ricompongono e/o tutelano le zone del territorio comunale caratterizzate da un evidente stato di dissesto idrogeologico, oppure dotate di valenze paesaggistiche ed ambientali tali da richiederne la preservazione.

Fondamentale è l'osservanza del D.M. 11/03/88: "*Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità di pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione*"; le presenti "*norme geologiche di attuazione*" non sono che una trasposizione in chiave locale, in funzione della caratterizzazione specifica del territorio del Comune di Noli, delle più generali norme dettate dal decreto suddetto.

A.2 - Concessioni singole

A.2.1 - L'osservanza del succitato D.M., al di là degli specifici contenuti delle verifiche, per i quali si rimanda all'articolato che segue, produce:

- l'obbligatorietà della presentazione della documentazione geologica e geologico-tecnica prescritta e redatta da un geologo iscritto al relativo Albo Professionale, pena la non completezza dell'istanza presentata all'Amministrazione Comunale ed il mancato rilascio della concessione, secondo le due seguenti fasi:
 - in sede di presentazione di istanza di concessione o istanze assimilabili: risultanze di indagine geologica e geologico-tecnica, supportate da idonee verifiche-campione, relative alla valutazione della fattibilità dell'intervento, con indicazione sulle indagini di dettaglio da realizzare preliminarmente alla progettazione esecutiva;
 - in sede di rilascio della concessione e quale clausola ineliminabile per il ritiro della stessa: risultanze di indagine geologica e geologico-tecnica di dettaglio, di supporto alla progettazione esecutiva dell'intervento edificatorio.
- l'obbligatorietà dell'attuazione delle prescrizioni di ordine geologico e geologico-tecnico conseguenti alle verifiche realizzate a tale titolo e di quelle eventuali altre prescrizioni dello stesso tipo introdotte dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione urbanistica o di rilascio di concessione od autorizzazione edilizia;
- l'obbligatorietà, in sede di presentazione di istanza di abitabilità o di agibilità, della produzione di una sintetica relazione redatta ancora da un geologo ed attestante l'attuazione suddetta, o l'attuazione, in variante, di motivate soluzioni differenziate od alternative.

A.2.2 - Per quanto attiene alle metodologie da adottare in sede di effettuazione delle verifiche, fatta salva l'autonomia del professionista incaricato nell'individuare quelle più idonee alla specificità della situazione analizzata, nonché con riferimento al diverso grado di approfondimento previsto dalle norme e richiesto dall'intervento in progetto, resta in ogni caso obbligatoria la redazione e la produzione, da parte di un geologo iscritto all'Albo Professionale, di:

- cartografia tematica sotto il profilo geologico, geomorfologico, idrogeologico e geologico-tecnico, con ubicazione delle prospezioni e delle prove in situ eventualmente realizzate, se richieste o se comunque ritenute necessarie; tale cartografia dovrà essere prodotta su base topografica a curve di livello o quotata, in scala correlabile con quella del progetto;
- sezioni geologiche e geologico-tecniche in scala scelta con gli stessi criteri;
- cartografia degli interventi previsti sotto il profilo geologico-applicativo;
- stratigrafia del terreno, desunte da prospezioni geognostiche e/o geofisiche, in scala con denominatore non superiore a 200 e rappresentazione grafica o certificazione di altre verifiche a diverso titolo realizzate (prove geotecniche in situ e/o di laboratorio, ecc.);
- relazione tecnica e di commento, con indicazioni operative.

A.3 - Strumenti urbanistici attuativi

A.3.1 - Nelle zone in cui gli interventi edificatori siano soggetti a preliminare redazione di strumenti urbanistici attuativi, secondo la normativa vigente a livello statale, regionale o provinciale, il progetto dovrà essere corredato dagli elaborati di ordine geologico e/o geologico-tecnico previsti dalla circolare della Regione Ligure n° 4551 del 12/12/1989.

Le verifiche di ordine geologico l.s. in sede di redazione di S.U.A., mentre da un lato dovranno seguire i criteri generali esposti al precedente punto A, dall'altro dovranno essere suddivise in due fasi: una di "**verifica di fattibilità**" ed una di "**progettazione esecutiva**".

A.3.2 - Per la fase di "**verifica di fattibilità**", le indagini, da svilupparsi essenzialmente in termini di tipo qualitativo, dovranno tener conto delle prescrizioni che compaiono nell'articolato che segue e de finire prima

di tutto, nei termini peculiari delle diverse tipologie di zona, l'ambito geologico, geomorfologico ed idrogeologico in cui vengono ad inserirsi gli interventi in progetto; realizzare inoltre, ove il tipo di zona lo preveda e comunque il geologo incaricato lo ritenga necessario ed utile, quelle verifiche specifiche di ordine geognostico e geologico-tecnico sufficienti a caratterizzare, sotto tale profilo, l'area investigata.

A.3.3 - Per la fase di "progettazione esecutiva" saranno invece richiesti tutti gli approfondimenti di dettaglio di ordine geologico, geognostico e geologico-tecnico che la tipologia della zona in cui ricadono gli interventi e l'incidenza di questi ultimi sul terreno consigliano, secondo quanto prescritto nei successivi articoli. Si rimanda pertanto a quanto previsto nel precedente punto A.2.

A.4 – Prescrizioni di carattere generale

A.4.1 – Nel caso in cui gli interventi da sottoporre ad approvazione insistano su terreni appartenenti a zone con diversa suscettività d'uso, per gli adempimenti di tipo geologico, dovrà essere fatto riferimento alle prescrizioni più cautelative relative alla zona che presenta maggiori problematiche geologiche.

Qualora inoltre si fosse in presenza di interventi a prevalente sviluppo lineare o arealmente estesi, ricadenti in aree a diversa suscettività d'uso per i quali non venga constatata la interferenza tra i singoli settori, si dovrà applicare il regime normativo più restrittivo per ogni settore morfologicamente omogeneo, suddiviso sulla base delle linee orografiche (fondovalle e spartiacque).

A.4.2 – Impermeabilizzazioni e risparmio idrico.

Nell'intero territorio comunale il rilascio o l'adozione di atti di assenso relativi a nuove edificazioni o trasformazioni d'uso di aree pubbliche o private, deve essere subordinato all'individuazione di interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione superficiale ed a controllarne gli effetti.

Nel caso di realizzazione di interventi su tutto il territorio comunale, che comportino nuove superfici impermeabilizzate o comunque riduzioni dell'attuale permeabilità del suolo e/o del sottosuolo, complessivamente superiori a 150 mq, si dovrà prevedere l'inserimento di opere di regolazione e convogliamento delle acque atte a rallentarne lo smaltimento e/o favorire la ritenuta e lo stoccaggio per un loro riutilizzo a scopo irriguo per aree pertinenziali a verde o per coltivazioni in genere.

In ogni caso, con l'esclusione della zona del centro storico, l'estensione della superficie impermeabilizzata non dovrà eccedere il 50% della superficie fondiaria disponibile.

A.4.3 – Impianti di trattamento delle acque nere.

Con la sola esclusione delle aree carsiche soggette a tutela idrogeologica, laddove nel territorio comunale l'intervento edilizio (anche di adeguamento dell'esistente) preveda la realizzazione di servizi fognari e gli stessi non possano essere collegati direttamente alla rete fognaria comunale è ammissibile l'impiego di impianti di trattamento a fossa settica (ad esempio del tipo Imhoff).

La prevista dispersione delle acque trattate mediante sub-irrigazione nel terreno non è però consentita in tutte quelle aree soggette a rischio di frana elevato o molto elevato (Zone di tipo D) mentre l'ammissibilità alla dispersione diretta nel terreno nelle Zone di tipo C o comunque in tutti i settori del territorio comunale caratterizzati da pendenze dei versanti apprezzabili (mediamente superiori al 30-35%), dovrà essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica da parte di geologo abilitato che escluda la possibilità che tale dispersione possa con il tempo costituire motivo predisponente la attivazione o riattivazione di nuovi processi di instabilità.

A.4.4 – Tutela dei corsi d'acqua pubblici.

La L.R. 28/01/93 n.9 indica le finalità e stabilisce i criteri in ordine alla organizzazione regionale della difesa del suolo in applicazione della L. 18/05/89 n.183. In assenza di approvazione definitiva del Piano di Bacino del torrente Noli, per la tutela dei corsi d'acqua pubblici valgono le limitazioni imposte dall'art. 23 che ne disciplina il regime transitorio.

