

**COMUNITA' MONTANA  
TERRE DEL GIAROLO**

**COMUNE DI CABELLA LIGURE  
VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.I.  
— ANNO 2008 —**

P.R.G.I. approvato con D.G.R. n.211-25197 del 29.11.1988  
Variante n. 1 approvata con D.G.R. n. 169-31016 del 06.12.1993

Approvata con delibera C.C. n.            del  
Pubblicata per estratto all'albo pretorio e depositata presso la segreteria  
comunale

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Data

IL TECNICO

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO

N.B.

In **grassetto** sono evidenziate le modifiche introdotte a seguito dell'accettazione del parere e delle osservazioni formulate in sede di Conferenza di Pianificazione di cui all'art. 2 comma 1 (art. 31 ter comma 11 L.R. 56/77 e s.m.i.) della L.R. 26.01.2007 n. 1.

## INDICE

TITOLO I	-	DISPOSIZIONI GENERALI		
	-	PREMESSA	pag.	7
<b>CAPO I – DISCIPLINA DELL’USO DEL SUOLO: DISPOSIZIONI GENERALI</b>				
Art.	1	-	Elaborati del Piano Regolatore Generale Intercomunale.	pag. 7
Art.	2	-	Modalità di attuazione del P.R.G.I..	pag. 13
Art.	3	-	Sistemazione urbanistica.	pag. 14
Art.	4	-	Attività in corso e permesso di costruire a tempo determinato.	pag. 14
Art.	5	-	Funzioni delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.I..	pag. 14
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.</b>				
<b>CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI</b>				
Art.	6	-	Strumenti urbanistici ed amministrativi per l’attuazione del P.R.G.I..	pag. 15
Art.	7	-	Programma pluriennale di attuazione.	pag. 16
Art.	8	-	Intervento edilizio diretto.	pag. 16
Art.	9	-	Intervento edilizio con obbligo di Convenzione.	pag. 17
Art.	10	-	Strumenti urbanistici esecutivi.	pag. 17
Art.	11	-	Piano Esecutivo Convenzionato – P.E.C..	pag. 17
Art.	12	-	Piano per l’Edilizia Economica e Popolare – P.E.E.P..	pag. 17
Art.	13	-	Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente – P.d.R..	pag. 17
Art.	14	-	Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche – P.T.E..	pag. 17
Art.	15	-	Piano delle aree da destinare ad insediamenti Produttivi – P.I.P..	pag. 17
Art.	16	-	Piano Particolareggiato – P.P..	pag. 17
Art.	17	-	Concessione e autorizzazione edilizia.	pag. 17
Art.	18	-	Permesso di costruire (P.d.C.), segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e denuncia di inizio attività (D.I.A.).	pag. 17
Art.	19	-	Condizioni per il rilascio del permesso di costruire.	pag. 20
Art.	20	-	Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e/o denuncia di inizio attività (D.I.A.).	pag. 21
Art.	21	-	Convenzioni edilizie.	pag. 23
<b>CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – TIPI DI INTERVENTO</b>				
Art.	22	-	Parametri urbanistici.	pag. 24
Art.	23	-	Parametri edilizi.	pag. 24
Art.	24	-	Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.	pag. 24
Art.	25	-	Distanze minime.	pag. 25
Art.	26	-	Capacità insediativa.	pag. 25
Art.	27	-	Tipi di intervento.	pag. 25

Art. 28	-	Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta – Standards urbanistici.	pag. 25
<b>TITOLO III</b>	-	<b>CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO. PREMESSA</b>	pag. 28
<b>CAPO I</b>	-	<b>DEFINIZIONI</b>	
Art. 29	-	Classi e sottoclassi di destinazione d'uso - Norme generali.	pag. 28
Art. 30	-	Zone di insediamento di attività commerciali al dettaglio.	pag. 30
<b>CAPO II</b>	-	<b>AREE PUBBLICHE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE (F)</b>	
Art. 31	-	Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto (F1).	pag. 33
Art. 32	-	Aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse comunale (F2).	pag. 34
Art. 33	-	Aree per attrezzature e servizi di interesse generale (F3).	pag. 37
Art. 34	-	Aree di servizio per impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli (F4).	pag. 38
Art. 35	-	Aree per impianti sportivi invernali (F5).	pag. 38
Art. 36	-	Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto (F6).	pag. 38
Art. 37	-	Destinazioni specifiche delle aree per servizi (F7).	pag. 38
<b>CAPO III</b>	-	<b>AREE DESTINATE AD USI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AREE DI TIPO A, B, C)</b>	
Art. 38	-	Aree prevalentemente residenziali: destinazioni d'uso generali	pag. 39
Art. 39	-	Aree ed edifici di interesse storico (A).	pag. 40
Art. 40	-	Aree residenziali di completamento (B).	pag. 44
Art. 40.1	-	Aree residenziali di completamento totalmente edificate (B1).	pag. 45
Art. 40.2	-	Aree residenziali di completamento edificate (B2).	pag. 45
Art. 40.3	-	Aree residenziali di completamento parzialmente edificate (B3).	pag. 46
Art. 40.4	-	Aree residenziali di completamento marginali al centro abitato (B4).	pag. 47
Art. 40.5	-	Aree residenziali di completamento totalmente o parzialmente edificate in annucleamenti rurali (B5).	pag. 47
Art. 41	-	Aree residenziali di nuovo impianto (C1).	pag. 48
Art. 42	-	Aree residenziali di nuovo impianto a piano esecutivo convenzionato obbligatorio (C2).	pag. 49
Art. 43	-	Aree destinate a verde privato inedificabili.	pag. 50
Art. 44	-	Aree per l'edilizia economica o popolare.	pag. 50
Art. 45	-	Destinazioni plurifunzionali DP.	pag. 50
<b>CAPO IV</b>	-	<b>AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>	
Art. 46	-	Aree destinate ad usi produttivi: industriali,	

Art. 47	-	artigianali, commerciali (D). Aree produttive di riordino e di completamento e aree edificate che si confermano nella loro ubicazione (D1).	pag. 51
Art. 48	-	Aree produttive di nuovo impianto (D2).	pag. 51
Art. 49	-	Aree per insediamenti a destinazione commerciale o terziaria (D3).	pag. 53
Art. 50	-	Impianti produttivi obsoleti o dichiarati in sede impropria (D4).	pag. 54
Art. 51	-	Aree per impianti industriali o tecnologici isolati (D5).	pag. 54
Art. 52	-	Norme di tutela ambientale.	pag. 54

## CAPO V - AREE ATTREZZATE DI PREMINENTE INTERESSE RICETTIVO E TURISTICO (G)

Art. 53	-	Aree di interesse ricettivo e turistico (G1).	pag. 55
Art. 54	-	Aree ed attrezzature ricettive speciali (G2).	pag. 57
Art. 55	-	Aree per insediamenti temporanei stagionali (TC).	pag. 58
Art. 56	-	Individuazione di aree per attività di tipo agriturismo.	pag. 58
Art. 57	-	Attività turistico-ricettive esistenti non individuate in zona a destinazione specifica.	pag. 58

## CAPO VI - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

Art. 58	-	Aree destinate ad uso agricolo (E).	pag. 59
Art. 59	-	Aree per attività agricole E: Edifici esistenti.	pag. 65
Art. 60	-	Aree agricole a verde privato (E3).	pag. 65
Art. 61	-	Aree agricole intercluse e marginali da salvaguardare (E4).	pag. 66
Art. 62	-	Aree agricole di salvaguardia ambientale (E5).	pag. 66
Art. 63	-	Cave e discariche.	pag. 66
Art. 64	-	Norme di igiene del suolo e di tutela ambientale delle aree per attività agricole.	pag. 66
Art. 65	-	Aree per la viabilità e relative fasce di rispetto.	pag. 66
Art. 66	-	Aree di rispetto (H).	pag. 66
Art. 67	-	Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto.	pag. 69
Art. 68	-	Principali corsi d'acqua e relative fasce di rispetto.	pag. 69
Art. 69	-	Fasce ed aree di rispetto degli impianti tecnologici.	pag. 69
Art. 70	-	Zone di rispetto dei cimiteri.	pag. 69
Art. 71	-	Aree di salvaguardia ambientale EF.	pag. 69
Art. 72	-	Aree di particolare interesse ambientale.	pag. 70
Art. 73	-	Aree di salvaguardia idrogeologica.	pag. 70

## TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.

### CAPO I - TIPI DI INTERVENTO

Art. 74	-	Aree vincolate ai sensi delle L. 1497/39 e 1089/39 o sottoposte a vincoli conservativi dal P.R.G.I..	pag. 71
Art. 75	-	Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.	pag. 71
Art. 76	-	Norme particolari per le aree e gli edifici di interesse storico/ambientale.	pag. 72
Art. 77	-	Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente: prescrizioni specifiche di piano.	pag. 73
Art. 78	-	Elementi edilizi e materiali ammessi.	pag. 73

Art.	79	-	Aree libere interne alle aree di interesse storico/ambientale: interventi ammessi e prescrizioni.	pag.	73
Art.	80	-	Vincoli ai sensi della Legge 1497/39 e dell'art. 1 della Legge 1089/39: elenco degli edifici e beni vincolati con notifica amministrativa.	pag.	74
Art.	81	-	Vincoli ai sensi dell'art. 4 della Legge 1089/39.	pag.	74
Art.	82	-	Individuazione di beni architettonici, culturali ed ambientali da sottoporre a vincolo di conservazione.	pag.	74
Art.	83	-	Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.	pag.	74
Art.	83.1	-	Manutenzione ordinaria.	pag.	74
Art.	83.2	-	Manutenzione straordinaria.	pag.	76
Art.	83.3	-	Restauro e risanamento conservativo.	pag.	76
Art.	83.4	-	Restauro.	pag.	77
Art.	83.5	-	Risanamento conservativo.	pag.	78
Art.	83.6	-	Ristrutturazione edilizia.		
	pag.	79			
Art.	84	-	Interventi di ristrutturazione urbanistica.	pag.	80
Art.	85	-	Interventi di completamento.	pag.	80
Art.	86	-	Interventi di nuovo impianto.	pag.	80
Art.	87	-	Interventi edilizi di nuova costruzione.	pag.	80
Art.	88	-	Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.	pag.	81
Art.	89	-	Dotazione di servizi igienici.	pag.	82
Art.	90	-	Ampliamento di edifici esistenti.	pag.	82
Art.	91	-	Adeguamenti di quota degli edifici.	pag.	82
Art.	92	-	Modifiche di destinazione degli immobili.	pag.	82
Art.	93	-	Autorimesse e box , accessi veicolari.	pag.	82
Art.	94	-	Aree di parcheggio privato.	pag.	84
Art.	95	-	Pertinenze.	pag.	84

## CAPO II - VINCOLI DI INTERVENTO

Art.	96	-	Aree di salvaguardia idrogeologica: vincolo idrogeologico.	pag.	86
Art.	97	-	Autorizzazione all'insediamento commerciale.	pag.	86
Art.	98	-	Opere in aree attigue a strade provinciali.	pag.	86
Art.	99	-	Accessi controllati.	pag.	86
Art.	100	-	Percorso stradale panoramico e relativa fascia di protezione.	pag.	87
Art.	101	-	Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 49, ultimo comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i..	pag.	87
Art.	102	-	Aree di particolare interesse ambientale: Aree a quota superiore a 1200 m. s.l.m..	pag.	88
Art.	103	-	Aree gravate da uso civico.	pag.	89
Art.	104	-	Aree del biotopo IT1 180011 S.I.C. – Massiccio Monte Antola – Monte Carmo – Monte Legna.	pag.	89
Art.	105	-	Aree del biotopo IT1 180025 Z.P.S. – Dorsale Monte Ebro e Monte Chiappo.	pag.	90
Art.	106	-	Aree, architetture e manufatti oggetto di tutela visiva.	pag.	90
Art.	107	-	Aree percorse da incendi.	pag.	90
Art.	108	-	Ingressi urbani.	pag.	90
Art.	109	-	Margine della configurazione urbana.	pag.	91
Art.	110	-	Edifici strategici ed opere infrastrutturali a funzionalità fondamentale durante gli eventi sismici.	pag.	91
Art.	111	-	Classificazione acustica del territorio comunale.	pag.	91

## CAPO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO

Art.	112	-	Prescrizioni di carattere geologico.	pag.	92	
Art.	112.1	-	Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica.	pag.	92	
Art.	112.2	-	Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G.I. nelle varie parti del territorio in rapporto alle classi di idoneità d'uso ed alle condizioni di dissesto.	pag.	93	
Art.	112.3	-	Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologia.	pag.	93	
Art.	112.4	-	Limitazioni d'uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico.	pag.	96	
Art.	112.4.1	-	Frane – Interventi ammessi.	pag.	96	
Art.	112.4.2	-	Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua – Interventi ammessi.	pag.	97	
Art.	112.5	-	Norme per la tutela idrogeologica.	pag.	99	
Art.	112.5.1	-	Fasce di rispetto dei rii.	pag.	99	
Art.	112.5.2	-	Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali.	pag.	99	
Art.	112.5.3	-	Interventi di manutenzione idraulica e idrogeologica.	pag.	99	
Art.	112.5.4	-	Opere di attraversamento.	pag.	99	
Art.	112.5.5	-	Compatibilità delle attività estrattive.	pag.	100	
Art.	112.6	-	Norme per le aree a rischio idrogeologico molto elevato.			
	pag.	100				
Art.	112.7	-	Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle classi IIIb individuate in Tav. 7.	pag.	103	
Art.	113	-	Prescrizioni per la prevenzione del rischio sismico.	pag.	109	
TITOLO V	-	PARAMETRI EDILIZI, DEFINIZIONI INTEGRATIVE, NORME FINALI E TRANSITORIE				
CAPO I	-	PARAMETRI EDILIZI E DEFINIZIONI INTEGRATIVE				
Art.	114	-	Tipologie edilizie.	pag.	110	
Art.	115	-	Parametri edilizi e definizioni supplementari.	pag.	110	
CAPO II	-	NORME FINALI				
Art.	116	-	Regolamenti edilizi.	pag.	112	
Art.	117	-	Requisiti di usabilità.	pag.	112	
Art.	118	-	Comparti di intervento.	pag.	112	
Art.	119	-	Norme in contrasto.	pag.	112	
Art.	120	-	Deroghe.	pag.	112	
Art.	121	-	Varianti al P.R.G.I..	pag.	112	
ALLEGATI:						
TABELLA 1 – CRITERI COMUNALI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI INERENTI LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA					pag.	113

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### PREMESSA.

In relazione all'entrata in vigore del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., in caso di difformità tra le definizioni di cui al presente apparato normativo e del menzionato T.U., si ricorda che le disposizioni di quest'ultimo sono comunque da considerare prevalenti a norma dell'art. 3 del medesimo, che testualmente recita: "Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi".