In generale sino all'approvazione del Piano di Bacino non sono autorizzabili nei corsi d'acqua pubblici quelle attività che per la loro rilevanza o impatto tendono a mutarne l'assetto naturale. Si segnala inoltre che in forza del disposto del comma 1, dell'art.1 del D.P.R. 18 gennaio 1999 n.238, recante norme in materia di risorse idriche, tutte le acque sotterranee e le acque superficiali, anche raccolte in invasi e cisterne appartengono allo Stato. Pertanto la disciplina vincolistica di riferimento per i segmenti di asta fluviale che rivestano una significativa rilevanza idraulica e che sottendano aree scolanti di superficie inferiore a 0,100 kmq dovrà fare riferimento a quanto evidenziato al Titolo II, Capo I, del Piano di Bacino adottato e, analogamente, a quanto eventualmente modificato all'atto della sua approvazione definitiva.

Per i segmenti di asta fluviale che sottendono aree scolanti di superficie uguale o inferiore a 0,100 kmq, gli interventi edilizi sono soggetti a parere dell'Amministrazione Comunale basato su una verifica idraulica del corso d'acqua interessato.

A.4.5 – Distanze dai corsi d'acqua.

Facendo riferimento alla normativa del Piano di bacino, le distanze vanno misurate dal limite più esterno delle sponde dei corsi d'acqua o dal piede arginale o, nel caso di alvei incassati con sponde naturali, ove tale definizione risulti non significativa, le distanze possono essere misurate a partire dall'intersezione del livello di piena duecentennale con la superficie topografica.

Viene stabilita una fascia di inedificabilità assoluta dai limiti dell'alveo, come sopra misurato, pari rispettivamente a metri tre e metri dieci in funzione che l'ambito considerato sia all'interno o all'esterno del perimetro dei centri urbani. Sono fatti salvi gli interventi diretti alla realizzazione delle strade di interesse pubblico purchè a raso.

A.4.6 – Portata di piena di progetto.

Il valore della portata di piena da assumere nella progettazione relativa alle opere strutturali è quella con tempo di ritorno duecentennale ($T=200$) indicata nella relazione generale del Piano di Bacino del torrente Noli; tale valore potrà essere modificato dall'Amministrazione Provinciale al sopravvenire di nuove evidenze scientifiche o di studi idrologici più dettagliati.

Per gli indirizzi di carattere tecnico ed i requisiti minimi degli studi idraulici relativi a progetti di sistemazione idraulica, a richieste di autorizzazioni idrauliche, ad indagini relative alle fasce di rispetto, a studi di compatibilità idraulica, a nuove infrastrutture in fascia di inondabilità, nonché i franchi di sicurezza minimi da osservare, si rimanda agli allegati 3-4-5 del Piano di Bacino Stralcio del torrente Noli adottato e, successivamente, ai corrispondenti allegati una volta che lo stesso sia stato approvato in via definitiva.

A.4.7 – Scavi e riporti.

Fatte salve le prescrizioni eventualmente riportate nell'articolato normativo che segue, si dovranno evitare gli interventi che richiedano sbancamenti e riporti che modifichino negativamente la configurazione morfologica esistente o compromettano la stabilità dei versanti.

In generale gli interventi di scavo sia in roccia, sia in materiali sciolti, e la relativa metodologia esecutiva dovranno tenere conto del comparto in ordine alla suscettività d'uso del territorio in cui si inseriscono nonché delle proprietà geomeccaniche e geotecniche dei terreni interessati e della eventuale presenza di falde idriche e di altri manufatti superficiali o sotterranei ubicati in un contorno significativo.

Per gli scavi in zone riconosciute a problematicità geologica, geomorfologica e/o geotecnica da media ad elevata (Zone di tipo A2, A3, B3, B4, C e D) dovranno essere utilizzate tecniche di sbancamento a campioni di lunghezza operativa compatibile con le caratteristiche fisico-meccaniche dei materiali e della eventuale presenza di falda acquifera.

Per tutti i fronti di scavo a scarpata verticale o con inclinazione superiore a quella dell'angolo di attrito interno del terreno dovranno essere previste adeguate opere di sostegno opportunamente dotate di idoneo corredo drenante.

Il materiale di risulta degli scavi eccedente a quanto necessario per la sistemazione finale del terreno pertinenziale, dovrà essere allontanato a discarica autorizzata. Per ogni eventuale riutilizzo per la formazione di rilevati, riempimenti o colmate dovrà essere accertata l'ammissibilità dell'intervento sia

sotto il profilo delle proprietà fisico-meccaniche dei materiali e del loro comportamento geotecnico, sia sulle modalità esecutive.

B - NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE.

ART. 1 - ZONE TIPO A: CARATTERIZZATE DA CONDIZIONI DI SUBSTRATO ROCCIOSO AFFIORANTE E/O SUBAFFIORANTE.

(Tavola 3.1 - Sigla: A)

1.1 - *Assenza di specifiche problematiche geologico-tecniche l.s., se non per interventi di eccezionale incidenza sull'attuale assetto. Presenza di eventuali problematiche geologico-tecniche specifiche e limitanti gli interventi, in relazione alle caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche peculiari di ambiti territoriali definiti. Trattandosi di aree carsiche si escludono comunque insediamenti che rappresentino centri di pericolo per gli acquiferi od interventi che ne alterino i deflussi.* (Sigla: A1)

Le zone di tipo A1 comprendono le porzioni del territorio comunale interessate prevalentemente dalle seguenti litologie in condizioni di affioramento o sub-affioramento:

- dolomie di San Pietro dei Monti;
- calcari di Val Tanarello;
- calcari di Finale Ligure.

Dette zone rientrano nella classe A1 allorché in esse non siano state riscontrate fenomenologie di dissesto del tipo: sfaceli superficiali, cigli di distacco, detrizione e disfacimento per erosione. Qualora dette fenomenologie siano state accertate le corrispondenti aree sono state inserite nelle zone di tipo "C" e "D", di cui più avanti.

Le zone tipo A1 si riscontrano prevalentemente nelle seguenti porzioni del territorio comunale:

- l'altopiano di Le Manie nel settore tra la dorsale delle Terre Rosse e Bric dei Monti;
- la zona di Capo Noli;
- il fianco sud-occidentale della dorsale di Zuglieno.

Per interventi nelle zone di tipo A1, l'applicazione delle norme del D.M. 11/03/88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- caratterizzazione di dettaglio del litotipo in posto, con particolare attenzione alle condizioni di conservazione dello stesso, al suo assetto giaciturale e strutturale;
- relazione intercorrente tra le condizioni del litotipo ed i lineamenti morfologici specifici delle aree di intervento;
- andamento di eventuali deflussi idrici di superficie, o presenza di corpi idrici sub-superficiali;
- valutazione di dettaglio delle problematiche geomeccaniche ed idrogeologiche che possono essere indotte dagli interventi;
- valutazione di dettaglio del fenomeno carsico, che interessa diffusamente i suddetti litotipi e delle eventuali interferenze provocate dagli interventi. Nel caso specifico gli accertamenti necessari a tale tipo di approfondimento dovranno essere estesi in funzione dell'impatto degli interventi stessi sul territorio.

Le metodologie e le tecniche di indagine richiederanno essenzialmente rilievi di superficie, salvo quelle particolari verifiche di ordine geognostico e geomeccanico puntuale che situazioni locali potranno suggerire al geologo incaricato. In proposito è necessario dedicare una particolare attenzione allo studio delle condizioni idrogeologiche superficiali e profonde.

Inoltre, vista la specificità di ambiti territoriali definiti, dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, spesso associata ad un elevato grado di vulnerabilità del territorio, sotto il profilo geomorfologico ed idrogeologico, è necessario comunque interdire gli interventi che comportino:

- elevati volumi di scavo, con possibili interferenze con i reticoli carsici;
- elevati volumi di riporto in materiali sciolti;
- possibilità, anche solo teorica, di spandimenti di liquami a diverso titolo inquinanti.