## CAPO I – DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Elaborati del Piano Regolatore Generale Intercomunale.

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale della Comunità Montana delle Valli Borbera e Spinti, ora facente parte della nuova Comunità Montana "**Terre del Giarolo**", è stato approvato con D.G.R. n. 211-25197 del 29.11.1988, è costituito dai seguenti elaborati :

- a - Relazione illustrativa
- b - allegati tecnici:
  - Tavola C1 Analisi dello stato attuale – Indagine conoscitiva sul territorio – Caratteristiche geologiche scala 1:25.000
  - Tavola C2 Analisi dello stato attuale – Indagine conoscitiva sul territorio – Sfruttamento agricolo scala 1:25.000
  - Tav. 1 n. 1a/1b/1c – Analisi dello stato attuale – Indagine sul patrimonio edilizio residenziale e sulle aree urbane – Situazione fisico strutturale e sulle aree urbane – Situazione fisico strutturale, utilizzazione, viabilità ed elementi urbani scala 1:2.000
  - Tav. 1 n. 2a/2b/2c – Analisi dello stato attuale – Indagine sul patrimonio edilizio e sulle aree di interesse pubblico – Destinazione d'uso sviluppo edilizio fuori terra scala 1:2.000
  - Tav. 1 n. 3 – Analisi dello stato attuale – Indagine sul patrimonio edilizio residenziale e sulle aree urbane – Situazione fisico strutturale, utilizzazione, viabilità ed elementi urbani scala 1:1.000
  - Tav. n. 4 – Analisi dello stato attuale – Indagine sul patrimonio edilizio e sulle aree di interesse pubblico – Destinazione d'uso, sviluppo edilizio fuori terra scala 1:1.000
  - Allegati – Indagine sul patrimonio edilizio – Indagine sullo stato di fatto, determinazione fabbisogni e individuazione interventi – Indagine geomorfologica
- c - P.R.G.I. – Progetto definitivo
  - Tav. n. 5 – Previsioni del P.R.G.I. – Azzonamento e viabilità scala 1:5.000
  - Tav. n. 6a/6b/6c - Previsioni del P.R.G.I. – Azzonamento e viabilità scala 1:2.000
  - Tav. n. 7 – Previsioni del P.R.G.I. – Disciplina per i nuclei di antica formazione scala 1:1.000
  - Tav. n. 1R n. 1 – Repertorio delle aree del P.R.G.I.
  - Tav. 1 n. 8 – Altimetria, infrastrutture primarie scala 1:25.000
  - Tavola C3 – Planimetria sintetica del P.R.G.I. scala 1:25.000
- d - Norme di attuazione

La Variante Generale al P.R.G.I., approvata con D.G.R. n. 169-31016 del 06.12.1993, si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- All. A: Indagini sull'uso del suolo e sullo stato di fatto degli insediamenti (per singolo Comune).
- All. B: Relazione geologico-tecnica riguardante le nuove aree da inserire nello strumento urbanistico.
- All. C: Schede quantitative dei dati urbani, modificate in adeguamento al recepimento di osservazioni Regionali per i seguenti Comuni: Albera Ligure, Cantalupo Ligure, Grondona, Rocchetta Ligure, Stazzano.
- Norme di attuazione
- Quadri sinottici
- Osservazioni e controdeduzioni
- Valutazioni geologiche-tecniche sulle osservazioni al progetto preliminare
- Tavole di Piano Regolatore:
- Comune di Borghetto Borbera:
 

- Tav. 1.1a	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:5.000
- Tav. 1.1b	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:5.000
- Tav. 1.2a	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:2.000
- Tav. 1.2b	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:2.000
- Tav. 1.2c	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:2.000
- Tav. 1.2d	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:2.000
- Tav. 1.2e	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:2.000
- Tav. 1.2f	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:2.000
- Tav. 1.3a	Disciplina per aree ed edifici di interesse storico	scala	1:1.000
- Tav. 1.3b	Disciplina per aree ed edifici di interesse storico	scala	1:1.000
- Tav. 1.4a	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:2.000
- Tav. 1.4b	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:2.000
- Tav. 1.4c	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:2.000
- Tav. 1.4d	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:2.000
- Tav. 1.4e	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:2.000
- Tav. 1.4f	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:2.000
- Tav. 1.4g	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:1.000
- Tav. 1.5	Carta dei dissesti e delle aree inondabili	scala	1:25.000
- Comune di Grondona:
 

- Tav. 2.1	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:5.000
- Tav. 2.2a	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:2.000
- Tav. 2.2b	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:2.000
- Tav. 2.2c	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:2.000
- Tav. 2.2d	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:2.000
- Tav. 2.3	Disciplina per aree ed edifici di interesse storico	scala	1:1.000
- Tav. 2.4a	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:2.000
- Tav. 2.4b	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:2.000
- Tav. 2.4c	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:2.000
- Tav. 2.4d	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:2.000
- Tav. 2.4e	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:1.000
- Tav. 2.5	Carta dei dissesti e delle aree inondabili	scala	1:25.000
- Comune di Stazzano:
 

- Tav. 3.1	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:5.000
- Tav. 3.2a	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:2.000
- Tav. 3.2b	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:2.000
- Tav. 3.2c	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:2.000
- Tav. 3.3	Disciplina per aree ed edifici di interesse storico	scala	1:1.000
- Tav. 3.4a	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:2.000
- Tav. 3.4b	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:2.000
- Tav. 3.4c	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:2.000
- Tav. 3.4d	All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti	scala	1:1.000
- Tav. 3.5	Carta dei dissesti e delle aree inondabili	scala	1:25.000
- Comune di Vignole Borbera:
 

- Tav. 4.1	Destinazione d'uso del suolo	scala	1:5.000
------------	------------------------------	-------	---------

- Tav. 4.2 Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
- Tav. 4.3 Disciplina per aree ed edifici di interesse storico scala 1:1.000
- Tav. 4.4a All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
- Tav. 4.4b All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:1.000
- Tav. 4.5 Carta dei dissesti e delle aree inondabili scala 1:25.000
- Comune di Albera Ligure:
  - Tav. 5.1 Destinazione d'uso del suolo scala 1:5.000
  - Tav. 5.2a Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 5.2b Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 5.2c Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 5.2d Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 5.3 Disciplina per aree ed edifici di interesse storico scala 1:1.000
  - Tav. 5.4a All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 5.4b All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 5.4c All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 5.4d All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 5.4e All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:1.000
  - Tav. 5.5 Carta dei dissesti e delle aree inondabili scala 1:25.000
- Comune di Cabella Ligure:
  - Tav. 6.1a Destinazione d'uso del suolo scala 1:5.000
  - Tav. 6.1b Destinazione d'uso del suolo scala 1:5.000
  - Tav. 6.2a Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 6.2b Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 6.2c Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 6.2d Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 6.2e Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 6.2f Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 6.2g Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 6.2h Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 6.3a Disciplina per aree ed edifici di interesse storico scala 1:1.000
  - Tav. 6.3b Disciplina per aree ed edifici di interesse storico scala 1:1.000
  - Tav. 6.4a All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 6.4b All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 6.4c All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 6.4d All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 6.4e All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 6.4f All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 6.4g All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 6.4h All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 6.4i All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:1.000
  - Tav. 6.5 Carta dei dissesti e delle aree inondabili scala 1:25.000
- Comune di Cantalupo Ligure:
  - Tav. 7.1 Destinazione d'uso del suolo scala 1:5.000
  - Tav. 7.2a Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 7.2b Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 7.2c Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 7.2d Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 7.2e Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 7.2f Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 7.3 Disciplina per aree ed edifici di interesse storico scala 1:1.000
  - Tav. 7.4a All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 7.4b All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 7.4c All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 7.4d All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 7.4e All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 7.4f All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 7.4g All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:1.000
  - Tav. 7.5 Carta dei dissesti e delle aree inondabili scala 1:25.000
- Comune di Carrega Ligure:

- Tav. 8.1a Destinazione d'uso del suolo scala 1:5.000
- Tav. 8.1b Destinazione d'uso del suolo scala 1:5.000
- Tav. 8.2a Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
- Tav. 8.2b Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
- Tav. 8.2c Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
- Tav. 8.2d Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
- Tav. 8.2e Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
- Tav. 8.2f Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
- Tav. 8.3 Disciplina per aree ed edifici di interesse storico scala 1:1.000
- Tav. 8.4a All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
- Tav. 8.4b All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
- Tav. 8.4c All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
- Tav. 8.4d All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
- Tav. 8.4e All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
- Tav. 8.4f All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
- Tav. 8.4g All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:1.000
- Tav. 8.5 Carta dei dissesti e delle aree inondabili scala 1:25.000
- Comune di Mongiardino Ligure:
  - Tav. 9.1 Destinazione d'uso del suolo scala 1:5.000
  - Tav. 9.2a Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 9.2b Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 9.2c Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 9.2d Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 9.2e Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 9.3 Disciplina per aree ed edifici di interesse storico scala 1:1.000
  - Tav. 9.4a All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 9.4b All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 9.4c All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 9.4d All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 9.4e All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 9.4f All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:1.000
  - Tav. 9.5 Carta dei dissesti e delle aree inondabili scala 1:25.000
- Comune di Roccaforte Ligure:
  - Tav. 10.1 Destinazione d'uso del suolo scala 1:5.000
  - Tav. 10.2a Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 10.2b Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 10.2c Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 10.3 Disciplina per aree ed edifici di interesse storico scala 1:1.000
  - Tav. 10.4a All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 10.4b All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 10.4c All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 10.4d All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:1.000
  - Tav. 10.5 Carta dei dissesti e delle aree inondabili scala 1:25.000
- Comune di Rocchetta Ligure:
  - Tav. 11.1 Destinazione d'uso del suolo scala 1:5.000
  - Tav. 11.2a Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 11.2b Destinazione d'uso del suolo scala 1:2.000
  - Tav. 11.3 Disciplina per aree ed edifici di interesse storico scala 1:1.000
  - Tav. 11.4a All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 11.4b All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
  - Tav. 11.4c All.tecnici: stato di fatto degli insediamenti scala 1:1.000
  - Tav. 11.5 Carta dei dissesti e delle aree inondabili scala 1:25.000
- Comunità Montana:
  - Tav. 12 Planimetria di sintesi del Piano Intercomunale scala 1:25000
  - Tav. 13 All.tecnici: uso agricolo

La variante parziale n. 1 art. 17, comma 7° al P.R.G.I. relativa al solo territorio del Comune di CABELLA LIGURE, approvata con D.C.C. n. 8 del 14.05.2004, si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-illustrativa

- Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 6.1a Destinazione d'uso del suolo  
Comune di Cabella Ligure scala 1:5.000
- Tav. 6.2e Destinazione d'uso del suolo  
Comune di Cabella Ligure  
Teo – Piuzzo – Pobbio inferiore – Pobbio superiore scala 1:2.000

La variante parziale n. 2 art. 17, comma 7° al P.R.G.I. relativa al solo territorio del Comune di CABELLA LIGURE, approvata con D.C.C. n. 18 del 14.06.2007, si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione

La variante parziale n. 3 art. 17, comma 7° al P.R.G.I. relativa al solo territorio del Comune di CABELLA LIGURE, approvata con D.C.C. n. 15 del 11.11.2010, si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-illustrativa
- Tav. 6.1a Destinazione d'uso del suolo  
Comune di Cabella Ligure scala 1:5.000
- Tav. 6.2a Destinazione d'uso del suolo  
Comune di Cabella Ligure  
Cabella – Casella – Selvagnassi scala 1: 2000
- Tav. 6.2c Destinazione d'uso del suolo  
Comune di Cabella Ligure  
Centrassi scala 1: 2000
- Tav. 6.2e Destinazione d'uso del suolo  
Comune di Cabella Ligure  
Teo – Piuzzo – Pobbio inferiore – Pobbio superiore scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione geologico tecnica – aree di nuovo impianto – variante parziale n. 3

**La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 della Comunità Montana “Terre del Giarolo”, relativa al territorio del Comune di Cabella Ligure, è costituita dai seguenti elaborati:**

- **Relazione tecnico-descrittiva:**
  - **Adempimenti preliminari all'adozione della variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008**
  - **Verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica**
  - **Considerazioni socio-economiche**
  - **Caratteristiche della variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008**
  - **Inquadramento sismico**
  - **Verifica della destinazione d'uso della variante strutturale di P.R.G.I. alla classificazione acustica**
  - **Analisi di compatibilità ambientale**
  - **Rappresentazione grafica delle aree attuate nel P.R.G.I. vigente tenendo conto anche delle varianti parziali art. 17 comma 7° L.R. 56/77 e s.m.i. del Comune di Cabella Ligure**
  - **Dimensionamento variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008**
  - **Dichiarazione sull'esistenza di vincoli reiterati**
  - **Adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 e delle D.C.R. n. 563-13414, n. 347-42514 e n. 59-10831**
  - **Vincoli, fasce e zone di rispetto**
  - **Allegati 1, 2, 3, 4 alla Scheda C (Circolare del P.G.R. del 18 luglio 1989, n. 16/URE)**
- **Tav. 1 Cabella Ligure: Corografia (IGM) scala 1:25.000**
- **Tav. 2 Cabella Ligure: Destinazione d'uso del suolo  
Progetto generale scala 1:10.000**
- **Tav. 3.1 Cabella Ligure: Destinazione d'uso del suolo  
Progetto generale: parte NORD scala 1: 5.000**
- **Tav. 3.2 Cabella Ligure: Destinazione d'uso del suolo  
Progetto generale: parte SUD scala 1: 5.000**
- **Tav. 3.1.1 Cabella Ligure: Planimetria generale delle aree**

	omogenee urbanistiche e carta di sintesi geologica: parte NORD	scala 1: 5.000
- Tav. 3.2.1	Cabella Ligure: Planimetria generale delle aree omogenee urbanistiche e carta di sintesi geologica: parte SUD	scala 1: 5.000
- Tav. 4.1	Cabella Ligure: Destinazione d'uso del suolo Capoluogo – Casella – Selvagnassi – Centrassi	scala 1: 2.000
- Tav. 4.2	Cabella Ligure: Destinazione d'uso del suolo Cremonte – Rosano – Ciappa – La Villa – Cornareto – Dovanelli	scala 1: 2.000
- Tav. 4.3	Cabella Ligure: Destinazione d'uso del suolo Guazzolo – Dova Superiore	scala 1: 2.000
- Tav. 4.4	Cabella Ligure: Destinazione d'uso del suolo Piancerreto – Serasso – Dova Inferiore	scala 1: 2.000
- Tav. 4.5	Cabella Ligure: Destinazione d'uso del suolo Pobbio Superiore – Pobbio Inferiore	scala 1: 2.000
- Tav. 4.6	Cabella Ligure: Destinazione d'uso del suolo Teo – Piuazzo	scala 1: 2.000
- Tav. 4.7	Cabella Ligure: Destinazione d'uso del suolo Aie di Cosola – Montaldo di Cosola – Capanne di Cosola	scala 1: 2.000
- Tav. 5.1	Cabella Ligure: Centri e nuclei storici aventi carattere storico-artistico e/o ambientale (A1) – Classificazione edifici: Capoluogo – Aie di Cosola – Montaldo di Cosola	scala 1: 1.000
- Tav. 5.2	Cabella Ligure: Nuclei minori aventi carattere ambientale o documentario (A2) – Classificazione edifici: Centrassi – Casella – Selvagnassi – Cremonte – Rosano – Ciappa – La Villa – Dova Superiore – Dova Inferiore – Guazzolo – Dovanelli – Pobbio Superiore – Pobbio Inferiore – Teo – Piuazzo	scala 1: 1.000
- Tav. 6.1	Cabella Ligure: Sovrapposizione aree omogenee urbanistiche e zonizzazione acustica Parte NORD	scala 1: 5.000
- Tav. 6.2	Cabella Ligure: Sovrapposizione aree omogenee urbanistiche e zonizzazione acustica Parte SUD	scala 1: 5.000
- Tav. 7	Cabella Ligure: Carta dell'uso del suolo	scala 1:10.000
- Tav. 8	Cabella Ligure: Carta illustrativa delle variazioni apportate e loro numerazione	scala 1: 2.000
- Tav. 9.1	Cabella Ligure: Carta illustrativa degli spazi pubblici – aree residenziali – aree produttive – aree attrezzate	scala 1: 2.000
- Tav. 9.2	Cabella Ligure: Carta illustrativa delle aree residenziali produttive e turistiche stralciate e inserite ex novo	scala 1: 2.000
- Tav. 10	Cabella Ligure: Planimetria urbanizzazioni: acquedotto	scala 1:10.000
- Tav. 11	Cabella Ligure: Planimetria urbanizzazioni: gas-metano	scala 1:10.000
- Tav. 12	Cabella Ligure: Planimetria urbanizzazioni: rete fognaria	scala 1:10.000
- Tav. 13	Cabella Ligure: Planimetria urbanizzazioni: illuminazione pubblica Individuazione degli edifici strategici e delle strutture con funzionalità di rilievo durante gli eventi sismici	scala 1:10.000
-	Norme Tecniche di Attuazione	
-	Scheda quantitativa dei dati urbani	

- **Indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.A.I. costituita dai seguenti elaborati:**
  - **Relazione geologico-tecnica**
  - **TAV. 1 - Carta geologico-strutturale** **scala 1:10.000**
  - **TAV. 2 - Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore** **scala 1:10.000**
  - **TAV. 3 - Carta geoidrologica** **scala 1:10.000**
  - **TAV. 4 - Carta dell'acclività** **scala 1:10.000**
  - **TAV. 5 - Carta delle opere di difesa idraulica censite** **scala 1:10.000**
  - **TAV. 6 - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni** **scala 1:10.000**
  - **TAV. 7 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica** **scala 1:10.000**
  - **TAV. 8 - Carta della suscettività all'amplificazione sismica** **scala 1:10.000**
  - **Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica - Variante strutturale al P.R.G.I.**

Tutti gli elaborati sopraelencati costituenti la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 sono sostitutivi degli elaborati di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 relativi al territorio del Comune di Cabella Ligure.

La relazione tecnico-descrittiva e le tavole nn. 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 adottate con la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 hanno contenuto illustrativo, salvo i riferimenti prescrittivi contenuti nelle presenti norme.

La relazione geologico tecnica e la tavola 7 “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” facenti parte dell'Indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.A.I. (studio geologico di supporto) così come le Tavole 3.1.1 e 3.2.1 “Cabella Ligure: Planimetria generale delle aree omogenee urbanistiche e carta di sintesi geologica (parte NORD e parte SUD)” hanno contenuto normativo e come tali si intendono far parte delle presenti norme.

In caso di eventuali non corrispondenze e di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa, fa testo la tavola redatta alla scala di maggior dettaglio .

L'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione ha come riferimento puntuale, per la determinazione dei tipi di intervento ammessi sui singoli edifici e delle diverse destinazioni delle aree, le rappresentazioni topograficamente individuate nelle tavole del P.R.G.I.. In mancanza di precise indicazioni grafiche farà testo quanto contenuto nelle presenti Norme di Attuazione e nel Regolamento Edilizio.

Inoltre l'applicazione delle presenti Norme di attuazione si intende estesa, per la specifica categoria di aree e per le particolari norme di disciplina, a tutti gli ambiti del territorio comunale come risultanti alla data di adozione della presente variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 relativa al solo territorio del Comune di Cabella Ligure, ivi compresi eventuali immobili (aree ed edifici) non correttamente rappresentati o non individuati dalle Tavole della variante strutturale al P.R.G.I., purché ne siano adeguatamente documentate le condizioni di legittimità edilizia al momento dell'adozione della variante.

Art. 2 – Modalità di attuazione del P.R.G.I..

Le previsioni insediative della variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 della Comunità Montana “**Terre del Giarolo**” relativa al solo territorio del Comune di Cabella Ligure, sono riferite ad un periodo di tempo di 10 anni.

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni (s.m.i.), del Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs. 27.12.2002 n. 301 s.m.i.), nonché della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., la disciplina urbanistica dell'intero territorio della Comunità Montana è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.) ancorché relativi al solo territorio dei singoli comuni. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento del permesso di costruire o alla presentazione **di segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)** o di denuncia di inizio attività (D.I.A.), a norma del titolo VI

della (stralciato) Legge Regionale 05.12.1977 n. 56: "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i. e del citato Testo Unico, deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, la utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e la manutenzione degli immobili, con l'esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria (art. 48 L.R. n. 56/77 e s.m.i., comma 1°).

#### Art. 3 – Sistemazione urbanistica.

L'istanza per il rilascio di permesso di costruire o la presentazione di denuncia di inizio attività per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio ed al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto del titolo abilitativo, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.I..

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno, da parte degli aventi titolo, alla cessazione, sul fondo interessato, di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma, non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G.I. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato e altre disposizioni contenute negli articoli che seguono.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno, da parte del richiedente, alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

#### Art. 4 – Attività in corso e permesso di costruire a tempo determinato.

Fino al conseguimento, nei modi e forme di legge previsti, del permesso di costruire stesso o fino alla avvenuta operatività della **S.C.I.A. o della D.I.A.**, è fatto obbligo di non procedere a nessuna attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di **segnalazione certificata di inizio attività o di denuncia di inizio attività** ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dei disposti del successivo titolo.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito permesso di costruire **o S.C.I.A. o D.I.A.**, o per i quali il permesso di costruire **o la S.C.I.A. o la D.I.A.** sia scaduto o annullato. I permessi di costruire rilasciati con efficacia a tempo determinato (temporanei) non possono essere prorogati alla loro scadenza, se non previo conseguimento del permesso di costruire a norma delle Leggi Nazionali e Regionali in vigore.

#### Art. 5 – Funzioni delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.I..

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale limitatamente al territorio del Comune di Cabella Ligure, nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti e sono rivolte a meglio precisarne sia il contenuto pianificatorio e programmatico sia le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.

(stralciato perché inserito nel precedente art. 2)

Si precisa che ove l'applicazione delle presenti Norme, per quanto riferentesi ai disposti legislativi nazionali e regionali vigenti, dia adito motivatamente a controversa interpretazione, dovranno essere ritenuti probanti i contenuti e le precisazioni della legislazione nazionale e regionale .

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale limitatamente al territorio del Comune di Cabella Ligure e le prescrizioni grafiche contenute nelle Tavole di Piano, esprimono efficacia nei confronti di chiunque ed agiscono sull'intero territorio comunale nel rispetto delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.

### CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 6 – Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.I.

L'attuazione del piano può avvenire esclusivamente attraverso l'approvazione o il rilascio di quanto segue:

- a) piani particolareggiati (P.P.) di cui agli art.li 13 e seguenti della Legge 27 agosto 1942 n. 1150 "Legge urbanistica" e s.m.i., agli art.li 26 e 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, e all'art. 38 e seguenti della L.R. n. 56/77 e s.m.i.:  
il Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica, può essere redatto dal Comune a norma degli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., precisando le indicazioni di P.R.G.I. in ordine a destinazioni d'uso, tipi di intervento, tipologie edilizie e relative precisazioni plano-volumetriche, oltre che le opere di urbanizzazione del territorio interessato; con il P.P. possono essere individuate aree da riservare all'edilizia economica e popolare e aree per spazi ed attrezzature pubbliche, e possono, se del caso, essere modificate non sostanzialmente le quantità di superficie utile delle diverse destinazioni ammesse dal P.R.G.I. o essere introdotte nuove destinazioni, compatibili con la destinazione prevalente dell'area oggetto di P.P.;
- b) piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i. è formato a norma dell'art. 41 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli art.li 39 e 40 della stessa Legge Regionale;  
l'individuazione topografica delle aree da asservire agli interventi di E.E.P. ed alla afferente urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno degli ambiti residenziali indicati in cartografia e nei quadri sinottici, può essere fatta dall'Amministrazione Comunale con specifica deliberazione consiliare, senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore, purché siano definite, con precisa prescrizione contenuta nei Quadri Sinottici, le quantità percentuali volumetriche da riservare a detto tipo di intervento.
- c) piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) la cui attuazione è disciplinata dagli art.li 43÷45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. per quanto attiene alle procedure di formazione ed ai contenuti convenzionali e dall'art. 39 della stessa Legge Regionale per quanto riguarda gli elaborati:  
la cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui agli artt. 21 e 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., di norma non dovrà essere inferiore ai rapporti stabiliti dal citato art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., come precisati al successivo art. 28 delle presenti Norme di attuazione; in ogni caso la cessione delle aree non dovrà essere inferiore alle quantità precisate nei Quadri Sinottici allegati; per le opere di urbanizzazione secondaria, ove non fosse possibile o non ritenuto di pubblica utilità dall'Amministrazione Comunale il conseguimento di dette dotazioni nell'ambito delle aree interessate dal P.E.C., è consentito che esso sia raggiunto reperendo la quota mancante, o l'intera dotazione, all'esterno di esse, purché nell'ambito degli spazi pubblici vincolati dal P.R.G.I.; nelle aree da attuare con ricorso al P.E.C. non è pertanto ammessa, di massima, l'equipollenza della monetizzazione delle aree per l'urbanizzazione secondaria, salvo ove consentito dalle presenti norme e ove l'Amministrazione comunale non disponga diversamente con specifica deliberazione consiliare;
- d) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.) di cui agli art.li 27 e seguenti della Legge n. 457 del 05.08.1978 e di cui agli art.li 41/bis e 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.:  
(stralciato) il P.d.R. può apportare modifiche conseguenti al rilievo architettonico degli immobili, purché ciò avvenga nel rigoroso rispetto della tipologia originaria dell'impianto edilizio, della conservazione dei valori storici ed architettonici, senza aumenti volumetrici rispetto a quelli ammessi dalle presenti Norme; nel caso in cui il P.R.G.I. non specifichi in cartografia tipi e vincoli di intervento, è demandata al P.d.R. la definizione delle modalità e delle caratteristiche edilizie del recupero degli immobili, nel rispetto dei disposti delle presenti Norme; ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, l'Amministrazione Comunale può individuare, con specifica Deliberazione Consiliare, aree ed immobili ove, per le condizioni di degrado, si rendano necessari interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi attraverso Piani di Recupero .

- e) piani tecnici esecutivi di opere, attrezzature e infrastrutture pubbliche (P.T.E.), di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.:  
il P.T.E., ove necessario, ha effetto di variante delle localizzazioni e destinazioni previste dal P.R.G.I., purché nell'ambito delle aree destinate a servizi pubblici ed attrezzature di interesse generale e purché sia assicurato il mantenimento degli standards di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- f) progetti di singole opere pubbliche: in tutti i casi in cui non siano richiesti i piani tecnici;
- g) interventi edilizi diretti, autorizzati con permesso di costruzione o con presentazione di **S.C.I.A. o di D.I.A.** in tutte le zone dove non è obbligatoriamente previsto il piano esecutivo preventivo; si applica in tutte le aree del territorio comunale dove l'intervento non sia subordinato alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo e, nelle aree dove è prescritto, successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo;  
intervento edilizio diretto con obbligo di convenzione: nei casi previsti dal P.R.G.I. o in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero in casi di ambiti (urbani o territoriali) particolari che richiedono l'osservanza di prescrizioni e/o condizioni apposte al permesso di costruire, l'intervento edilizio diretto è subordinato alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di attuazione degli interventi; la convenzione è altresì obbligatoria nei casi di intervento urbanistico o edilizio comportanti cessione di aree per servizi pubblici ed attrezzature di interesse generale, ovvero nei casi di monetizzazione degli standards urbanistici che non è possibile o non è di utilità pubblica reperire in loco; i contenuti della convenzione sono quelli prescritti dall'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- h) piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 42 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; per esigenze di coordinamento o per garantire l'attuazione di insediamenti produttivi, il Comune può procedere alla formazione di P.I.P., formato ai sensi dell'art. 42 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865, con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli art.li 38, 39 e 40 della stessa L.R. 56/77 e s.m.i.;
- i) programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. n. 18 del 09.04.1996;
- l) programma di recupero urbano di cui all'art. 11 della Legge 04.12.1993 n. 493;
- m) Progetti Integrati di Rivitalizzazione delle realtà minori (P.I.R.) di cui all'art. 19 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999.

Per i procedimenti di formazione degli strumenti attuativi sopra elencati dovranno applicarsi, oltre alle prescrizioni contenute nelle tavole di piano e nelle presenti norme, i disposti del regolamento edilizio comunale, di altre eventuali regolamentazioni di carattere locale e di tutte le norme e procedure fissate in materia urbanistica dalle Leggi dello Stato e dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Le porzioni di territorio da assoggettare, obbligatoriamente, alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.I.. Con specifiche deliberazioni consiliari possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio, semprechè le destinazioni restino quelle già individuate dal P.R.G.I., da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I..

Il Comune può procedere alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

In ogni caso il perimetro delle aree individuate dal P.R.G.I. può subire adeguamenti di limitata entità in sede di formazione di s.u.e., ai sensi dell'art. 17, comma 6°, p.to c) L.R.56/77 e s.m.i., anche al fine di adeguare le indicazioni cartografiche allo stato di fatto catastalmente documentato quale risultante alla data di adozione del Preliminare di Piano.

Art. 7 – Programma pluriennale di attuazione.

(stralciato)

Art. 8 – Intervento edilizio diretto.

(stralciato perché inserito al precedente art. 6 lettera g))

Art. 9 – Intervento edilizio con obbligo di Convenzione.

(stralciato perché inserito al precedente art. 6 lettera g))

Art. 10 – Strumenti urbanistici esecutivi.

(stralciato perché inserito al precedente art. 6)

Art. 11 – Piano Esecutivo Convenzionato – P.E.C..

(stralciato perché inserito al precedente art. 6 lettera c))

Art. 12 – Piano per l'Edilizia Economica e Popolare – P.E.E.P..

(stralciato perché inserito al precedente art. 6 lettera b))

Art. 13 – Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente – P.d.R..

(stralciato perché inserito al precedente art. 6 lettera d))

Art. 14 – Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche – P.T.E..

(stralciato perché inserito al precedente art. 6 lettera e))

Art. 15 – Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi – P.I.P..

(stralciato perché inserito al precedente art. 6 lettera h))

Art. 16 – Piano particolareggiato – P.P..

(stralciato perché inserito al precedente art. 6 lettera a))

Art. 17 – Concessione e autorizzazione edilizia.

(stralciato)

Art. 18 – Permesso di costruire (P.d.C.), **segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e denuncia di inizio attività (D.I.A.)**.