Per quanto riguarda specificatamente l'insediamento previsto nella Zona urbanistica D/T1 di cui al precedente paragrafo 20.2 delle norme di urbanizzazione, ricadente nel presente comparto, ribadito che dovrà essere garantita l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari a garantire l'integrità del complesso idrogeologico, morfologico ed ambientale esistente, si prescrive quanto segue:

- **dovrà preliminarmente essere eseguito rilievo di dettaglio (in scala non inferiore a 1/500) riportante il catalogo delle forme carsiche superficiali e dei fenomeni carsici sotterranei presenti nell'area in questione, nonché dell'assetto vegetazione e faunistico presente rilevandone le singole peculiarità;**

- i previsti interventi in questo ambito non potranno modificare in modo sostanziale le forme e le peculiarità evidenziate dal precedente studio e, laddove si renderanno necessarie, le modifiche all'assetto esistente dovranno essere adeguatamente giustificate;
- sono ammessi solo movimenti di terreno che siano assimilabili, per profondità e per tipologia, alle lavorazioni agricole praticate storicamente in questo contesto, ovvero profondità massime dell'ordine di 1,00-1,20 m, salvo esigenze particolari e limitate che dovranno comunque essere illustrate ed opportunamente giustificate;
- dato lo sviluppo del campo da golf sono ammessi contenuti rimodellamenti del profilo topografico esistente, con scarifiche e riporti esclusivamente del terreno sciolto, per dare continuità alle aree a bassa acclività, mantenendo i preesistenti muri a secco; laddove si prevedono superamenti dei dislivelli generati dai muri a secco mediante riporti inerbiti, questi dovranno essere di entità contenuta ed in ogni caso dovranno essere tali da mantenere le opere di contenimento, mediante seppellimento, lasciandone comunque visibile quanto più possibile per memoria storia ed eventuali ripristini successivi;
- non saranno ammessi riporti di materiali sciolti che non siano in terra rossa;
- la parte terminale delle singole buche (green), che necessariamente dovrà essere dotata di bassissima pendenza, dovrà essere ubicata in zona a morfologia adatta, dotata di spessori di sedimenti fini (terre rosse) non inferiore al metro. Le aree a tale scopo destinate, aventi una superficie massima assimilabile ad un cerchio di raggio pari a 10 m, dovranno essere isolate dal sottostante substrato con geotessuti impermeabili, posati su terre rosse, e modellati in modo da garantire il totale recupero delle acque di irrigazione, convogliate in pozzetti ispezionabili e conferite ad una rete fognaria apposta munita di idoneo impianto per il loro successivo trattamento;
- unicamente nelle aree terminali (green) sono consentiti i trattamenti fitosanitari e selettivi ammessi dalla legge garantendo peraltro il recupero delle acque di percolato come specificato al punto precedente; in tutte le altre aree costituenti l'impianto sportivo qui previsto è ammissibile solo l'uso di ammendanti organici di normale impiego in agricoltura e di fertilizzanti naturali ma non è consentito l'uso di trattamenti che possano comportare la compromissione della qualità delle acque, sia superficiali, sia sotterranee;
- è ammessa la realizzazione di dreni spinti sino ad una profondità massima di 1,00-1,20 m nei settori dell'impianto naturalmente soggetti a ristagni delle acque di precipitazione meteorica, per favorire una loro rapida percolazione in profondità;
- nella progettazione dell'impianto è prevista la formazione di piccole fosse e bunker; queste dovranno essere integrate con l'ambiente, riducendo al minimo la costruzione di letti di sabbia; eventuali bacini d'acqua dovranno avere profondità ridotta, inferiore a 1,00-1,20 m, essere ubicati in zona di terra rossa ed assumere le caratteristiche di zona umida, come potrebbe realizzarsi spontaneamente anche in zona carsica;
- salvo le aree terminali e per loro un intorno contenuto, è vietato l'uso di essenze vegetali non autoctone; ogni intervento modificatorio previsto sotto il profilo vegetazionale dovrà comunque essere compatibile con le biodiversità esistenti e con le esigenze di tutela dei Siti di Interesse Comunitario identificati in situ; tale scelta deriva, oltre che dal fatto che deve comunque essere preservato l'ambiente esistente, anche dal fatto che favorire le essenze locali non richiederà variazioni delle naturali esigenze idriche della località, riducendo di conseguenza la necessità d'irrigazione e limitando così al minimo ogni interferenza sull'attuale equilibrio idrogeologico;
- in ogni caso dovrà essere dimostrata e garantita la totale autonomia nell'approvvigionamento idrico della struttura sportiva, ovvero dovranno essere giustificate e quantificate le esigenze idriche necessarie alla conduzione dell'impianto garantendo che il loro reperimento avrà luogo da siti alternativi alle attuali fonti di approvvigionamento idrico a fini potabili del comune di Noli;
- è ammessa la realizzazione di un piccolo bacino idrico di riserva e stoccaggio delle acque, anche con finalità anti-incendio, purchè lo stesso sia posizionato in zona del tutto defilata e previa dimostrazione dell'ammissibilità sotto il profilo dell'impatto ambientale;
- nelle cavità carsiche censite dal catalogo delle forme carsiche preliminarmente ad ogni realizzazione, è fatto divieto di scaricare o immettere detriti e/o materiali di qualsiasi natura;
- l'intervento di inserimento di manufatti residenziali è ammesso solo nelle aree degli impianti e di coltivazione della ex cava Fornaci di Voze corrispondente alla zona TRZ del P.T.C.P. vigente;
- la realizzazione di qualsiasi intervento residenziale dovrà peraltro essere preceduto dalla redazione ed approvazione di un progetto di sistemazione dell'area interessata corredato dal

cronoprogramma degli interventi di bonifica e messa in sicurezza dei fronti che si rendono necessari. Per l'approvazione di tale progetto ed il rilascio dei conseguenti titoli edilizi dovrà farsi ricorso all'istituto della conferenza dei servizi che, ove ne ricorrano le condizioni di legge, assume la natura ed i poteri della Conferenza di cui all'art. 14 della L. 241/1990 con la partecipazione di un membro dell'organo dell'Autorità di Bacino – organo provinciale competente – onde accertare in un unico contesto, la fattibilità degli interventi proposti; la TRZ di località Voze infatti, dato lo stato di dissesto idrogeologico ed ambientale dovuto all'abbandono dell'attività di cava senza che sia susseguita da parte dei soggetti proprietari una opportuna sistemazione definitiva delle aree e la messa in sicurezza dei fronti, alla luce del previsto riutilizzo a fini insediativi, deve essere considerato alla stregua di un ambito soggetto ad un rischio di frana di tipo R3 e come tale debbono essere prese in considerazione tutte le prescrizioni elencate per tale categoria di pericolosità.

-

1.2 - *Presenza di particolari condizioni di alterazione chimico-fisica dell'ammasso roccioso, per caratteristiche composizionali intrinseche e/o per fenomenologie tettoniche e giaciture. Necessità di verifiche specifiche per qualsiasi tipo di intervento.* (Sigla: A2)

Le zone di tipo A2 comprendono le porzioni di territorio comunale interessate prevalentemente dagli Scisti di Gorra, in condizioni ancora di affioramento o sub-affioramento.

Dette zone sono comprese nella classe A2 allorché in esse non siano state riscontrate le fenomenologie di dissesto citate al precedente punto 1.1. In caso contrario le corrispondenti aree sono state inserite nelle zone di tipo "C", di cui più avanti.

Le zone di tipo A2, peraltro, si riscontrano in settori di estensione limitata, ubicati:

- nel bacino del Torrente Noli;
- nel versante destro del Torrente Coreallo.

Per gli interventi nelle zone di tipo A2, l'applicazione delle norme del D.M. 11/03/88 richiede l'accertamento dei seguenti elementi:

- lo stato di conservazione della roccia, con particolare riferimento ai prodotti di alterazione chimico-fisica;
- le caratteristiche fisico-meccaniche di tali prodotti, determinabili con prove in situ definite di volta in volta, a discrezione del professionista incaricato;
- il comportamento e gli effetti delle acque eventualmente presenti all'interno degli stessi materiali;
- il comportamento di questi ultimi in relazione a carichi verticali od a possibili fenomeni di taglio, con particolare riferimento alla stabilità dei versanti.

-

-

1.3 - *Presenza di condizioni variabili di conservazione dell'ammasso roccioso in relazione al diverso grado di alterazione, fratturazione e tettonizzazione. Necessità di verifiche specifiche per gli interventi, con grado di approfondimento in funzione sia delle caratteristiche locali, sia dell'impatto degli interventi stessi sul territorio.* (Sigla: A3)

Le zone di tipo A3 comprendono vaste porzioni del territorio in esame, in particolare:

- il bacino del Rio Acquaviva;
- la fascia basale, seppure discontinua, delle scarpate che bordano l'altopiano di Le Manie;
- grossomodo, tutta la metà nord-orientale dell'ambito comunale.

Nelle zone citate si riscontra la presenza in affioramento e/o subaffioramento delle seguenti formazioni geologiche:

- Quarziti di Ponte di Nava;
- Formazione di Eze;
- Porfiroidi del Melogno.

Vale la medesima notazione fatta per le zone A1 e A2, quando si configurano le condizioni per le quali vengono classificate nelle zone di tipo "C" e "D".

Nelle zone di tipo A3, l'applicazione delle norme del D.M. 11/03/88 comporta, oltre a quanto previsto per le zone di tipo A2:

- verifiche geognostiche e geomeccaniche di dettaglio sulle aree interessate da nuovi interventi edificatori;
- analoghe verifiche in un intorno significativo delle stesse e predisposizione di opere di stabilizzazione delle scarpate;
- studio dettagliato dell'andamento dei deflussi idrici concentrati e predisposizione di opere di regimazione e canalizzazione.

Laddove lo stato di conservazione dell'ammasso roccioso risulti più deteriorato, si prescrivono ulteriori approfondimenti di indagine, quali:

- analisi dei fenomeni morfogenetici che agiscono sugli ammassi e ne accentuano l'alterazione ed il disfacimento, in presenza di cause predisponenti (fratturazione, tettonizzazione, variazioni composizionali);
- predisposizione di opere di difesa e salvaguardia, in armonia con il contesto paesaggistico ed ambientale caratteristico (rimboschimenti, piantumazioni, fascinature, ecc.).

ART. 2 - ZONE TIPO B: CARATTERIZZATE DA DEPOSITI ALLUVIONALI E COLTRI DI COPERTURA DI VARIA NATURA ED ORIGINE (Tavola 3.1 - Sigla: B)

2.1 - *Non si individuano particolari problematiche sotto il profilo geologico l.s. Necessità di verifiche specifiche in relazione alla dinamica litoranea ed all'evoluzione costiera, per qualsiasi tipo di intervento.* (Sigla: B1)

Le zone B1 comprendono la fascia litoranea del Comune di Noli, dove è stata segnalata la presenza di depositi marini e dove è sviluppata la spiaggia attuale.

Si tratta di una fascia ristretta di territorio a vocazione "turistica", destinata evidentemente alla fruizione balneare e nautica ed alla creazione di spazi ricreativi (parco-gioco, passeggiata a mare, stabilimenti balneari, rimessaggio piccole imbarcazioni ecc.) o, al limite, in posizione arretrata rispetto alla spiaggia, di aree da adibire a parcheggio.

Le possibili destinazioni delle zone tipo B1 e le eventuali integrazioni di quanto esistente, risultano, giocoforza, molto restrittive.

La realizzazione degli interventi, in osservanza alle norme del D.M. 11.03.88, comporta comunque l'accertamento di:

- natura granulometrica dei depositi marini, con le variazioni laterali e verticali;
- comportamenti geotecnici in relazione alla presenza costante della falda marina;
- studi specifici relativi all'interazione tra fascia costiera e mare, quindi i meccanismi e le tendenze evolutive della spiaggia, inquadrati nell'ambito della dinamica dei litorali relativa all'unità fisiografica di pertinenza.

2.2 - *Non si individuano particolari problematiche sotto il profilo geologico l.s. Necessità di verifiche puntuali per la caratterizzazione geotecnica ed approfondimenti specifici in merito alle tematiche di ordine idrologico ed idraulico, con studi estesi in funzione dell'incidenza degli interventi. Si escludono comunque interventi ad alta densità insediativa.* (Sigla B2).

Le zone di tipo B2 sono caratterizzate dalla presenza di coltri di copertura eluvio-colluviali, in accumuli di granulometria prevalentemente fine, spesso su substrato di Scisti di Gorra, oppure indicano settori con depositi fluviali recenti ed attuali.

Esse sono ubicate essenzialmente:

- nell'alta e media valle del T. Noli;
- nei versanti a Sud di Tosse, in sponda sinistra del Rio Cassigliano;
- in sponda destra del T. Coreallo, allo sbocco nello stesso del Rio Liguria.

Per interventi nelle zone B2, l'applicazione delle norme del D.M. 11/03/88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- composizione e potenza degli accumuli di coltri e/o dei depositi alluvionali;
- comportamenti geotecnici in condizioni non drenate e drenate;
- stabilità dei fronti di scavo nelle aree in versante;
- spessore, oscillazioni e direzioni di deflusso della falda eventualmente presente nei depositi di cui sopra, con indicazioni sulle tecniche di regimazione e controllo della stessa e sul drenaggio dei terreni;
- portate di piena dei torrenti che incidono i suddetti depositi in relazione al rischio di eventi alluvionali, all'erosione spondale ed ai conseguenti interventi preventivi.

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee; in particolare, vista la natura dei terreni, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, prospezioni sismiche e/o geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio. Inoltre, per la determinazione delle portate critiche dei torrenti rispetto alle opere, sono necessari rilievi topografici di dettaglio e studi specifici atti a definire: portate di piena, altezza d'acqua, piogge critiche, tempi di ritorno, tempi di corrivazione, ecc., mentre per il controllo delle falde, per interventi che possono interferire con le stesse, si rendono indispensabili misurazioni periodiche e ripetute in fori opportunamente attrezzati con piezometri.

I lineamenti geomorfologici del territorio in corrispondenza delle zone B2, le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche, associate a peculiarità insediative ed urbanistiche che, seppure non ostacolanti in senso tecnico-esecutivo i nuovi interventi, ne condizionano se non altro lo stile architettonico e la progettazione, portano ad escludere che le zone B2 possano essere ricettrici di interventi ad alta densità insediativa. Qualora nei settori di competenza dei terreni descritti siano state riscontrate problematiche specifiche legate a condizioni di potenziale instabilità e dissesto, le corrispondenti aree sono state classificate nelle zone di tipo "C", di cui allo specifico articolo.

2.3 - *Non si individuano particolari problematiche sotto il profilo geologico l.s. Necessità di verifiche puntuali per la caratterizzazione geotecnica, con particolare attenzione alla valutazione della stabilità dei comparti, per qualsiasi tipo di intervento.* (Sigla: B3)

Le zone di tipo B3 sono caratterizzate da:

- coltri di copertura di origine gravitativa e granulometria grossolana;
- accumuli artificiali di materiali detritici in discariche non sistemate.

Sono distribuite a "pioggia" sul territorio comunale, privilegiando la fascia centrale e settentrionale.

Si trovano in prossimità dei fondivalle, delle concavità dei versanti, delle rotture di pendenza, cioè laddove le caratteristiche morfologiche dei luoghi favoriscono, o semplicemente consentono, l'accumulo di materiali sciolti prodotti a seguito di fenomeni gravitativi da zone sviluppate a monte.

Come per le zone ai punti precedenti, porzioni delle stesse possono ricadere nelle zone di tipo "C".

Per interventi nelle zone di tipo B3, l'applicazione delle norme del D.M. 11/03/88 richiede l'accertamento, oltre che degli elementi previsti per le zone di tipo B2, di quanto segue:

- verifica del grado di stabilità allo stato attuale ed a seguito di eventuali interventi di sbancamento, nelle aree direttamente interessate;
- verifica della stabilità dei terreni a seguito di interventi che comportino l'esecuzione di riporti, rilevati o, in genere, che determinino sovraccarichi;
- valutazione delle eventuali ripercussioni degli interventi sulla stabilità dei settori adiacenti, entro un raggio esteso in funzione dell'incidenza e dell'impatto degli interventi stessi sul territorio.

2.4 - *Sussistono problematiche geologico-tecniche dovute alla composizione granulometrica molto variabile, con presenza, a tratti prevalente, di nuclei cementati e/o trovanti di grandi dimensioni in forma di accumuli, che possono indurre comportamenti anomali in caso di intervento. Necessità di verifiche puntuali e specifiche, con attenzione alla valutazione delle risposte differenziali alle sollecitazioni indotte ed alla stabilità dei fronti di scavo.* (Sigla: B4).