A norma dell'art. 10 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Leg.vo 27.12.2002 n. 301 e s.m.i., **Legge 30.07.2010 n. 122 art. 49 comma 4 bis e Legge 12.07.2011 n. 106 art. 5**) costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume,

della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

In particolare sono da considerarsi:

- a) interventi di nuova costruzione:
  - a1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera a6);
  - a2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - a3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - a4) l'installazione di torri e tralci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - a5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, 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;
  - a6) gli interventi pertinenziali di seguito elencati:
    - interventi che ricadano nelle aree del centro storico e che comportino un incremento di superficie coperta e/o di volume;
    - interventi che ricadano nelle aree vincolate ai sensi degli art.li 143 e 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. e che comportino un incremento di superficie coperta e di volume;
    - interventi che ricadano all'interno delle aree residenziali, comunque queste siano classificate, e che determinino un incremento di superficie utile lorda (interrata oppure no) o di superficie coperta, superiore al 10% della superficie coperta del fabbricato principale oppure che determinino la realizzazione di un volume;
    - interventi che ricadano all'interno delle aree industriali e artigianali di tipo D e che determinino un incremento di superficie coperta superiore al 10% o comunque superiore a 100 mq.;
    - interventi che ricadano all'interno delle aree agricole e che determinino un incremento, di superficie utile lorda (interrata oppure no) o di superficie coperta, superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato principale;
  - a7) 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 inedificato.
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Sono subordinati a **segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)** o denuncia di inizio attività (D.I.A.) (art. 22 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 e s.m.i. e **Legge 30.07.2010 n. 122 art. 49 comma 4 bis e Legge 12.07.2011 n. 106 art. 5**) gli interventi di seguito riportati:

- a) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui ai commi 1, 2 e 4 del presente articolo che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
- b) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- c) interventi di ristrutturazione di cui al comma 1, lettera c) del presente articolo e **quelli disciplinati dalla L.R. n. 21/98 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti) e dalla L.R. n. 9/2003 (Norme per il recupero funzionale dei rustici)**;
- d) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli atti negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21.12.2001 n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli

interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

- e) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche, **la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale.**

Non sono soggetti (art. 6 D.P.R. 06.06.2001 n. 380, D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 e s.m.i.) a permesso di costruire né subordinati a **segnalazione certificata di inizio attività** o a denuncia di inizio attività, nel rispetto delle **altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui** al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i., i seguenti interventi (**definiti "Attività edilizia libera" ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 e s.m.i.):**

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc. **(ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 128 del 2006);**
- g) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- h) opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 18.04.1994 n. 383 e successive modificazioni;
- i) opere pubbliche del comune deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 21.12.1999 n. 554;
- l) mutamenti di destinazione d'uso, senza opere ad essi connessi, degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili, con particolare riferimento alle attività ammesse, con le norme di attuazione del P.R.G.I. e/o degli strumenti esecutivi, non in contrasto con le prescrizioni del Regolamento Edilizio e non implicino variazioni degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- m) esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
- n) impianto, scelta e modificazioni delle colture agricole (ove non diversamente disposto in altri articoli delle presenti norme);

Inoltre, previa comunicazione dell'inizio lavori, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativi, ma nel rispetto di quanto previsto all'art. 6 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, del D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 così come modificati dalla Legge n. 73 del 2010 art. 5, i seguenti interventi:

- o) interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- p) opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

- q) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- r) pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al Decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444;
- s) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Si richiamano i disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), della L.R. 29.04.2003 n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici), dell'art. 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. n. 56/77 e s.m.i., che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti degli art.li 26 (autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 27, 24 (vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42), 30, 31 (vincolo idrogeologico ai sensi dei R.D. 3267/1923 e R.D. 215/1933, delle L.R. n. 45/89 e L.R. n. 57/79) della L.R. n. 56/77 citata, della L.R. n. 28 del 12.11.1999, dell'art. 28 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificato con D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, della Legge 04.12.1993 n. 493, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, D.Lgs. 27.12.2002 n. 301 e della Legge 22.05.2010 n. 73 art. 5 e s.m.i.. Si richiamano i disposti della L.R. 20/2009 e della Circolare P.G.R. 21.09.2009 n. 4/PET nonché la L.R. 32/2008.

Si richiamano altresì le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08"), nonché la L.R. 26.03.1990, n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili" e s.m.i., della Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Regolamento Regionale D.P.G.R. 02.08.2006 n. 7/R e L.R. 29.12.2000 n. 61), del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152, del D.P.G.R. 11.12.2006 n. 15/R e i contenuti della L.R. 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia e successive disposizioni e integrazioni", della D.C.R. 98-1247 dell'11.01.2007 e della D.G.R. 35-9702 del 30.09.2008 **con particolare riferimento al regolamento che disciplina l'Attestazione di certificazione energetica degli edifici (obbligatoria dal 1° ottobre 2009) per la compravendita o l'affitto dei fabbricati.**

**Si richiamano le disposizioni della D.G.R. 04.08.2009 n. 53-11975 "Adozione del Piano Paesaggistico Regionale" pubblicato sul B.U.R. al n. 31 del 06.08.2009 – Supplemento n. 3. La D.G.R. stabilisce che, a far data dall'adozione del P.P.R., non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni degli art.li 13, 14, 16, 18, 26, 33 in esso contenute, che sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9, del Codice stesso.**

Ove l'opera interessi immobili delimitati quali comparti di intervento unitario compresi in perimetri di S.U.E. già approvati, nella domanda di permesso di costruire dovrà essere richiamata la convenzione stipulata a norma dell'articolo 45 L.R. 56/77 e s.m.i. e/o ai sensi dell'articolo 49, secondo comma, della citata legge.

Art. 19 – Condizioni per il rilascio del permesso di costruire.

Al fine dell'ottenimento del permesso di costruire la relativa istanza deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio o al manufatto interessato, che costituisce parte integrante dell'intervento, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.I.. Ogni progetto deve altresì essere corredato da un elaborato grafico che riproduca, su base catastale, il profilo planimetrico dell'edificio e di eventuali altri manufatti, ivi comprese recinzioni e accessi carrai, al fine di un più facile aggiornamento della cartografica di P.R.G.I.. (stralciato)

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17, comma 3, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 27.12.2002 n. 301 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione nel caso di interventi di edilizia residenziale, terziaria e/o commerciale.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale

assunti in attuazione ai disposti del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed è dovuto in misura diversa nei casi elencati all'art. 17 del citato D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

La corresponsione del contributo è dovuta in misura diversa per l'edilizia residenziale pubblica, per i soggetti che edificano la propria prima abitazione, per opere ed impianti destinati ad attività industriali o artigianali, secondo le vigenti norme di Legge.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi e può essere ridotto in proporzione alle opere che il titolare di permesso di costruire si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai titolari di permesso di costruire sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma dei commi precedenti e la riduzione del contributo commisurato alle sole opere di urbanizzazione primaria dovrà essere applicata quando il titolare di permesso di costruire si impegni a costruire direttamente le opere di urbanizzazione primaria.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del Testo Unico dell'Edilizia.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo della esistenza delle opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di rete fognaria a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario e rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Nelle aree urbanizzate o di cui il Comune prevede l'urbanizzazione nel triennio successivo al rilascio del permesso di costruire, gli immobili di nuova costruzione, oggetto di permesso di costruire, dovranno in ogni caso avere accesso diretto dal sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 94, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c), d) del comma precedente esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di m. 100.

Art. 20 – **Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e/o** denuncia di inizio attività (D.I.A.).

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare **la segnalazione certificata di inizio attività e/o** la denuncia di inizio attività, presenta allo sportello unico **la segnalazione e/o** la

denuncia redatte in conformità a quanto previsto dall'art. 19 della Legge 07.08.1990 n. 241 per la denuncia e, così come integrata dall'art. 49 comma 4 bis della Legge 30.07.2010 n. 122, per la segnalazione.

La denuncia di inizio attività, presentata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori allo sportello unico, è accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli art.li 46 e 47 del Testo Unico di cui al D.P.R. 28.12.2000 n. 445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'art. 38, comma 4, del D.L. 25.06.2008 n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 06.08.2008 n. 133 relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti necessari; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenze dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

La D.I.A. e/o la S.C.I.A. sono corredate dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova **segnalazione e/o** denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

**L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della sua presentazione all'amministrazione competente.**

La sussistenza del titolo è provata con la copia della **S.C.I.A. e/o** della D.I.A. da cui risulti la data di ricevimento della **segnalazione e/o** della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo, **l'efficacia della D.I.A. e/o della S.C.I.A. decorre dal rilascio del relativo atto di assenso e**, nel caso in cui il vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della Legge 07.08.1990 n. 241. Ove tale atto non sia favorevole, **la segnalazione e/o** la denuncia è priva di effetti.

**L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, entro il termine indicato dalla legge dal ricevimento della denuncia e/o della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al Capo VI del Testo Unico di cui al D.P.R. 28.12.2000 n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui ai commi precedenti.**

**Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al comma 8, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.**

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con **la S.C.I.A. e/o** la D.I.A..

Gli interventi di cui all'art. 18, comma 3, lettere c), d) ed e) delle presenti N.T.A. sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

La realizzazione degli interventi di cui all'art. 18, comma 3, delle presenti N.T.A. che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 18, comma 3, lettere a) e b) delle presenti N.T.A. senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

#### Art. 21 – Convenzioni edilizie.

Convenzioni edilizie dei piani esecutivi.

Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piani Esecutivi di cui all'art. 6, comma 1, lettera c) delle presenti Norme di Attuazione è stabilito dall'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i..

In esso si prevede specificamente:

- 1) La cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 2) Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune secondo quanto disposto dagli art.li 16, 17, 18 e 19 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo parziale o totale della quota a norma dell'art. 16 del citato D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.
- 3) L'indicazione del grado di sviluppo tecnico dei progetti degli edifici e delle opere da realizzare richiesto per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della **segnalazione certificata di inizio attività e/o della** denuncia di inizio attività di cui agli art.li 10 e 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
- 4) I termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione.
- 5) Le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento. In tal caso si applicano le disposizioni di cui agli art.li 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

## CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – TIPI DI INTERVENTO

Art. 22 – Parametri urbanistici.

Stralciato,  
si rimanda agli articoli del Regolamento edilizio.

Art. 23 – Parametri edilizi.

Stralciato,  
si rimanda agli articoli del Regolamento edilizio.

Art. 24 – Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.

Le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi sono quelle riportate agli art.li 13÷27 del Regolamento Edilizio.

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, per i parametri ed indici di cui al precedente comma, devono essere osservati tutti i valori stabiliti nei quadri sinottici di cui ai successivi articoli del Titolo III. Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

- A) Interventi di nuova costruzione e di ampliamento in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale, terziaria o di interesse pubblico:  
disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee precisando che, nel caso di intervento diretto, la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice di densità edilizia fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento, mentre, nel caso di intervento attuato attraverso strumento urbanistico esecutivo, la capacità edificatoria è data dal valore del volume riportato negli articoli delle presenti norme oppure dal prodotto degli indici di densità edilizia territoriale, ove previsti, per la superficie territoriale; in tal caso gli indici di densità edilizia fondiaria determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria di ogni singolo lotto prevista dallo strumento esecutivo.
- B) Interventi di nuova costruzione in aree di interesse storico/ambientale:  
unicamente disciplinati dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- C) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) ed alla seguente lettera D):  
unicamente disciplinati dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia:  
disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- E) Interventi in aree attrezzate:  
disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- F) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva:  
disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee precisando che, nel caso di intervento diretto, la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice di utilizzazione fondiaria per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento, mentre, nel caso di intervento attuato attraverso strumento urbanistico esecutivo, la capacità edificatoria è data dal valore della superficie realizzabile riportato negli articoli delle presenti norme oppure dal prodotto degli indici di utilizzazione territoriale, ove previsti, per la superficie territoriale; in tal caso gli indici di utilizzazione fondiaria determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria di ogni singolo lotto prevista dallo strumento esecutivo.
- G) Interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti:

gli interventi sono disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.

H) Interventi in aree destinate ad attività agricole:

le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenze al servizio delle attività agricole, sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiari per la superficie fondiaria di riferimento; per le costruzioni di attrezzature al servizio dell'agricoltura sono date dal prodotto degli indici di utilizzazione fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento; inoltre gli interventi sono anche disciplinati dalle norme contenute nelle singole aree omogenee.

Nei casi in cui vengano prescritti sia gli indici di utilizzazione fondiaria che di utilizzazione territoriale, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile lorda realizzabile tra aree a diverse destinazioni di zona o di uso, nonché tra aree non contermini, ad eccezione delle aree agricole.

L'asservimento di aree adiacenti - o al più separate da una sede stradale - appartenenti ad aree ad eguale destinazione d'uso (residenziale, produttiva, turistico ricettiva, ecc.), è consentito - fatta eccezione per aree di categoria A (aree ed edifici di interesse storico) - unicamente ove sia presentato specifico atto di vincolo perpetuo da trascriversi sui registri della proprietà immobiliare. In tal caso il volume fabbricabile risulta dalla somma dei volumi realizzabili secondo gli indici di una singola zona; altezze, numero piani, distanze, rapporto di copertura sono quelli della zona su cui viene realizzata la costruzione.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire di nuova costruzione, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo deve essere trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

Art. 25 – Distanze minime.

Stralciato perché inserito al successivo articolo 87.

Art. 26 – Capacità insediativa.

Si definisce capacità insediativa residenziale propria di interventi edificatori la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa residenziale, si assume che ad ogni unità di popolazione corrisponda mediamente la seguente dotazione di volume:

- 90 mc/ab..

Art. 27 – Tipi di intervento.

Stralciato perché inserito al successivo Titolo IV agli art.li 83÷83.6.

Art. 28 – Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta – Standards urbanistici.

Ai fini dell'applicazione dei disposti di cui alle presenti norme di attuazione, come ad esempio la determinazione e la destinazione del contributo di costruzione, sono quelle opere di urbanizzazione definite dall'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. e vengono di seguito elencate:

1) Opere di urbanizzazione primaria:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;

- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
  - d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
  - e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;
  - f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
  - g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).
- 2) Opere di urbanizzazione secondaria:
- h) asili nido e scuole materne;
  - i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
  - l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative,
  - m) edifici per il culto;
  - n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
  - o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.
- 3) Opere di urbanizzazione indotta:
- p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
  - q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
  - r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
  - s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
  - t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
  - u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
  - v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno;
  - vbis)reti di comunicazioni telematiche.

Non sono considerate opere di urbanizzazione quelle riguardanti gli allacciamenti dei nuovi insediamenti ai pubblici servizi esistenti: rete comunale delle fognature, idrica, gas, linee elettriche e telefoniche, collegamenti viari con le zone già urbanizzate e con le aree di pubblico interesse indispensabili all'integrazione di ogni nuovo nucleo insediativo con il contesto urbano preesistente (dette opere sono comunque a totale carico dei titolari di permesso di costruire).

Le aree destinate ad accogliere i servizi sociali sono definite "standards" urbanistici.

Ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., gli "standards" urbanistici assunti per la formazione del P.R.G.I. e da osservare in sede di attuazione per le varie categorie di servizi, sono così stabiliti:

- |  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| 1) per gli insediamenti residenziali:  |              |              |
| a) aree per l'istruzione: (asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie)                 |              | 2,50 mq/ab.  |
| b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative): |              | 7,50 mq/ab.  |
| c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport:   |              |              |
| c.1) verde urbano attrezzato (aree a verde per il gioco ed il riposo)                                    | 7,50 mq/ab.  |              |
| c.2) verde sportivo (aree a verde per il gioco sportivo)   | 10,00 mq/ab. |              |
|  | -----        | 17,50 mq/ab. |
| d) parcheggi:  |              | 2,50 mq/ab.  |
|  |              | -----        |
|  | Totale       | 30,00 mq/ab. |
- 2) per gli insediamenti produttivi:
- a) di nuovo impianto: dotazione minima pari al 10% della superficie territoriale
  - b) in aree di riordino e completamento e per impianti esistenti che si confermano nella loro ubicazione: dotazione minima pari al 10% della superficie fondiaria.
- 3) per gli insediamenti commerciali-direzionali:
- a) di nuovo impianto: dotazione minima pari al 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico

- b) nei casi di intervento all'interno dei centri storici (zone A1), e per interventi classificabili quali ristrutturazione urbanistica e completamento: dotazione minima pari all'80% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

La dotazione minima complessiva di aree servizi per insediamenti di cui al precedente punto può essere assicurata anche con reperimento in aree private assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico mediante Convenzione da trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari nelle forme di legge, sino al 30% della dotazione occorrente.

La dotazione di superficie da destinare a parcheggio pubblico negli interventi di ristrutturazione urbanistica attuati con strumenti esecutivi potrà essere reperita anche in apposite attrezzature multipiano e nella struttura degli edifici, comprese le coperture ed il sottosuolo.

Qualora il Piano Regolatore determini l'attuazione di aree destinate ad attività poli-funzionali, la dotazione minima complessiva per insediamenti residenziali può in ogni caso essere ammessa in misura di 30,00 mq/abit.

## TITOLO III – CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.

### PREMESSA

Per tutte le aree classificate al presente titolo valgono le prescrizioni contenute al TITOLO IV – CAPO III – Prescrizioni di carattere geologico – facente parte dell'Indagine geologico-tecnica (verifiche di compatibilità idraulica, idrogeologica del P.A.I.) redatta dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Ricaldone nonché le prescrizioni per la prevenzione del rischio sismico del fascicolo "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" contenente le schede monografiche delle singole aree e la zonazione dei centri abitati (zonazione sismica per macroaree omogenee). In particolare si richiama il sopraccitato fascicolo contenente le schede di dettaglio delle aree di nuovo impianto e la zonazione dei centri abitati come facente parte integrante delle presenti norme anch'esso redatto dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Ricaldone.

In ogni caso si precisa che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o a **segnalazione certificata di inizio attività** o a denuncia d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico-Tecnica di adeguamento in zona sismica 3. In particolare si ricorda che, all'interno delle aree residenziali, artigianali / industriali / commerciali / produttive e/o a servizi pubblici, le porzioni di area classificate nelle tavole geologiche in Classe III, ma diverse dalla IIIb, potranno essere conteggiate al fine dell'applicazione degli indici urbanistici ma non potranno essere edificate al fine di minimizzare il rischio geologico.

Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G.I. vigente, dell'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti o della stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo.

## CAPO I - DEFINIZIONI.

Art. 29 – Classi e sottoclassi di destinazione d'uso – Norme generali.

Il P.R.G.I. suddivide il territorio comunale nelle seguenti aree urbanistiche:

- A - Aree ed edifici residenziali di interesse storico:
  - A1 - Centri e nuclei storici aventi carattere storico-artistico e/o ambientale: insediamenti urbani, monumenti isolati, singoli edifici ed aree ad essi pertinenti;
  - A2 - Nuclei minori aventi carattere storico-ambientale o documentario: tessuto urbano di antica formazione;
  - AV - Manufatti ed aree di pertinenza vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 o individuati dal P.R.G.I.: monumenti isolati, singoli edifici e aree di pertinenza.
- B - Aree residenziali di completamento:
  - B1 - aree residenziali di completamento totalmente edificate;
  - B2 - aree residenziali di completamento edificate;
  - B3 - aree residenziali di completamento parzialmente edificate;
  - B4 - aree residenziali di completamento marginali al centro abitato;

- B5 - aree residenziali di completamento totalmente o parzialmente edificate in annucleamenti rurali.
- C - Aree residenziali di nuovo impianto:
  - C1 - aree residenziali di nuovo impianto;
  - C2 - aree residenziali di nuovo impianto a piano esecutivo convenzionato obbligatorio;
  - C3 - aree per l'edilizia economico o popolare (stralciato in quanto non presenti sul territorio del Comune di Cabella Ligure);
  - C4 - destinazioni plurifunzionali DP (stralciato in quanto non presenti sul territorio del Comune di Cabella Ligure);
- D - Aree destinate ad usi produttivi: industriali, artigianali, commerciali:
  - D1 - aree produttive di riordino e di completamento e aree edificate che si confermano nella loro ubicazione;
  - D2 - aree produttive di nuovo impianto;
  - D3 - aree per insediamenti a destinazione commerciale o terziaria (stralciato in quanto non presenti sul territorio del Comune di Cabella Ligure);
  - D4 - impianti produttivi obsoleti o dichiarati in sede impropria (stralciato in quanto non presenti sul territorio del Comune di Cabella Ligure);
  - D5 - aree per impianti industriali o tecnologici isolati (stralciato in quanto non presenti sul territorio del Comune di Cabella Ligure);
- E - Aree destinate ad uso agricolo:
  - E1 - aree agricole coltivate;
  - E2 - aree agricole a colture legnose;
  - E3 - aree agricole a verde privato;
  - E4 - aree agricole intercluse e marginali da salvaguardare;
  - E5 - aree agricole di salvaguardia ambientale;
    - cave e discariche (stralciato in quanto non presenti sul territorio del Comune di Cabella Ligure).
- F - Aree pubbliche per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale:
  - F1 - aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto;
  - F2 - aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse comunale;
  - F3 - aree per attrezzature e servizi di interesse generale;
  - F4 - aree di servizio per impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli;
  - F5 - aree per impianti sportivi invernali;
  - F6 - aree ferroviarie e relative fasce di rispetto (stralciato in quanto non presenti sul territorio del Comune di Cabella Ligure);
  - F7 - destinazioni specifiche delle aree per servizi (stralciato in quanto non presenti sul territorio del Comune di Cabella Ligure).
- G - Aree attrezzate di preminente interesse ricettivo e turistico:
  - G1 - aree di interesse ricettivo e turistico:
    - TA - aree per insediamenti ricettivi e attività di interesse turistico e per il tempo libero;
  - G2 - aree ed attrezzature ricettive speciali;
    - aree turistico-ricettive esistenti non individuate in zona a destinazione specifica;
  - TC - aree per insediamenti temporanei stagionali (stralciato in quanto non presenti sul territorio del Comune di Cabella Ligure);
    - individuazione di aree per attività di tipo agriturismo (stralciato in quanto non presenti sul territorio del Comune di Cabella Ligure).
- H - Aree di rispetto:
  - fasce e aree di rispetto cimiteriale;
  - fasce e aree di rispetto degli impianti di depurazione e di trattamento acque reflue e delle opere di presa degli acquedotti;
  - fasce e aree di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi;
  - fasce e aree di rispetto degli elettrodotti;
  - fasce e aree di rispetto di oleodotti, gasdotti e metanodotti e ossigenodotti;
  - aree per impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni;
  - aree ferroviarie e relative fasce di rispetto (stralciato in quanto non presenti sul territorio del Comune di Cabella Ligure).

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo permesso di costruire o in ogni singola **S.C.I.A. e/o** D.I.A. e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme e le indicazioni della cartografia di piano.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso in tutte le convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il permesso di costruire.

Qualunque variazione di destinazione d'uso deve essere preventivamente autorizzata e deve comunque risultare conforme a quelle previste dalle norme relative alle singole aree omogenee e sarà sottoposta al pagamento dei contributi per il rilascio del permesso di costruire secondo quanto previsto dagli art.li 16, 17 e 18 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Non può essere rilasciata licenza di esercizio o certificato di agibilità per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto permesso di costruire per una diversa destinazione d'uso. In caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzato, viene revocato il certificato di agibilità, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.

Ai fini dell'applicazione dei successivi articoli delle presenti Norme si precisano, di seguito, le definizioni di destinazioni d'uso, con l'avvertenza che, ove l'intervento richiesto non risulti ascrivibile ad una delle sottoindicate categorie, esso potrà essere ammesso soltanto a condizione che risulti compatibile con la destinazione d'uso prevista per l'area interessata, con i caratteri e le funzioni proprie del contesto ambientale, purché non comporti attività insalubri (di cui al D.M. 23.12.1976 e s.m.i.) o nocive o inquinanti o moleste, non generi e richiami flussi di traffico di persone e/o merci in misura non adeguata alla viabilità locale, né pregiudichi il decoro dell'ambiente e la sua fruibilità.

Le destinazioni d'uso sono definite nel modo seguente:

- a) residenziale: abitazioni sia di carattere familiare che comunitarie o speciali (convivenze, convitti, collegi), comprese le attività accessorie alla residenza;
- b) terziaria: uffici pubblici e privati, commerciali e professionali, istituti scolastici privati, bar, ristoranti, alberghi e pensioni, mense; sedi di attività direzionali quali banche, finanziarie, assicurazioni, istituzioni pubbliche statali o rappresentative;
- c) commerciale (pubblici esercizi): negozi al minuto, locali di vendita al dettaglio e all'ingrosso, supermercati, bar, locali di divertimento (sale gioco), autorimesse pubbliche; centri commerciali (ipermercati ed attività assimilabili);
- d) attrezzature ricettive e ricreative: complessi alberghieri, bar, ristoranti, teatri, cinematografi, ritrovi, spettacolo;
- e) servizi sociali: servizi sociali ed attività collettive pubbliche o private, associazioni culturali, religiose, sindacali, politiche, attrezzature a carattere religioso, sanitario;
- f) artigianato di servizio: attività, produttive e non, di servizio alla residenza (forni, pasticcerie, calzolerie, lavanderie, sartorie, laboratori di estetica, elettricisti, idraulici, tappezzeri e di attività assimilabili) con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e moleste;
- g) destinazione produttiva: impianti industriali e complementari (collegati ai trasporti, alla produzione, alla distribuzione di energia e di servizi tecnologici, alla lavorazione di prodotti agricoli non strettamente connessi ai fondi rurali, ecc.); impianti artigianali quali carrozzerie, gommisti, falegnamerie e segherie, macelli e lavorazioni carni, caseifici, carpenterie metalliche, lavorazioni meccaniche e di materie plastiche, verniciatori ed altre attività assimilabili; attività commerciali richiedenti magazzini e depositi, quali per prodotti agricoli e per l'agricoltura, materiali da costruzione, carburanti e combustibili, materie prime liquide, solide e aeriformi, autotrasporti, containers, esposizioni (di mobili, di apparecchiature igienico-tecnologiche e altri prodotti industriali e artigianali) che superino la dimensione del punto vendita al dettaglio;
- h) attività agricola: opere destinate alla residenza rurale e alla conduzione dei fondi, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti in funzione della conduzione del fondo, sia a gestione privata che cooperativistica.

Disposizioni più restrittive di quelle appresso specificate potranno essere definite dagli strumenti urbanistici esecutivi, ferme restando le funzioni proprie assegnate a ciascuna parte del territorio.

Art. 30 – Zone di insediamento di attività commerciali al dettaglio.

Il Comune di Cabella Ligure, ai sensi della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, è classificato tra i comuni minori della Provincia di

Alessandria e non appartiene ad alcuna area di programmazione anche se territorialmente si può collocare nel bacino commerciale di Novi Ligure.

Ai soli fini delle discipline delle attività commerciali si riconosce, nel Capoluogo, una zona definita "Addensamento storico rilevante – A1" individuata nelle tavole grafiche del P.R.G.I..

Questa zona prende atto dell'esistenza del centro nato intorno al vecchio nucleo; nel corso degli anni tale centro ha subito un processo di aggregazione urbana.

L'area "Addensamento storico rilevante – A1" è così classificata nel rispetto dei parametri e criteri stabiliti dall'art. 13 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999, così come modificata con D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, e comprende oltre alle aree definite "Centri e nuclei storici aventi carattere storico-artistico e/o ambientale", anche alcune "aree residenziali di completamento totalmente edificate", alcune "aree residenziali di completamento edificate", alcune "aree residenziali di completamento parzialmente edificate", alcune "aree ed edifici pubblici per servizi e attrezzature di interesse comune", alcune "aree a verde per il gioco ed il riposo, spazi pubblici attrezzati e attività ricreative" e alcune "aree a parcheggio: spazi di sosta".

Sono considerati inclusi negli addensamenti A1 i sedimi compresi nella fascia perimetrale all'addensamento così come individuati nella tavola 4.1 e gli esercizi commerciali che hanno accesso dall'interno di detta fascia.

All'interno delle aree dell'addensamento storico rilevante sono ammesse, oltre agli esercizi di vicinato, gli esercizi commerciali del tipo M-SAM1 e M-SE1.

Nelle zone esterne all'addensamento A1 si possono inserire esclusivamente esercizi di vicinato, compatibilmente con le destinazioni urbanistiche e i limiti quantitativi previsti dal vigente P.R.G.I..

La tabella allegata al termine delle presenti norme riassume le zone urbanistiche omogenee in cui sono ammesse le diverse strutture di vendita in funzione della loro superficie.

In materia di aree per standard urbanistici si applicano le norme dell'art. 21 (comma 1, punto 3 e comma 2) della L.R. 56/77 e s.m.i.. Al fine della quantificazione e del reperimento dei parcheggi pubblici di cui al precitato comma 2 dell'art. 21 si fa riferimento alla tabella 2 (parametri per il calcolo del fabbisogno totale dei posti a parcheggio) allegata al termine dei "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita – Relazione tecnico-descrittiva" precisando che:

- per gli esercizi di vicinato, anche se organizzati nelle forme di medie strutture, ubicati nell'Addensamento storico rilevante A1, non è richiesto il soddisfacimento dei posti a parcheggio previsto dalla tabella riportata all'art. 25, comma 3 della D.C.R. 563-13414 così come modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006; è comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- per le medie strutture di vendita, ubicate nell'Addensamento storico rilevante A1, aventi superficie di vendita comprese tra i 151 e 250 mq. (M-SAM1) e tra i 151 e 400 mq. (M-SE1) la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 prevede la superficie a parcheggio nella misura stabilita dall'art. 21 comma 1 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i. (50% della superficie lorda di pavimento);
- sia per gli esercizi di vicinato sia per le medie strutture di vendita è ammessa, all'interno dell'"Addensamento storico rilevante – A1", la monetizzazione totale; nelle altre aree si dovranno reperire le aree di cui all'art. 21, comma 1, punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., all'interno dell'area stessa o in aree adiacenti a questa.

Progetti integrati di rivitalizzazione delle realtà minori.

Il Comune può, previa consultazione delle organizzazioni dei consumatori e delle imprese del commercio, al fine di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, adottare "Progetti integrati di rivitalizzazione" (P.I.R.) ai sensi dell'art. 19 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i.. Detti Progetti integrati, anche attraverso incentivi e con l'eventuale realizzazione di centri polifunzionali di servizio, promuovono la permanenza di un adeguato servizio di vicinato. I "Progetti integrati di rivitalizzazione" sono adottati dal comune con apposita delibera consiliare, anche su proposta di soggetti privati, e sono corredati da un programma di attuazione degli interventi, con tempi e modalità di realizzazione, nonché da un piano finanziario degli investimenti, nel rispetto dell'art. 19 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i..

Parcheggi privati ai sensi L. 122/89.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, commi 1 e 2, della L.R. 56/77 e s.m.i., e dell'art. 25, commi 1 e 2, della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942, n. 1150 (Legge Urbanistica), così come modificato dall'art. 2 della Legge 24.03.1989 n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15.06.1959, n. 393 e s.m.i.).

Ai fini della presente normativa, si definiscono le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali:

- 1) esercizi di vicinato: quelli aventi superfici di vendita non superiore a 150 mq.;
- 2) medie strutture di vendita: gli esercizi commerciali aventi superfici di vendita superiore a 151 mq. e fino a 1.500 mq.;
- 3) grandi strutture di vendita, gli esercizi aventi superfici di vendita superiore a 1.500 mq..

Nelle medie e grandi strutture di vendita, la normativa specifica i settori merceologici ammessi, ovvero le seguenti categorie:

- a) vendita di prodotti alimentari (M-SAM);
- b) vendita di prodotti non alimentari (M-SE).

La superficie di vendita di un esercizio commerciale e la superficie espositiva sono definite dalla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006.