Le zone di tipo B4 sono caratterizzate da:

- breccie di pendio ricementate;
- accumuli detritici grossolani in falde od in coni;
- massi e blocchi litoidi collassati in forma di accumuli caotici.

Esse sono ubicate, essenzialmente, al piede delle scarpate calcaree e dolomitiche che limitano l'altopiano di Le Manie, tra il Bosco del Perasso e Gandoglia e sulla superficie sommitale dell'altopiano, sui fianchi delle vallecicole carsiche che la incidono.

Per interventi nelle zone di tipo B4, l'applicazione delle norme del D.M. 11.03.88 prescrive l'accertamento di quanto segue:

- composizione, geometria e potenza degli accumuli detritici, grado di cementazione e stato di addensamento;
- stratigrafia di dettaglio in termini areali e verticali;
- condizioni di stabilità allo stato attuale ed a seguito di eventuali interventi di sbancamento;
- valutazione di dettaglio dei cedimenti assoluti e differenziali in relazione alla marcata eterogeneità dei materiali;
- valutazioni idrogeologiche specifiche qualora la posizione morfologica degli accumuli possa indurre o mascherare fenomeni di impregnazione e ristagno, emergenze idriche, ecc.

Per le tecniche di accertamento più idonee si rimanda alle prescrizioni fornite all'art.2.2.

2.5 - *Sussistono problematiche idro-geo-morfologiche ed ambientali dovute alla presenza di accentuati fenomeni carsici. Necessità di particolari tutele, fino all'interdizione degli interventi che ne alterino sostanzialmente le caratteristiche e la funzione in relazione alle condizioni in profondità.* (Sigla: B5)

Le zone B5 comprendono gli affioramenti più consistenti e significativi di terre rosse, cioè di depositi residuali prodotti dalla dissoluzione per fenomeni carsici delle rocce carbonatiche dell'altopiano di Le Manie.

Esse si sviluppano essenzialmente in loc. Fontanelle, Campi Muin, Castelletto e Bric dei Monti, dove sono segnalate depressioni carsiche, spesso in corrispondenza di inghiottitoi e vie di infiltrazione idrica nell'ammasso calcareo.

Le terre rosse sono dunque rappresentative e peculiari di ambienti carsici, a marcata circolazione ipogea, altamente vulnerabili e sensibili, per definizione, ad ogni variazione idro-geo-morfologica ed ambientale, le cui ripercussioni si propagano rapidamente ed in modo imprevedibile fino a zone anche molto distanti ed insospettate.

Nelle zone di tipo B5 si deve pertanto prevedere l'interdizione di tutti quegli interventi che rappresentino, anche solo in via potenziale, turbative degli equilibri esistenti (.....) che alterino gli assorbimenti ed i deflussi idrici, nonché interventi che costituiscano centri di pericolo e di inquinamento degli acquiferi.

Gli interventi ammessi, comunque dopo un'attenta ed approfondita disamina delle interazioni con l'ambiente ed il territorio, richiedono l'accertamento di quanto prescritto per le zone di tipo B2, per l'applicazione delle norme del D.M. 11.03.88.

Per ogni ulteriore precisazione normativa in merito ad interventi previsti in questo ambito (in particolare quanto previsto nella Zona urbanistica D/T1) si rimanda a quanto citato al precedente articolo 1.1.1.

ART. 3 - ZONE TIPO C: PRESENZA DI CONDIZIONI LIMITE DI STABILITA' SU SCARPATE NATURALI OD ARTIFICIALI E/O DI CONDIZIONI DI EQUILIBRIO DIFFERENZIATO IN SETTORI INTERESSATI DA FENOMENI DI EVOLUZIONE MORFOLOGICA ACCELERATA O GRAVATI DA DEBOLEZZA INTRINSECA PER FRANOSITÀ ANTICA, TETTONIZZAZIONE, CARENTE OD ASSENTE REGIMAZIONE IDRICA. (Tavola 3.1 - Sigla: C)

Le zone di tipo C comprendono i settori del territorio comunale in cui sono state rilevate situazioni di alterazione a diverso titolo degli equilibri naturali esistenti, o tendenze evolutive in atto che denotano la compromissione della stabilità dei comparti, oppure, infine, caratteristiche od elementi predisponenti l'innescare o l'aggravarsi di condizioni di dissesto.

3.1 - *Qualsiasi tipo di intervento richiede uno studio preliminare approfondito, con particolare attenzione al fattore stabilità, nello specifico e nei rapporti con il circostante per una estensione adeguata.*

Le zone di tipo C si estendono su porzioni del territorio comunale interessate, indifferentemente, da tutti gli ambiti compresi nelle precedenti zone. In esse sono stati raggruppati i tipi di dissesto singolarmente identificati sulla carta geomorfologica. Essi riguardano:

- cigli di arretramento morfologico, nicchie di erosione, svuotamento e distacco;
- erosioni areali per ruscellamento diffuso;
- zone instabili;
- impregnazioni e ristagni idrici;
- fasce di contatto tra litologie a forte contrasto di permeabilità.

Le zone di tipo C sono generalmente associate a condizioni del tipo:

- tagli artificiali per l'apertura e l'ampliamento di strade;
- presenza di versanti denudati o per evoluzione naturale, o per degrado a seguito del disboscamento o del passaggio di incendio, che determinano situazioni particolarmente agevolanti l'azione erosiva degli atmosferici.

Tutte le condizioni suesposte possono localmente interagire sulla stessa plaga di terreno e sono in funzione dello specifico andamento della pendenza dei versanti. Per interventi nelle zone tipo C, l'applicazione delle norme del D.M. 11/03/88 deve produrre l'accertamento, oltre a quanto previsto per le zone di tipo A e B, a seconda degli ambiti di competenza, dei seguenti elementi:

- lo sviluppo in planimetria ed in profondità dei livelli allentati, degli accumuli e dei prodotti di degrado rilasciati dal versante;
- le loro caratteristiche geomeccaniche e/o geotecniche;
- le condizioni di stabilità dei cigli di svuotamento;
- la presenza e l'andamento dei deflussi idrici;
- le metodologie di intervento che preservino l'equilibrio del versante e che lo migliorino in caso di stabilità limite, con particolare riferimento alla regimazione delle acque eventualmente o potenzialmente presenti.

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, in particolare, vista la natura dei terreni, mediante pozzetti esplorativi e, al caso, sondaggi geognostici, prospezioni sismiche e/o geoelettriche, rilievi e tests geotecnici e geomeccanici di dettaglio.

ART. 4 - ZONE TIPO D: CARATTERIZZATE DA UN EVIDENTE STATO DI DISSESTO IDROGEOLOGICO ED AMBIENTALE (Tavola 3.1 - Sigle: D-D/Rn-D*)

Le zone di tipo D comprendono le aree di cava dismesse, in condizioni di evidente degrado, con fronti relitti che spesso denotano situazioni di equilibrio limite **nonchè le aree a vario titolo catalogate dall'inventario delle zone a rischio di frana elevato o molto elevato (R4 e R3) e quelle individuate dallo studio sulla franosità reale dei versanti del Piano di Bacino Stralcio come frane attive o quiescenti (D*)**.

4.1 - *Qualsiasi forma di utilizzo è condizionata strettamente da un preliminare e globale piano di sistemazione e stabilizzazione.*

Le zone di tipo D e D/Rn sono ubicate nelle seguenti località:

- sponda destra del T. Noli, nel centro abitato (**ex Cava Refrattari e loc. Cave, R3**);
- versante sinistro del Rio Acquaviva;
- loc. Ciazza Battina, sull'altopiano di Le Manie;
- presso il confine con il Comune di Vezzi Portio, a monte della loc. Pian di Verne;
- loc. Fornaci, a monte della strada provinciale Voze-Le Manie;
- loc. Malpasso, a Capo Noli;
- fianco sud-occidentale della dorsale di Zuglieno, in sinistra del T. Noli;
- **loc. Mazeno (R4)**;
- **loc. Chiariventi (R4)**
- **in piccole aree variamente distribuite lungo i versanti nei settori medio-alti del territorio comunale (D*)**.