Gli insediamenti commerciali saranno ammissibili quando compatibili sia con le disposizioni in materia di commercio sia con le presenti N.T.A..

Le autorizzazioni per le medie strutture di vendite saranno rilasciate in conformità a quanto previsto dai "Criteri Comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita", approvati con apposito atto deliberativo dal Consiglio Comunale e nel rispetto di quanto previsto dalle presenti N.T.A..

Il rilascio dei permessi di costruire relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio definite medie strutture di vendita è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98, (Art. 28 D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i.).

Nel permesso di costruire devono essere precisati:

- a) la superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
- b) la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie strutture di vendita;
- c) le superfici a magazzino e deposito;
- d) le superfici destinate alle attività accessorie;
- e) le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali, di servizio;
- f) le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri;
- g) i parcheggi privati ai sensi della Legge 24.03.1989 n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), le superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri.

## CAPO II - AREE PUBBLICHE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE (F).

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica", dagli "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" e dagli art.li 112÷113 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le Schede delle aree di nuovo impianto contenute nel fascicolo "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" redatte dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Ricaldone.

Art. 31 – Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto (F1).

Le aree destinate alla viabilità comprendono: le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali, i sedimi della mobilità pedonale e ciclabile, ivi comprese aiuole spartitraffico, banchine laterali, ecc.. Le planimetrie di P.R.G.I. alle diverse scale indicano le aree pubbliche e di interesse pubblico destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistente e in progetto .

In sede di predisposizione dei progetti esecutivi delle nuove strade potranno essere apportate, rispetto alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole di piano, varianti o rettifiche di tracciato senza che queste comportino variante di Piano Regolatore, purché le predette variazioni risultino comunque contenute all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto prescritte.

Il P.R.G.I. prevede per le strade di nuova realizzazione le seguenti dimensioni minime:

- strada provinciale: fino al km. 25.00 : carreggiata m. 9,50  
dal km. 25.00 a Capanne di Cosola : carreggiata m. 8,50
- strade a carattere locale : carreggiata m. 6,50
- strade interne alle aree edificate e/o edificabili:
  - strade di collegamento : carreggiata m. 6,50  
marciapiede m. 1,50
  - strade a fondo cieco : carreggiata m. 4,50  
marciapiede m. 1,50

Le strade a fondo cieco, di nuova realizzazione ed esistenti, pubbliche o di interesse pubblico, devono essere dotate di una piazzola terminale con raggio inscritto di almeno m. 7,00. In casi particolari l'Amministrazione Comunale potrà prevedere larghezze diverse.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.I. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti, ivi comprese banchine pedonali e aree di arredo. Le strade esistenti, per quanto possibile, dovranno adeguarsi nel tempo alle dimensioni indicate ai commi precedenti.

La variante di P.R.G.I. individua con apposito simbolo C ----- A il limite del Centro Abitato di cui al Nuovo Codice della strada e al suo Regolamento di attuazione.

Le fasce di rispetto delle strade dovranno avere le seguenti profondità:

- all'interno del centro abitato (C ---- A):
  - per le costruzioni: uguali alle distanze stabilite dalle prescrizioni delle singole aree omogenee o dalle schede di ambito di P.R.G.I.;
  - per le recinzioni le distanze dal confine:
    - di strade di tipo D: m. 2,00;
    - per le altre strade: vedasi il comma 12 del presente articolo;
- all'esterno del centro abitato ma all'interno delle aree previste come edificate o edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi: in conformità al Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i.) e precisamente:
  - Strade di tipo A : fascia di rispetto m. 30,00
  - Strade di tipo B : fascia di rispetto m. 20,00
  - Strade di tipo C : fascia di rispetto m. 10,00
  - Strade di tipo F e vicinali : fascia di rispetto come indicato per quelle interne al centro abitato.

Nelle aree riservate ad attività agricola e/o a tutela ambientale, non sono ammessi interventi di nuova edificazione all'interno delle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.I. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari; ove tali fasce di rispetto non fossero topograficamente individuate dal P.R.G.I., per gli eventuali interventi di nuova edificazione ammissibili in aree per attività agricole di cui al Capo VI devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:

- per le strade pedonali arretramenti di m. 6,00;
- per le strade di qualunque tipo diverse dalle precedenti:
  - Strada di tipo B: fascia di rispetto m. 40,00
  - Strada di tipo C: fascia di rispetto m. 30,00 dal confine stradale
  - Strada di tipo F: fascia di rispetto m. 20,00 dal confine stradale
  - Strada vicinale di tipo F: fascia di rispetto m. 10,00 dal confine stradale
  - per le distanze delle recinzioni dal confine stradale: vedasi l'art. 26 del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada.

Per la definizione di confine stradale, si rinvia al citato D.M. 1404/68.

Sono comunque fatte salve distanze diverse in conformità ai disposti del Codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione.

(stralciato)

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.I., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni realizzate nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, conservate allo stato di natura o coltivate e comunque con destinazioni conformi a quelle previste dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i..

E' ammessa, in dette aree, l'applicazione dei disposti dell'art. 27, commi 10-12-13, della L.R. 56/77 e s.m.i. e l'esecuzione di recinzioni nel rispetto del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada e, comunque, con arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a m. 1,00, e dai percorsi pedonali di m. 0,50, con l'impegno, da parte del titolare del permesso di costruire, alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione dell'area a semplice richiesta del Comune, qualora, per motivi di pubblica utilità, si rendesse necessario l'allargamento della sede stradale; dette recinzioni dovranno avere l'altezza della parte cieca (in calcestruzzo, pietra, mattoni od altro materiale) e l'altezza totale conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio; in particolare si prescrive l'uso di manufatti a giorno (ovvero senza parti cieche) nel caso di recinzioni in aree successivamente definite a rischio d'esondazione, anche di bassa energia, o comunque nelle quali i manufatti possono costituire un possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena. Sono inoltre ammessi gli interventi di cui alla Cir. M. LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970. Gli edifici annessi agli impianti di distribuzione di carburante, ammessi all'interno delle fasce di rispetto, non potranno avere superficie utile lorda (Sul) superiore a mq. 60,00.

Ai sensi del 9° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i., si specifica che le aree comprese nelle fasce di rispetto stradali di cui al presente articolo possono essere integralmente computate ai fini dell'edificabilità nelle aree limitrofe, ove risultino cartograficamente individuate nelle diverse categorie di zona previste dal P.R.G.I.

Art. 32 – Aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse comunale (F2).

La destinazione di tali aree e degli edifici in esse ricadenti è quella connessa con l'erogazione di pubblici servizi a livello comunale, secondo la dotazione minima di mq. 25 di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La cartografia di Piano Regolatore individua i seguenti tipi di aree:

- a) aree per l'istruzione;
- b) aree ed edifici pubblici per servizi e attrezzature di interesse comune;
- c) aree a verde per il gioco ed il riposo, spazi pubblici attrezzati e attività ricreative;
- d) aree a verde per il gioco sportivo;
- e) aree a parcheggio: spazi di sosta;
- f) aree cimiteriali.

Le aree per l'istruzione sono destinate alle seguenti attrezzature: asilo nido e scuola materna, scuola elementare e scuola media.

Nelle aree di cui al comma 2, lettere a), b), d) sono ammesse le residenze limitatamente alle esigenze abitative del personale di gestione e/o custodia, nel limite massimo di superficie utile

netta di mq. 120; inoltre è ammessa la conservazione dello stato attuale del suolo o delle attività esistenti fintantoché non vengano attuate le destinazioni proprie di tali aree.

La loro acquisizione da parte del Comune o Enti Pubblici istituzionalmente operante nel settore dei servizi potrà avvenire direttamente, nei modi o forme di legge, ovvero per cessione gratuita in esecuzione di convenzioni per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di iniziativa privata nei casi puntualmente precisati dalle presenti norme e dai quadri sinottici allegati, o come condizione apposta al rilascio del permesso di costruire ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La proprietà di aree ed edifici di cui sopra potrà essere pubblica o privata ma dovrà essere di uso pubblico. È altresì ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a Enti o soggetti privati che provvedano alla realizzazione delle infrastrutture ed assumano la gestione del servizio sotto il controllo pubblico; scaduto il termine della concessione, aree ed immobili resteranno in piena proprietà al Comune concedente.

Nel caso di interventi sugli edifici esistenti, quando non è previsto altrimenti da norme specifiche, per la realizzazione, anche mediante il cambio di destinazione d'uso, di attrezzature per l'istruzione e di interesse comune, gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 13 - comma 3° - lettere a-b-c-d della L.R. n. 56/77 e s.m.i., nel rispetto degli art.li 83, 83.1, 83.2, 83.3, 83.4, 83.5 e 83.6 delle presenti norme; sono inoltre consentiti, in deroga agli indici previsti nei commi successivi, modesti ampliamenti per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici anche se alterano i volumi e le superfici dei fabbricati.

Nelle aree servizi di cui ai punti successivi saranno ammessi tutti gli interventi necessari alla realizzazione ed al funzionamento delle infrastrutture, delle attrezzature e degli impianti.

Per gli edifici destinati a servizi all'interno dei nuclei di antica formazione, saranno ammessi, in assenza di strumento urbanistico esecutivo, solo gli interventi compatibili con la disciplina di cui al Titolo IV – Capo I delle presenti Norme.

I parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:

a) AREE PER L'ISTRUZIONE (F2/a).

Nel territorio del Comune di Cabella Ligure non sono più presenti scuole di nessun ordine e grado tuttavia si conserva una norma che preveda come debbano essere costruite tali infrastrutture anche se sarà necessaria una variante per individuare le aree su cui potranno essere realizzate.

Le aree per l'istruzione sono destinate alle seguenti attrezzature: asilo nido, scuola materna, scuola elementare e scuola media.

Nel caso di nuove costruzioni i parametri di intervento e gli indici sono i seguenti:

- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f$  = in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica (si vedano norme apposite);
- rapporto massimo di copertura:  $R_c$  = in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica;
- altezza massima della costruzione:  $H$  = in relazione alla norme vigenti in materia di edilizia scolastica e comunque non superiore a m. 9,50;
- distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c$  = secondo disposizioni del Codice Civile (art.li 873 e seguenti);
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s$  = secondo allineamenti esistenti; in assenza m. 10,00;
- distanza minima tra le costruzioni:  $D$  = secondo disposizioni del Codice Civile;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p$  = come indicato all'art. 87.

Le aree di pertinenza vanno sistemate a verde e/o lastricate.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, nel rispetto delle norme vigenti in materia di edilizia scolastica, gli interventi di cui al precedente comma 7.

b) AREE ED EDIFICI PUBBLICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (F2/b).

Le aree per servizi di interesse comune sono destinate alle attrezzature amministrative, sociali, assistenziali, sanitarie, religiose e ricreative.

Tali aree risultano in gran parte già edificate. Sugli edifici esistenti, anche se non individuati topograficamente in cartografia, sono ammessi gli interventi di cui al 7° comma del presente articolo.

Nel caso di nuove costruzioni, i parametri ed indici da rispettare sono i seguenti:

- indice di utilizzazione territoriale:  $Ut = 1,00 \text{ mq/mq.};$
- rapporto massimo di copertura:  $Rc = 50\%;$
- altezza massima della costruzione (esclusi quelli per il culto):  $H = \text{m. } 9,50;$
- distanza minima della costruzione dal confine:  $Dc = \text{come indicato all'art. } 87;$
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $Ds = \text{m. } 6,00 \text{ all'interno del centro abitato; come indicato all'art. } 31, \text{ comma } 7^\circ, \text{ all'esterno del centro abitato;}$
- distanza minima tra le costruzioni:  $D = \text{come indicato all'art. } 87.$
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $Dp = \text{come indicato all'art. } 87.$

Le aree di pertinenza vanno sistemate a giardino e/o lastricate.

Nelle nuove costruzioni dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi e spazi di sosta non inferiore al 100% della superficie utile aperta al pubblico.

c) **AREE A VERDE PER IL GIOCO ED IL RIPOSO, SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI E ATTIVITA' RICREATIVE (F2/c).**

La destinazione di tali aree è finalizzata alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato e la loro sistemazione può essere differenziata come segue:

- attrezzature per adulti:  
alberature d'alto fusto, panchine, attrezzature di copertura per la sosta e la lettura, servizi igienici;
- attrezzature per bambini:  
zone pavimentate, zone coperte, terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, attrezzature per il gioco quali: altalene, scivoli, ostacoli, labirinto, ecc.; zone pavimentate per pattinaggio, per piste ciclabili, area giochi.

Sono altresì ammesse piccole costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona quali chioschi ed altro. Per tali costruzioni, premesso che un minimo di 25 mq. è sempre consentito, si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria:  $If = 0,10 \text{ mc/mq.};$
- rapporto massimo di copertura:  $Rc = 5\%;$
- altezza massima della costruzione:  $H = \text{m. } 4,00;$
- distanza minima della costruzione dal confine:  $Dc = \text{come indicato all'art. } 87;$
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $Ds = \text{m. } 6,00 \text{ all'interno del centro abitato; come indicato all'art. } 31, \text{ comma } 7^\circ, \text{ all'esterno del centro abitato;}$
- distanza minima tra le costruzioni  $D:$  come indicato all'art. 87;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $Dp = \text{come indicato all'art. } 87.$

d) **AREE A VERDE PER IL GIOCO SPORTIVO (F2/d).**

La destinazione di tali aree è finalizzata alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo sport; il piano si attua con i seguenti indici:

- indice di utilizzazione territoriale:  $Ut = 0,6 \text{ mq/mq. di cui non più del } 50\% \text{ per impianti coperti;}$
- rapporto massimo di copertura:  $Rc = 50\%;$
- altezza massima della costruzione:  $H = \text{m. } 9,50 \text{ salvo particolari caratteristiche dell'impianto;}$
- distanza minima della costruzione dal confine:  $Dc = \text{come indicato all'art. } 87;$
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $Ds = \text{m. } 6,00 \text{ all'interno del centro abitato; come indicato all'art. } 31, \text{ comma } 7^\circ, \text{ all'esterno del centro abitato;}$
- distanza minima tra le costruzioni:  $D = \text{come indicato all'art. } 87;$
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $Dp = \text{come indicato all'art. } 87;$
- parcheggi in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale.

e) **AREE A PARCHEGGIO: SPAZI DI SOSTA (F2/e).**

La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento degli standards previsti dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

La loro sistemazione consiste nella predisposizione di pavimentazione arredata con segnaletica orizzontale e verticale, con alberature, con percorsi pedonali e con eventuali attrezzature per la sosta seduta.

L'attuazione di tale destinazione d'uso avviene o per intervento diretto del Comune o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi.

Onde agevolare l'attuazione delle attrezzature proprie di tale destinazione d'uso e favorire l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari delle aree dell'isolato interessato, il Comune può procedere alla formazione di comparti di interventi.

Negli spazi vincolati dal P.R.G.I. a parcheggio pubblico, è ammessa, in regime di proprietà o di concessione temporanea del diritto di superficie, la formazione di autorimesse private nel sottosuolo, secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 93: è d'obbligo in tal caso la stipula di convenzione che ne preveda le caratteristiche funzionali e gli obblighi del concessionario.

f) AREE CIMITERIALI (F2/f).

Le aree così individuate sono finalizzate alla realizzazione di strutture cimiteriali e non rientrano nel calcolo degli standards urbanistici. Esse comprendono le aree cimiteriali esistenti.

In esse sono consentite tutte le costruzioni proprie dei cimiteri quali muri di recinzione, aree per inumazioni, edicole funerarie, loculi, camera mortuaria, cappelle; nelle aree circostanti è ammessa anche la realizzazione di parcheggi e di aree verdi sistemate con piantumazione di alberi, panchine, cestini, zone pavimentate, percorsi pedonali nonché l'ubicazione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e le attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi.

E' consentita inoltre la costruzione di chioschi per la vendita di fiori purché di tipo murario e con caratteristiche formali consone al decoro della zona cimiteriale.

Tutte le costruzioni dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura:  $R_c$  = secondo le esigenze dell'Amministrazione;
- altezza massima della costruzione:  $H$  = secondo le norme del Regolamento cimiteriale;
- distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c$  = m. 0,00;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale di strade comunali:  $D_s$  = secondo allineamenti esistenti; in assenza: m. 6,00;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale di strade provinciali: come indicato all'art. 31, commi 7° e 8°.

Art. 33 – Aree per attrezzature e servizi di interesse generale (F3).

Tale previsione, che non rientra nel calcolo degli standards urbanistici, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero aggregato urbano od a parte di esso, od a bacini di servizio sovracomunale.

Tali aree possono comprendere gli impianti tecnologici quali fabbricati per acquedotti, impianti di depurazione, impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, ecc..

Le suddette aree sono attuabili da parte di soggetti pubblici o di diritto pubblico, nonché da soggetti privati, nel qual caso con obbligo di convenzione, e sono edificabili in relazione alle specifiche destinazioni previste, secondo leggi e norme di settore o, in assenza, in base al fabbisogno del servizio da erogare, subordinatamente a parere vincolante della Comunità Montana ed eventuale atto di impegno al mantenimento delle specifiche destinazioni.

Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., lettere c), d), e), g), s), u), v), vbis), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.I. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze della costruzione dal confine e dal ciglio o confine stradale, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) per sottostazioni elettriche: rapporto massimo di copertura:  $R_c$  = 50%; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali;
- b) per le cabine elettriche: ammesse ovunque; la distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale stabilita nelle singole aree omogenee o individuata dalla fascia di rispetto in area per attività agricola può essere ridotta fino a m. 3,00 (Circolare Min. LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970), sempreché, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzaria stradale non sia inferiore a m. 5,00;

- c) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione;
- d) centraline e cabine per metanodotti, oleodotti e gasdotti in genere: compatibili con ogni classe di destinazione, purché munite del visto dei V.V. del Fuoco;
- e) per impianti che costituiscano volume, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a  $I_f = 0,10 \text{ mc/mq.}$  ed il rapporto di copertura a  $R_c = 50\%$ .

La distanza dai confini privati delle cabine elettriche e, nel rispetto delle norme di sicurezza, delle cabine per metanodotti, oleodotti e gasdotti in genere potrà essere di m. 0,00 nel caso di pareti non finestrate e m. 1,50 negli altri casi, fermo restando che la distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri dovrà essere quella indicata all'art. 87.

#### Art. 34 – Aree di servizio per impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli (F4).

Le aree di servizio per autoveicoli contenenti gli impianti di distribuzione carburante sono consentite nelle aree produttive, nelle aree agricole all'interno delle fasce di rispetto stradale e nelle aree per attrezzature e servizi a livello comunale individuate come aree per spazi di sosta o parcheggio (F2/e – parcheggio), aree pubbliche sistemate a verde: verde per il gioco ed il riposo (F2/c) e verde per il gioco sportivo (F2/d). E' ammessa, oltre alla realizzazione degli impianti strettamente necessari all'erogazione del servizio a cui sono destinati (quali colonnine dei distributori e relative tettoie), la costruzione di edifici annessi a detti impianti fino alla concorrenza massima di 15 mq. di superficie utile lorda (Sul).

#### Art. 35 – Aree per impianti sportivi invernali (F5).

Sono individuate dal P.R.G.I. aree da destinare ad impianti sportivi e per il tempo libero, riservate ad attività prevalentemente invernali quali campi da sci, piste da fondo, impianti e relative strutture tecniche di supporto.

L'attuazione di dette aree dovrà avvenire tramite strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto individuato dal P.R.G.I., subordinatamente al parere vincolante della Comunità Montana.

Lo strumento urbanistico esecutivo potrà essere di iniziativa pubblica o privata: nel secondo caso è d'obbligo la stipula di convenzione che disciplini le condizioni d'uso di aree ed impianti, i termini di durata dell'eventuale concessione del diritto di superficie e le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà evidenziare, fra l'altro, le risultanze degli studi effettuati in ordine alla valutazione di impatto ambientale degli interventi proposti sul territorio, nonché le conseguenti misure di tutela e riqualificazione dell'ambiente naturale interessato.

In dette aree sono ammessi unicamente gli interventi strettamente finalizzati alla realizzazione degli impianti e delle relative strutture tecniche e di supporto.

Fra queste ultime sono ammissibili attrezzature di sosta e ristoro, a condizione che vengano realizzate all'interno di edifici esistenti che potranno essere ampliati della superficie utile lorda necessaria per ricavare i soli servizi igienici, nel rispetto di tutti i parametri relativi all'altezza e alle distanze previste per le aree agricole E2.

Ai sensi dell'art. 27 comma 8° L.R. 56/77 e s.m.i., devono essere garantiti per detti impianti fasce di rispetto di profondità non inferiore a ml. 50 dal confine delle aree asservite.

#### Art. 36 – Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto (F6).

Stralciato perché nel territorio del Comune di Cabella Ligure non sono presenti aree ferroviarie.

#### Art. 37 – Destinazioni specifiche delle aree per servizi (F7).

Stralciato

### CAPO III – AREE DESTINATE AD USI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AREE DI TIPO A, B, C).

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", dagli "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" e dagli art.li 112÷113 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le Schede delle aree di nuovo impianto contenute nel fascicolo "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" redatte dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Ricaldone.

Art. 38 – Aree prevalentemente residenziali: destinazioni d'uso generali.

Le aree prevalentemente residenziali sono destinate alla residenza ed alle funzioni ad essa più strettamente connesse.

Oltre alla destinazione residenziale propria (costituita da abitazioni, accessori e pertinenze), sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) alberghi, pensioni, ristoranti e pubblici esercizi in genere, **motel, villaggio albergo, albergo meubl  o garni, albergo-dimora storica, albergo-centro benessere**, residenze comunitarie, attrezzature ricettive, ricreative e di ristoro;
- b) negozi, locali ed edifici ad uso commerciale ammissibili secondo le prescrizioni di cui alla tabella n. 1 allegata al termine delle presenti norme;
- c) uffici pubblici e privati ed attivit  direzionali, studi professionali, attivit  terziarie in genere;
- d) locali ed edifici per il tempo libero, per le attivit  sociali, l'assistenza socio-sanitaria, la cultura, lo svago, il divertimento;
- e) servizi ed attrezzature pubbliche e private (quali scuole private) purch  realizzate con gli stessi parametri ed indici applicati per i servizi pubblici;
- f) autorimesse e autofficine di riparazione (escluse le carrozzerie), fino alla concorrenza massima di 60 mq. di superficie utile netta per la lavorazione, solo se annesse ad autorimesse con superficie pari o maggiore a 3 volte la superficie di lavorazione e solo se in locali con esito sonoro inferiore od uguale a quello ammesso dalla zonizzazione acustica;
- g) artigianato di servizio e laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocivit  e molestia (esito sonoro inferiore a quello ammesso dalla zonizzazione acustica), (stralciato) limitatamente al piano terreno ed al piano seminterrato, fino alla concorrenza massima di mq. 200 di superficie utile lorda per la lavorazione e di mq. 400 di superficie utile lorda complessivi (lavorazione e deposito);
- h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili, fino alla concorrenza massima di mq. 400 di superficie utile lorda; superfici maggiori possono essere autorizzate solo previa Deliberazione di Consiglio Comunale.

La realizzazione di edifici con le destinazioni di cui alle lettere f), g) e h),   subordinata, salvo modalit  d'intervento prescritte per le singole aree, alla stipula di apposita convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati e/o lavorati, i tipi di lavorazione, le superfici utilizzate per le diverse attivit , i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico) da non superare, nonch  la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici; in esse non   comunque consentito l'accumulo di materiali alla rinfusa e/o rottami a cielo aperto.

Per tutte le destinazioni ammesse in zone residenziali attuate da privati con semplice permesso di costruire o presentazione di **S.C.I.A. e/o** di D.I.A., escluse le abitazioni e relativi accessori, i locali commerciali con superficie utile inferiore a mq. 100, gli uffici, gli studi professionali e le attivit  terziarie in genere, i locali per il tempo libero e le attivit  sociali, i servizi e le attrezzature con superficie utile inferiore a mq. 200, l'attuazione degli interventi   subordinata alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale riguardante, in particolare, la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonch  la dismissione di aree per standards urbanistici, in osservanza ai disposti di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i..

Per le destinazioni di cui ai punti f), g) e h), gi  insediate in edifici esistenti, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia previa stipula della convenzione di cui ai punti precedenti.

Le aree di pertinenza degli edifici oggetto di intervento vanno sistemate a giardino, ad orto, o lastricate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di rottami a cielo aperto.

Art. 39 – Aree ed edifici di interesse storico (A).

Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti isolati, singoli edifici e manufatti, che rivestono carattere artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli insediamenti stessi .

Tali aree costituiscono il tessuto storico del territorio e sono, in genere, soggette sia ad operazioni di conservazione e recupero, sia ad una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Sono distinte, per caratteristiche specifiche che le differenziano, le seguenti sottocategorie:

aree A1: centri e nuclei storici aventi carattere storico-artistico e/o ambientale: insediamenti urbani, monumenti isolati, singoli edifici ed aree ad essi pertinenti (art. 24, comma 1 sub. 1) L.R. 56/77 e s.m.i.);

aree A2: nuclei minori aventi carattere storico-ambientale o documentario: tessuto urbano di antica formazione, (art. 24, comma 1 sub. 2) L.R. 56/77 e s.m.i.);

aree AV: manufatti ed aree di pertinenza vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 o individuati dal P.R.G.I.: monumenti isolati, singoli edifici e aree di pertinenza.

La classificazione del tessuto storico è stata operata secondo criteri di valutazione qualitativa, in ordine a valenze storiche, architettoniche o puramente ambientali e/o documentarie, nonché criteri di valutazione funzionale derivati dai differenti parametri di indagine sui manufatti edilizi di antica formazione.

La suddetta classificazione consente di distinguere:

- Aree A1: centri e nuclei storici aventi carattere storico-artistico e/o ambientale:
  - a) immobili e manufatti con caratteristiche ed elementi funzionali di notevole interesse storico-architettonico: emergenze monumentali classificate AV ed immobili obiettivamente emergenti nel contesto storico per motivazioni storiche e/o particolarità morfologiche (classe 1);
  - b) immobili di antica formazione presentanti caratteristiche ed elementi funzionali di interesse storico-architettonico, inalterati o ripristinabili, da salvaguardare: complessi con impianto edilizio aggregato a blocco o corte (classe 2), in linea (classe 3), ovvero unità edilizie isolate (classe 4);
  - c) immobili di impianto storico, di più recente formazione o trasformati in epoche più recenti, con elementi di interesse architettonico-ambientale inalterati o ripristinabili: complessi con impianto edilizio aggregato a blocco o corte (classe 5), in linea (classe 6), ovvero unità edilizie isolate (classe 7);
  - d) immobili di impianto storico, con caratteristiche ed elementi funzionali alterati a seguito di varie trasformazioni subite, credibilmente irrecuperabili nelle forme tipologiche ed architettoniche originarie: complessi con impianto edilizio aggregato a blocco o corte (classe 8), in linea (classe 9), ovvero unità edilizie isolate (classe 10);
  - e) immobili o parti di immobili con caratteristiche agricole o accessorie alla residenza, anche di recente formazione, aggregati ai diversi complessi tipologici o isolati (classe 11);
  - f) immobili di nuovo impianto o in contrasto con l'ambiente storico per le più profonde o inadeguate trasformazioni subite che di fatto hanno dato origine a nuovi edifici (classe 12).
- Aree A2: nuclei minori aventi carattere storico-ambientale o documentario:
  - a) immobili e manufatti che presentano caratteristiche ed elementi funzionali di notevole interesse storico-architettonico: emergenze monumentali classificate AV ed immobili emergenti dal contesto circostante per motivazioni storiche e/o particolarità morfologiche (classe 1);
  - b) edilizia minore di più antica formazione, presentanti caratteri ambientali o documentari inalterati o parzialmente compromessi da trasformazioni: complessi minori con impianto aggregato a blocco o corte (classe 2), in linea (classe 3), ovvero unità edilizie isolate (cl. 4);

- c) edilizia minore di più recente formazione o trasformata in epoche più recenti, con caratteri ambientali o documentari anche parzialmente compromessi dalle trasformazioni subite: complessi minori con impianto aggregato a blocco o corte (classe 5), in linea (classe 6), ovvero unità edilizie isolate (classe 7);
  - d) immobili o parti di immobili ad uso agricolo o accessorio alla residenza, anche di recente formazione, aggregati ai diversi complessi tipologici o isolati (classe 8);
  - e) nuove costruzioni o immobili completamente trasformati, in contrasto con il contesto ambientale o documentario circostante (classe 9).
- Aree AV: manufatti ed aree di pertinenza vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 o individuati dal P.R.G.I.:
- a) immobili e manufatti che presentano caratteristiche ed elementi funzionali di notevole interesse storico-architettonico: emergenze monumentali classificate AV ed immobili emergenti dal contesto circostante per motivazioni storiche e/o particolarità morfologiche (classe 1).

Gli immobili individuati quali aree AV e quelli ricompresi in classe 1 (aree A1 e A2), nonché quelli individuati nelle classi 2-3-4 delle aree A1, presentano valore storico sia per l'impianto urbanistico che per la presenza di caratteri originari inalterati o ripristinabili.

Gli immobili ricompresi nelle restanti classi, fatta eccezione per quelli individuati quali nuove costruzioni e accessori alla residenza, presentano modesto valore storico in area A1, valore puramente ambientale o documentario in area A2, pur risultando - almeno per talune classi - caratterizzanti l'impianto urbanistico originario.

Le tavole della variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 relativa al solo territorio del Comune di Cabella Ligure individuano con apposita simbologia sia la delimitazione delle diverse aree del centro storico sia le aree ed edifici che ne fanno parte.

In tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, il recupero ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici, di norma confermate, ammesse, sono quelle previste dall'art. 38 delle presenti norme, con le limitazioni e prescrizioni ivi specificate; nelle aree di tipo A1, per le destinazioni di cui alle lettere f), g) e h), potranno essere definite, in sede di convenzionamento obbligatorio, ulteriori limitazioni, prescrizioni o esclusioni

Nelle aree ed edifici classificati di tipo AV sono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso in atto, le destinazioni residenziali e quelle di cui alle lettere a), c), d) ed e), del precedente art. 38.

Nelle diverse aree di interesse storico il Piano Regolatore Generale Intercomunale si attua per intervento diretto, fatta eccezione per interventi classificabili quali ristrutturazione urbanistica, ferma restando la facoltà delle Amministrazioni Comunali di individuare aree ed immobili da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti gli immobili il P.R.G.I. fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento necessari e/o consentiti.

Di norma non è consentita la demolizione e ricostruzione di edifici, se non limitatamente alle porzioni degradate e/o agli edifici topograficamente individuati; è ammessa la demolizione di edifici per la diminuzione delle densità di edificazione esistenti, a condizione che non venga impoverito l'impianto edilizio preesistente.