Le zone di tipo D sono caratterizzate da un marcato grado di dissesto idrogeologico ed ambientale dovuto all'abbandono della coltivazione delle cave, protrattasi per lunghissimi periodi, senza che, alla cessazione dell'attività, sia seguita la sistemazione definitiva delle aree e la messa in sicurezza dei fronti relitti. **In questa classe sono state censite e segnalate anche le porzioni di territorio soggetti a processi di versante di vario tipo e di varia pericolosità (Rn e D*), riguardanti sia i fronti rocciosi, sia i materiali sciolti che li sovrastano, secondo cinematismi di crollo, di scivolamento planare, di scivolamento complesso o di colata.**

Complessivamente pertanto, per le zone di tipo D, rappresentanti di fatto settori a rischio del territorio comunale, sia per il paesaggio e l'ambiente, in quanto suscettibili di continue evoluzioni geomorfologiche in senso peggiorativo, sia per la pubblica incolumità, in quanto facilmente accessibili e sovente usate come aree per discariche abusive di rifiuti ingombranti o per parcheggio auto **oppure perché gravanti direttamente su settori abitati o interessati da manufatti e strutture varie**, si prescrive (.....) **di interdire qualsiasi intervento di nuova edificazione o di anche di sola modificazione del suolo che non sia volto preliminarmente alla minimizzazione del rischio su essi incombente.**

(...) **In particolare, in merito alle Zone R4 e R3**, lo stato attuale dei luoghi rende necessaria la redazione di piani globali di sistemazione e stabilizzazione, propedeutici a qualsiasi forma di utilizzo **di tali zone**, al fine, oltre che di porre in sicurezza i fronti **ed i versanti**, anche di sanare, dal punto di vista paesaggistico (.....) **gli originali** lineamenti del territorio.

In assenza di tali interventi di minimizzazione sono ammissibili solo i seguenti interventi come previsto dal dettato dell'Allegato C, artt. 4 e 5, della D.G.R. 1411/99 e s.m. e i.:

Zone R4

Nelle aree a rischio molto elevato, fatte salve le iniziative tese a tutelare la pubblica e privata incolumità, sono consentiti i seguenti interventi:

- **di demolizione senza ricostruzione;**
- **di manutenzione ordinaria;**
- **di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie o di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino un aumento del carico urbanistico;**

- di bonifica e sistemazione di movimenti franosi per la messa in sicurezza degli edifici e delle strutture esistenti;
- nuove costruzioni di annessi agricoli purchè consentiti dal regolamento Comunale vigente, sempre che si tratti di strutture amovibili;
- interventi di bonifica anche parziale, riguardanti il consolidamento e la messa in sicurezza dell'area. Il progetto di sistemazione corredato dal programma di intervento è approvato dal soggetto esecutore previa acquisizione del parere vincolante del Comitato Tecnico Provinciale in ordine alla compatibilità dello stesso con la pianificazione del bacino e con gli strumenti urbanistici vigenti. Detto programma dovrà comunque prevedere un congruo periodo di monitoraggio da definirsi in funzione delle caratteristiche del dissesto. A seguito dell'esecuzione degli interventi previsti dal progetto di sistemazione dei risultati del programma di monitoraggio, l'Autorità di Bacino regionale potrà procedere alla ripermimetrazione dell'area soggetta ad intervento di bonifica o alla eventuale dichiarazione di riduzione del rischio che può consentire la realizzazione di nuove opere edilizie semprechè le stesse siano espressamente previste dal Piano Regolatore vigente e/o adottato ed operante in via di salvaguardia;

Nelle aree perimetrare R4 è invece vietata la realizzazione di nuove condotte. In relazione a tali aree dovranno inoltre essere organizzati da parte del Comune piani di emergenza e di soccorso ai sensi della L.R. 45/96 al fine di limitare il più possibile i danni prodotti da una eventuale riattivazione del processo di frana.

Zone R3

Oltre agli interventi ammessi per le aree a rischio molto elevato, di cui al punto precedente, per le aree inserite in questa tipologia di rischio sono consentiti:

- gli interventi di ampliamento di edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale e comunque con ampliamento non superiore al 10% della volumetria esistente. L'ampliamento proposto dovrà essere adeguatamente supportato da una verifica relativa alla sua compatibilità con le caratteristiche geomorfologiche dell'area sulla quale insiste;
- gli interventi di ampliamento eccedenti il 10% del volume preesistente nonché quelli di nuova edificazione, in quanto ammessi dallo strumento urbanistico vigente, possono essere realizzati solo se corredati da un progetto di bonifica volta alla messa in sicurezza dell'area. A tal fine dovrà essere predisposto un progetto di sistemazione dell'area interessata e un programma degli interventi necessari. Per l'approvazione dei progetti ricadenti in tali aree e il rilascio dei conseguenti titoli edilizi dovrà farsi ricorso all'istituto della conferenza dei servizi che, ove ne ricorrano le condizioni di legge, assume la natura ed i poteri della Conferenza di cui all'art. 14 della L. 241/1990 con la partecipazione di un membro dell'organo dell'Autorità di Bacino – organo provinciale competente – onde accertare in un unico contesto, la fattibilità degli interventi proposti;

Al fine di mitigare i possibili rischi per l'incolumità pubblica e danni funzionali alle infrastrutture e all'ambiente, nelle aree a rischio elevato non sono permessi:

- i lavori di escavazione e scalzamento, i quali non siano giustificati da indagini geologiche e geotecniche atte a dimostrare l'efficacia degli stessi per un'effettiva riduzione della pericolosità;
- l'accumulo di materiali di ogni natura che non sia giustificato da indagini geologiche e geotecniche atte a dimostrare l'efficacia degli stessi per un'effettiva riduzione della pericolosità;
- la demolizione di opere che svolgano una funzione di sostegno a meno che queste non siano sostituite con altre opere con lo stesso fine, la cui stabilità deve essere assicurata in ogni fase dell'intervento;
- la dispersione delle acque sulla superficie del terreno e/o la loro infiltrazione nello stesso in particolare con pozzi a perdere o scarichi puntuali.

ART. 5 - ZONE TIPO E: CARATTERIZZATE DA UN'ALTA DENSITÀ DI INSEDIAMENTI, CON PRESENZA DI EDIFICI ED INFRASTRUTTURE CHE NE SCONSIGLIANO OGNI ULTERIORE UTILIZZO, SOPRATTUTTO IN TERMINI DI SBANCAMENTI E SOVRACCARICHI (Tavola 3.1 - Sigla: E/E*)

Le zone di tipo E comprendono le porzioni del territorio comunale dove è presente una copertura urbana compatta, oppure dove sono stati segnalati riempimenti e rilevati completamente sistemati e già utilizzati a vario titolo (E), **nonché le aree del fondovalle del torrente Noli soggette ad elevato rischio idraulico in occasione di portate di piena con tempo di ritorno T=50 anni (E*)**.

La loro identificazione e perimetrazione è pertanto avvenuta in funzione della marcata presenza di manufatti ed infrastrutture e **delle verifiche idrauliche operate nell'ambito della mappatura delle aree di inondazione (ai sensi D.G.R. 2615/1998 e s.m. ed i.), quale primo stralcio della mappa dei rischi e disciplina della relativa norma di salvaguardia** e non delle condizioni geologiche l.s..

Esse occupano **per quanto attiene alle aree E:**

- la piana alluvionale del T. Noli fino alla fascia costiera;
- l'abitato di Voze;
- la discarica costiera Nereo ed il tratto di strada statale in corrispondenza;

e per quanto attiene le aree di tipo E*:

- **le aree del fondovalle del torrente Noli poste all'interno del centro storico del comune.**

Dette zone, soprattutto per quanto attiene la parte mediana e terminale della piana del T. Noli e le aree interessate dai vecchi terrapieni ferroviari, mostrano condizioni geotecniche complessivamente scadenti, per cui l'interferenza tra l'esistente e nuove opere può provocare notevoli problemi di stabilità all'esistente stesso (vedasi centro storico) o al versante sovrastante.

Per gli interventi nelle zone di tipo E, l'applicazione delle norme del D.M. 11.03.1988 richiede l'accertamento, oltre che di quanto previsto per le zone ad analoga caratterizzazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica di cui agli articoli precedenti, anche delle specifiche problematiche e delle relative soluzioni operative, riguardanti le possibili interferenze tra le opere in progetto ed i manufatti esistenti al contorno.

In particolare, con specifiche metodologie di indagine, quali sondaggi geognostici a rotazione, a carotaggio continuo, con prelievo di campioni indisturbati, messa in opera di tubi piezometrici per la definizione dei regimi della o delle falde, prove di permeabilità in foro di sondaggio, prove geotecniche in situ, scelte in funzione della stratigrafia dei terreni, analisi e prove di laboratorio, vanno verificati natura e comportamento meccanico dei terreni, presenza e comportamento delle falde, condizioni di stabilità dei fronti di scavo nella piana e lungo i versanti immediatamente sovrastanti, anche in relazione alla presenza o meno di edifici nell'immediato contorno degli interventi. Il tutto dimensionando le verifiche, in termini di approfondimento e di metodologie adottate, in funzione della natura degli interventi in progetto e della loro incidenza sul terreno e sulle zone circostanti.

Per le zone di tipo E* ogni intervento previsto al loro interno, oltre alle prescrizioni sin qui descritte per le aree caratterizzate da un'alta densità di insediamenti inserite nel fondovalle, ogni intervento edificatorio dovrà essere preceduto da un progetto complessivo di rinaturalizzazione dell'alveo del torrente Noli in grado di conferire nuove e più adeguate sezioni di deflusso, tali da ridurre e minimizzare l'elevato grado di pericolosità in oggi esistente.

In assenza dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica all'interno delle aree E* sono vietati:

- **gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;**
- **l'installazione di impianti di smaltimento rifiuti incluse le discariche di qualsiasi tipo, sia pubbliche, sia private, il deposito a cielo aperto, ancorchè provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;**
- **in presenza di argini, gli interventi e strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine;**
- **le volumetrie interrato a qualsiasi destinazione d'uso.**

Sono per contro consentiti:

- **gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;**

- gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- la messa in sicurezza degli impianti di trattamento delle acque reflue e la realizzazione di nuovi, qualora in merito a questi ultimi sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce.

Gli interventi consentiti debbono peraltro assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

ART. 6 - *COMPETENZE E RESPONSABILITÀ PROFESSIONALI RELATIVE AGLI ACCERTAMENTI PRESCRITTI AI PRECEDENTI ARTICOLI*

Tutte le verifiche di ordine geologico, geomorfologico, idrogeologico e geologico-tecnico previste nei precedenti articoli per le diverse zone identificate alla tavola 3.2, dovranno essere effettuate da professionisti geologi, regolarmente iscritti al relativo Albo Professionale.

Le risultanze delle stesse dovranno essere illustrate con opportuni elaborati grafici, cartografici, numerici, ecc., in forma esaustiva, sia per le valutazioni preliminari di fattibilità, sia per i progetti esecutivi degli interventi previsti sul territorio comunale.

Detti elaborati costituiranno parte integrante della documentazione per l'istruttoria delle pratiche di concessione edificatoria o per il rilascio della stessa.

Gli stessi professionisti dovranno esercitare la funzione di Direttore dei Lavori sotto il profilo geologico e geologico-tecnico in fase di realizzazione dei progetti e di Collaudatori, sotto lo stesso profilo, all'ultimazione degli interventi.

Essi dovranno comunque attestare, a fine lavori, con succinta relazione tecnica, ai fini del rilascio del decreto di abitabilità o agibilità, l'avvenuta applicazione delle prescrizioni fornite in sede di indagine per la progettazione esecutiva o di loro motivate varianti in corso d'opera.

TITOLO II: Norme di valorizzazione del territorio

A - PREMESSA

Le norme di seguito esposte discendono da un'analisi del territorio sotto il profilo delle sue principali componenti sia di ordine geologico in senso stretto, sia di ordine paesistico, di contenuto ambientale, storico, culturale e di armonico inserimento delle opere umane sul territorio stesso.

Esse pertanto individuano un uso del territorio ad un livello superiore rispetto a quello strettamente morfologico e geotecnico indicato all'articolato precedente ed hanno lo scopo di favorire al massimo la valorizzazione, o quanto meno il mantenimento, delle condizioni esistenti ed a vario titolo rilevate.

Si hanno di conseguenza dei risvolti sul versante della programmazione urbanistica che si ritengono leciti in quanto derivano da considerazioni oggettive, che tendono alla tutela del patrimonio fisico - ambientale del Comune di Noli.

Con riferimento alla Tav. 3.2, per la quale si rimanda al relativo commento che compare sulla relazione tecnica, il territorio del Comune di Noli è stato suddiviso, sotto il profilo qui in esame, in dieci tipi di zone, le quali individuano per lo più plaghe a forte contenuto ambientale in senso lato, oppure sue articolazioni preferenziali o, ancora, ambiti in cui è necessario recuperare equilibri attualmente fragili od impedire possibilità di compromissioni.

ART. 1' - ZONE TIPO 1: SUPERFICI SOMMITALI DELL'ALTOPIANO DI LE MANIE E DI CAPO NOLI, CARATTERIZZATE DA ELEVATE PECULIARITÀ PAESAGGISTICHE ED AMBIENTALI E DA LINEAMENTI GEOLOGICI, GEOMORFOLOGICI ED IDROGEOLOGICI TIPICI DI AREE CARSICHE, CHE LE CONNOTANO COME AMBITI FORTEMENTE VULNERABILI. NECESSITANO DI SALVAGUARDIA E TUTELA ASSOLUTA. SONO UNICAMENTE AMMESSI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, PROGRAMMATI NELL'AMBITO DI UNA FRUIZIONE RAZIONALE DEL TERRITORIO, A FINI RICREATIVI, CULTURALI E SCIENTIFICI (Tavola 3.2 - Sigla: 1)

Le zone di tipo 1 rappresentano ambiti del territorio comunale con caratteristiche uniche nel contesto della Liguria occidentale. Richiedono pertanto, fondamentalmente, che al loro interno non vengano pregiudicati:

- l'assetto floristico e faunistico;
- l'assetto geomorfologico, di fondovalle, di versante, di crinale;
- l'assetto idrologico ed idrogeologico;
- l'assetto paesaggistico complessivo.

Eventuali interventi, da restringere comunque sempre in un ambito di turismo culturale e, più in generale, di fruizione ludica del territorio, potranno essere realizzati purché:

- le costruzioni siano di limitatissime dimensioni e densità e non alterino i lineamenti paesaggistici complessivi del sito;
- non vengano operati sbancamenti o riporti **di entità apprezzabile**;
- non vengano alterati, né si creino interferenze con le acque superficiali e profonde, né in termini di deflussi, né in termini di inquinamenti;
- non si inseriscano essenze vegetali estranee alle associazioni naturalmente presenti;
- vengano in particolare tutelate le morfologie carsiche di tipo puntuale, lineare ed areale, superficiali e profonde;
- gli itinerari turistici eventualmente ipotizzati siano definiti con esattezza, rigidamente delimitati, dotati delle necessarie attrezzature per soste, ristoro interventi contro gli incendi, depositi rifiuti, ecc.
- su tutta la zona sia istituito un servizio di sorveglianza che garantisca la stretta osservanza di quanto indicato ai punti precedenti, sia in fase di realizzazione sia in fase di fruizione e di gestione.

ART. 2' - ZONE TIPO 2: SCARPATE A MARGINE DELL'ALTOPIANO DI LE MANIE, CARATTERIZZATE DA ELEVATE PENDENZE E DA CONDIZIONI IDROGEOLOGICHE PARTICOLARI, DIRETTA CONSEGUENZA DELLA CONNOTAZIONE DI AREE CARSICHE DELLE SUPERFICI SOMMITALI. NECESSITANO DI SALVAGUARDIA E TUTELA COME AREE DI RISPETTO A CONTORNO DELLE ZONE TIPO 1 (Tavola 3.2 - Sigla: 2)

All'interno di queste aree sono ammessi unicamente interventi di manutenzione in relazione a:

- manufatti eventualmente già esistenti;
- tutela e valorizzazione del patrimonio boschivo;
- stabilità dei versanti;
- tutela dei deflussi concentrati e delle emergenze sorgentizie.

ART. 3' - ZONE TIPO 3: FALESIE DI CAPO NOLI, CARATTERIZZATE DA LINEAMENTI MORFOLOGICI PECULIARI ED UNICI NELL'AMBITO COSTIERO. NECESSITANO DI SALVAGUARDIA DI TIPO PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE. SONO AMMESSI UNICAMENTE INTERVENTI DI TIPO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO (Tavola 3.2 - Sigla: 3)

Le zone di tipo 3 rappresentano ambiti del territorio comunale che necessitano di tutela assoluta stante la loro estrema valenza morfologica e paesaggistica.

In tali zone è pertanto vietato qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione dei manufatti esistenti, delle scarpate e dei fronti rocciosi, a salvaguardia della statale Aurelia e della sottostante fascia a mare.

ART. 4' - ZONE TIPO 4: AMBITI DI CRINALE, CHE RAPPRESENTANO LE DIRETTRICI PAESAGGISTICHE PORTANTI DEL TERRITORIO COMUNALE. RICHIEDONO IL RISPETTO CONSERVATIVO DELLA FUNZIONE SPARTIACQUE, DELL'ANDAMENTO GRADONATO E TERRAZZATO, A CORREDO ED A CONTORNO DEGLI AMBITI TERRITORIALI DA LORO STESSI DEFINITI (Tavola 3.2 - Sigla: 4)

Le zone di tipo 4, alcune delle quali, peraltro, già abbondantemente compromesse nelle loro valenze paesaggistiche da insediamenti ed infrastrutture, costituendo di fatto le linee guida dell'articolazione morfologica nella conca di Noli e nel bacino del T. Coreallo, debbono mantenere od esaltare la loro specifica valenza.

Di conseguenza, al loro interno, sono ammessi unicamente interventi che:

- rappresentino completamenti di strumenti urbanistici attuativi già approvati;
- rappresentino sistemazioni e razionalizzazioni dell'esistente;
- mantengano intatta la fascia assiale dei crinali.

ART. 5' - ZONE TIPO 5: AMBITI DI FONDOVALLE, CARATTERIZZATI DA LINEAMENTI MORFOLOGICI A FORRA OD A GOLA. SI AMMETTONO UNICAMENTE INTERVENTI DI TIPO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO CHE SALVAGUARDINO L'EVOLVERSI NATURALE DEI PROCESSI FLUVIALI (Tavola 3.2 - Sigla: 5)

Le fasce di territorio che ricadono all'interno delle zone di tipo 5 rappresentano fondovalle a particolari caratteristiche morfologiche, idrologiche ed idrauliche.

In particolare, le condizioni di pendenza degli assi fluviali, l'asperità delle sponde e la diffusa inaccessibilità dei luoghi le configurano, oltre che come zone che necessitano di salvaguardia ambientale, anche come zone che rappresentano, in concomitanza con deflussi accentuati, ambiti a rischio idrologico ed idrogeologico che escludono insediamenti stabili.

Al loro interno sono ammessi unicamente interventi di manutenzione dell'esistente, di regimazione e sistemazione dei deflussi, degli alvei dei torrenti e dei versanti immediatamente adiacenti, a salvaguardia delle zone poste a valle.

Si escludono inoltre riporti longitudinali e trasversali rispetto agli assi delle valli e tombinamenti dei corsi d'acqua.

ART. 6' - ZONE TIPO 6: BACINI DEL RIO TORBORA E CHIARIVENTI, CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI DI DISORDINE IDROGEOLOGICO, IDROLOGICO ED AMBIENTALE CHE RICHIEDONO LA PIANIFICAZIONE DI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE GLOBALE (Tavola 3.2 - Sigla: 6)

Nelle zone di tipo 6, la previsione di interventi edificatori richiede, in via propedeutica, lo studio e l'esame approfondito dell'ambito in cui se ne prevede l'inserimento, in modo da garantire il mantenimento e/o il miglioramento degli equilibri esistenti e da consentire il progressivo riassetto della situazione esistente.

Eventuali interventi edificatori ed infrastrutturali, da realizzarsi preferibilmente nell'ambito di S.U.A. richiedono contestualmente:

- un progetto di sistemazione dei versanti e dei fondivalle all'interno del S.U.A. o in un intorno significativo della zona di intervento, con particolare attenzione a un ordinato deflusso delle acque;
- la verifica della presenza, dello sviluppo e dell'efficienza dei sottoservizi esistenti, in modo da garantire razionali allacciamenti a salvaguardia della vulnerabilità idrogeologica ed ambientale delle zone ed eventuale progettazione di interventi di sistemazione.

Nelle zone di tipo 6 si escludono inoltre:

- terrapieni e riporti;
- sbancamenti non strettamente necessari all'inserimento degli edifici e comunque con fronti di scavo superiori ai 3.00 m;
- tombinamenti od ostruzioni d'alveo a vario titolo;
- deviazioni delle aste torrentizie;
- dispersione nel terreno di acque bianche o di liquami fognari.

ART. 7' - ZONE TIPO 7: BACINI DEL T. NOLI, DEL T. COREALLO E DEL T. CROVETTO, CARATTERIZZATI DA UNA COPERTURA URBANA RADA, CON INSEDIAMENTI ISOLATI O RAGGRUPPATI, DOTATI DI VALENZA STORICA O PAESAGGISTICA. RAPPRESENTANO I SETTORI DI POSSIBILE ESPANSIONE EDILIZIA IN GENERE. QUALSIASI INTERVENTO DEVE COMUNQUE RISPETTARE L'IDENTITÀ TIPOLOGICA DEL PAESAGGIO E L'EQUILIBRIO FISICO DEL TERRITORIO (Tavola 3.2 - Sigla: 7)

Anche nelle zone di tipo 7, la previsione di interventi edificatori richiede l'esame approfondito dell'ambito in cui se ne prevede l'inserimento, al fine di mantenere e/o migliorare gli equilibri fisici, con seguendo anche un miglioramento della situazione esistente.

Detti interventi dovranno essere realizzati preferibilmente nell'ambito di S.U.A. ed accompagnati comunque da un progetto che consideri nel dettaglio l'equilibrio dei versanti e la regimazione dei deflussi superficiali e di falda all'interno ed in un intorno significativo dell'area interessata dagli interventi stessi.

Nelle zone di tipo 7 si escludono comunque:

- terrapieni e riporti;
- sbancamenti non strettamente necessari all'inserimento degli edifici e comunque con fronti di scavo superiori ai 3.00 m;
- tominamenti, ostruzioni d'alveo, deviazione delle aste torrentizie;
- dispersione nel terreno di acque bianche o di liquami fognari.

ART. 8' - ZONE TIPO 8: AREE DI EX CAVA E/O AREE INTERESSATE DA PROCESSI DI VERSANTE ATTIVI O RIATTIVABILI PER SOGLIE DI PIOVOSITA' ANCHE NON ECCEZIONALI, CARATTERIZZATE DA CONDIZIONI DI ELEVATO DISSESTO IDROGEOLOGICO ED AMBIENTALE. NECESSITANO URGENTEMENTE DI UN INTERVENTO GLOBALE DI STABILIZZAZIONE, SISTEMAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE (Tavola 3.2 - Sigla: 8)

Nelle zone di tipo 8 si prescrive:

- per quanto attiene alle aree di cava per se stesse, la redazione e l'attuazione, a breve termine, di un progetto di messa in sicurezza dei cigli e dei fronti relitti, di regimazione delle acque e di regolarizzazione dei piazzali;
- per eventuali interventi edificatori al loro interno, oltre a quanto sopra, la predisposizione e l'attuazione di un piano di recupero ambientale;
- **per ogni altra specificazione normativa si rimanda a quanto precisato nell'art. 4 delle precedenti norme di tipo geotecnico.**

ART. 9' - ZONE TIPO 9: DISCARICHE ABUSIVE DI R.S.U., INERTI E MATERIALI DI RIPORTO NON STABILIZZATI. RAPPRESENTANO SETTORI DI RISCHIO IDROGEOLOGICO ED AMBIENTALE SUL TERRITORIO COMUNALE (Tavola 3.2 - Sigla: 9)

Nelle zone di tipo 9 deve essere redatto ed attuato a tempi brevi un progetto di rimozione o sistemazione razionale dei materiali sversati.

ART. 10' - ZONE TIPO 10: COPERTURA URBANA COMPATTA (Tavola 3.2 - Sigla: 10)

Per le zone di tipo 10, **fatte salve le aree inserite in fascia di inondabilità con tempo di ritorno 50ennale**, non si hanno in questa sede particolari prescrizioni; **per ogni intervento si rimanda comunque a quanto compare nell'articolo 5** delle Norme di tipo geotecnico.