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari topografiche, di cui alle tavole in scala 1:1.000 e 1:2.000 del P.R.G.I., nonché con la disciplina per le aree di interesse storico di cui al successivo Titolo IV – Capo I art.li 75, 76, 79.

Sulla scorta della classificazione di cui al comma 5 del presente articolo, il P.R.G.I. individua nelle tavole di progetto in scala 1:1.000 gli edifici in base ai tipi di intervento prescritti o ammessi che risultano essere:

- 1) Manutenzione ordinaria in aree di interesse storico;
- 2) Manutenzione straordinaria in aree di interesse storico;
- 3) Restauro in aree di interesse storico;
- 4) Risanamento conservativo in aree di interesse storico;
- 5) Risanamento conservativo con vincolo specifico di P.R.G.I.;
- 6) Ristrutturazione edilizia interna di edifici in aree di interesse storico;
- 7) Ristrutturazione edilizia in aree di interesse storico;
- 8) Ristrutturazione edilizia con vincolo specifico di P.R.G.I.;
- 9) Cambiamento di destinazione di edifici agricoli in aree di interesse storico;
- 10) Recupero di edifici accessori alla residenza in aree di interesse storico;

- 11) Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse storico di recente costruzione o in contrasto con il contesto circostante;
- 12) Completamento di edifici esistenti in aree di interesse storico;
- 13) Demolizione e ricostruzione di edifici in aree di interesse storico.

Gli interventi di cui sopra devono rispettare quanto segue:

- 1) Manutenzione ordinaria in aree di interesse storico.  
Tale intervento, descritto all'art. 83.1, non è individuato topograficamente nelle tavole di P.R.G.I. ed è consentito su tutti gli edifici a condizione che i materiali usati siano congruenti con quelli tipici del tessuto urbano in cui si inseriscono; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto degli art.li 75, 76 e 79.
- 2) Manutenzione straordinaria in aree di interesse storico.  
Tale vincolo è consentito su tutti gli edifici del centro storico a condizione che i materiali usati siano congruenti con quelli tipici del tessuto in cui sono inseriti. L'intervento dovrà essere condotto in conformità a quanto previsto dagli art.li 83.2, 75, 76 e 79.
- 3) Restauro in aree di interesse storico.  
L'intervento è prescritto, dal P.R.G.I., sugli edifici e manufatti topograficamente individuati nelle tavole grafiche e deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste agli art.li 83.3, 83.4, 75, 76 e 79. Gli edifici topograficamente individuati sono anche vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42. Le aree di pertinenza, che quando eccedono il lotto su cui insistono i manufatti/fabbricati sono individuate con apposito simbolo, devono essere sistemate a verde con la piantumazione di essenze autoctone oppure lastricate con materiali lapidei e/o altri tipici del luogo; è ammessa la realizzazione di giardini e di aree per la sosta e lo svago anche attrezzate con manufatti non in contrasto, a parere della commissione locale del paesaggio, con il contesto in cui si devono inserire.
- 4) Risanamento conservativo in aree di interesse storico.  
Il P.R.G.I. ammette questo intervento sugli edifici topograficamente individuati nelle tavole grafiche. L'intervento deve essere condotto nel rispetto delle prescrizioni particolari previste agli art.li 83.3, 83.5, 75, 76 e 79.
- 5) Risanamento conservativo con vincolo specifico di P.R.G.I..  
Il P.R.G.I. ammette questo intervento sugli edifici topograficamente individuati nelle cartografie di piano e, trattandosi di edifici di impianto storico con caratteristiche ed elementi architettonici alterati e sostanzialmente trasformati, prescrive che ne sia fatto l'adeguamento tipologico all'ambito storico o documentario in cui sono inseriti. L'intervento deve essere condotto anche nel rispetto delle prescrizioni particolari previste agli art.li 83.3, 83.5, 75, 76 e 79.
- 6) Ristrutturazione edilizia interna di edifici in aree di interesse storico.  
La "ristrutturazione edilizia interna di edifici in aree di interesse storico" comporta pertanto la conservazione delle facciate e dei volumi esistenti nell'impianto originario complessivo caratterizzante la tipologia dell'edificio: sono quindi di norma ammessi, oltre ad interventi interni di adeguamento igienico e funzionale, l'integrazione delle aperture, gli allineamenti interni di quota, l'introduzione di elementi di collegamento verticale anche esterni purché non comportino aumento delle superfici destinate all'uso dell'edificio e siano realizzate su facciate non prospettanti su spazi d'uso pubblico.  
È inoltre ammesso il recupero alla destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ad altra destinazione, all'interno del volume edificato.  
Tale intervento deve essere condotto con le prescrizioni particolari di cui agli art.li 83.6, 75, 76 e 79. Gli interventi di cui ai punti precedenti del presente comma sono comunque consentiti nel rispetto degli art.li 75, 76 e 79.  
Non è permesso l'intervento di demolizione e ricostruzione anche se realizzato con la stessa sagoma e volumetria dell'edificio preesistente.
- 7) Ristrutturazione edilizia in aree di interesse storico.

L'intervento è consentito sugli edifici individuati topograficamente sulle tavole di P.R.G.I. e dovrà essere condotto nel rispetto di quanto prescritto agli art.li 83.6, 75, 76 e 79. Sugli edifici così individuati sono consentiti, nel rispetto degli art.li 75, 76 e 79, anche gli interventi di cui ai numeri precedenti del presente comma.

Non è permesso l'intervento di demolizione e ricostruzione anche se realizzato con la stessa sagoma e volumetria dell'edificio preesistente.

8) Ristrutturazione edilizia con vincolo specifico di P.R.G.I..

L'intervento, permesso sugli edifici individuati topograficamente, è analogo al precedente ma essendo relativo agli edifici di impianto storico con caratteristiche ed elementi architettonici alterati e sostanzialmente trasformati, prescrive che ne sia fatto l'adeguamento tipologico all'ambito storico o documentario in cui sono inseriti. L'intervento deve essere condotto nel rispetto delle prescrizioni particolari previste agli art.li 83.6, 75, 76 e 79.

Non è permesso l'intervento di demolizione e ricostruzione anche se realizzato con la stessa sagoma e volumetria dell'edificio preesistente.

9) Cambiamento di destinazione di edifici agricoli in aree di interesse storico.

Il cambiamento di destinazione d'uso, compatibile con quelli previsti al presente articolo, comma 9°, è ammesso per tutti i fabbricati agricoli individuati con tale simbologia nelle tavole di piano in scala 1:1.000 e deve avvenire secondo le prescrizioni degli art.li 75, 76 e 79 con le seguenti limitazioni:

- l'edificio venga dotato d'acqua corrente e di un servizio igienico nel suo interno;
- rapporto massimo di copertura Rc, altezza massima della costruzione H, distanza minima della costruzione dal confine Dc, dal ciglio o confine stradale Ds: quelli esistenti;
- distanza tra le costruzioni: D = quelle esistenti; qualora si renda necessario aprire nuove finestre, la distanza tra parete finestrata e la parete antistante deve essere non inferiore a quella prevista dal Codice Civile.

Su questi edifici sono comunque consentiti gli interventi di cui ai numeri precedenti del presente comma nel rispetto degli art.li 75, 76 e 79.

10) Recupero di edifici accessori alla residenza in aree di interesse storico.

Tale intervento permette il recupero degli edifici topograficamente individuati che dovranno mantenere la destinazione di accessorio alla residenza e/o di garage al servizio di abitazioni circostanti che dovranno essere ad un solo piano fuori terra e recuperati nel rispetto degli art. 75, 76 e 79; è ammesso il loro ampliamento mediante un incremento volumetrico che avvenga nel rispetto di quanto prescritto al comma 17° del presente articolo fermo restando che l'edificio non potrà essere a più di un piano fuori terra con altezza massima di m. 3,00.

11) Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse storico di recente costruzione o in contrasto con il contesto circostante.

Il P.R.G.I. individua topograficamente gli edifici di recente costruzione e su di essi ammette gli interventi di cui ai numeri 1÷8 del presente comma e impone che l'intervento avvenga nel rispetto degli art.li 75, 76 e 79 prescrivendo altresì che l'edificio venga adeguato tipologicamente all'ambiente storico e documentario in cui è inserito.

12) Completamento di edifici esistenti in aree di interesse storico.

Il P.R.G.I. individua topograficamente gli edifici per i quali è permesso un incremento di volume finalizzato a completare l'edificio nel rispetto degli indici e parametri indicati al successivo 17° comma e dei successivi art.li 75, 76 e 79.

13) Demolizione e ricostruzione di edifici in aree di interesse storico.

L'intervento è topograficamente individuato sugli edifici di cui il P.R.G.I. consente la demolizione e l'eventuale successiva ricostruzione che dovrà essere condotta nel rispetto degli art.li 75, 76 e 79 e degli indici e parametri di cui al successivo comma 17° del presente articolo. Il nuovo fabbricato dovrà avere la tipologia degli edifici che a parere della Commissione locale del paesaggio, sia ritenuta conforme a quella degli edifici de centro storico in cui si inserisce.

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale stabilisce, per gli interventi in cui sia previsto un incremento di volume, i seguenti indici e parametri, applicabili in conformità alle prescrizioni di cui alla cartografia di progetto in scala 1:1.000 e alla Disciplina per le aree di interesse storico di cui al presente articolo ed al successivo Titolo IV – Capo I:

- incremento volumetrico consentito: a) in zone A1: 25% della volumetria esistente, ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a 2,5 mc/mq.; 20% della volumetria esistente, ove la densità edilizia esistente risulti superiore a 2,5 mc/mq.; b) in zone A2: 30% della volumetria esistente, ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a 2mc/mq.; 25% della volumetria edilizia esistente, ove la densità edilizia esistente risulti superiore a 2 mc/mq.;
- rapporto di copertura: a) in zone A1: 70% della di superficie fondiaria; b) in zone A2: 60% della superficie fondiaria;
- altezza massima della costruzione: pari a quella esistente, o non superiore all'altezza degli edifici che a parere della Commissione locale del paesaggio siano conformi al contesto edilizio storico, fatta salva comunque la possibilità di consolidare il piano di imposta del tetto con cordolature di dimensioni strettamente commisurate alla funzione statica cui sono finalizzate.

In sede di demolizione e ricostruzione si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria:  $I_f = 2,5$  mc/mq. in aree A1, di 2 mc/mq. in aree A2;
- rapporto di copertura:  $R_c = 60\%$  in aree A1 e 50% in aree A2;
- altezza massima della costruzione:  $H =$  non superiore all'altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio storico.

Nelle aree AV gli interventi devono tendere alla conservazione o al ripristino dei valori originari, con destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche distributive e formali degli immobili e delle aree di pertinenza : sono pertanto ammessi solo interventi conservativi, con limitata ristrutturazione edilizia per le parti di edifici prive di valore storico-artistico.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.I. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni originarie od alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Le nuove pavimentazioni e quelle da ripristinare saranno realizzate, preferibilmente, con ciottoli, lastre di pietra od altri materiali litoidi; contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.I. si dovrà altresì provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute, in sede di rilascio del permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente.

In ogni caso, in conformità con i disposti degli artt. 43, 44 e 49, L.R. 56/77 e s.m.i., saranno obbligatoriamente sottoposti al parere vincolante della Commissione locale del paesaggio, i progetti di intervento relativi agli immobili nelle aree A1, A2, AV per i quali è previsto obbligatoriamente dalle norme presenti il restauro con vincolo specifico di P.R.G.I., agli strumenti esecutivi, ivi compresi i Piani di Recupero ricadenti in tali ambiti.

#### Art. 40 – Aree residenziali di completamento (B).

Sono le aree del centro abitato in cui il tessuto edilizio è di epoca generalmente recente: esse sono già urbanizzate e si differenziano in diversi tipi ciascuno dei quali è regolamentato da indici e parametri quantificati nei successivi articoli. In tutte le aree di completamento le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste all'art. 38 delle presenti norme.

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad esse pertinenti sono ammessi, fatte salve ulteriori limitazioni di cui ai seguenti articoli relativi alle aree di tipo B, i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione (art.li 83.1 e 83.2);
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni e degli edifici, nel rispetto degli art.li 83.3, 83.4, 83.5 e 83.6;
- e) realizzazioni, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- g) recupero dei rustici condotto in conformità ai disposti della L.R. 29.04.2003 n. 9; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1°

settembre 1967 ed il 6 dicembre 1993 e per tutti quelli che siano stati sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 06.12.1993 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003;

- h) costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto o che ne è dotato in misura inferiore a tale limite; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 87 e 93;
- i) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 95 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 95.

**Per le nuove edificazioni, previste in tutte le aree residenziali di completamento di cui ai successivi articoli 40.1, 40.2, 40.3 e 40.5, quando le stesse vengono realizzate su aree attestate su strade pubbliche che non terminano con una piazzola avente larghezza superiore a m. 7,00, dovrà essere previsto un arretramento della recinzione dal ciglio stradale di m. 2,50 da adibire ad area per parcheggio privato ad uso pubblico al fine di consentire la sosta degli autoveicoli.**

Art. 40.1 – Aree residenziali di completamento totalmente edificate (B1).

Sono le aree del centro abitato a capacità insediativa ritenuta esaurita: non richiedono pertanto interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità, bensì interventi limitati di trasformazione e/o adeguamento anche igienico-funzionale ed in taluni casi di recupero urbanistico, da attuarsi anche attraverso completamenti e limitate sostituzioni edilizie.

In tali aree il P.R.G.I. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente, attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano ed attraverso l'individuazione di aree verdi, di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

L'attuazione delle proposte del Piano Regolatore Generale Intercomunale avviene con intervento diretto, nei casi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ristrutturazione di singolo edificio, o previa formazione di comparti edificatori – da sottoporre a strumento preventivo – nei casi riguardanti più edifici od interi isolati, individuati con specifica Deliberazione di Consiglio Comunale.

Le destinazioni d'uso ammesse come detto all'articolo precedente, sono tutte quelle previste dall'art. 38 delle presenti norme.

Il P.R.G.I. stabilisce i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria:  $I_f = 2,5 \text{ mc/mq.}$
- rapporto massimo di copertura:  $R_c = 50\%$
- altezza massima della costruzione:  $H =$  pari a quella degli edifici adiacenti esistenti o, in assenza, a m. 10,50 e comunque con un numero di piani fuori terra non superiore a 3
- distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come indicato all'art. 87;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  all'interno del centro abitato: secondo gli allineamenti esistenti; in assenza m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 31, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come indicato all'art. 87;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p =$  come indicato all'art. 87.

In tali aree gli interventi consisteranno essenzialmente in opere di ristrutturazione edilizia.

Sono consentiti "una tantum" gli ampliamenti di edifici uni-bifamiliari ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a quella stabilita nel comma 5°, nella misura massima del 20% per un massimo di 250 mc.; ove la densità edilizia esistente risulti superiore a quella ammessa dal comma 5°, è consentito aumentarla fino alla concorrenza massima di 3 mc./mq.. In entrambi i casi, sono sempre consentiti ampliamenti "una tantum" di 40 mq. di superficie utile lorda.

Gli eventuali lotti liberi e le aree divenute libere per intervento di sostituzione edilizia, sono edificabili solamente attraverso Permesso di costruire con Convenzione (o Atto d'obbligo unilaterale), riguardante in particolare il reperimento degli standards urbanistici di cui è permessa la monetizzazione. Si applicano in tal caso gli indici e parametri sopra stabiliti.

Nella frazione di Cremona è stata individuata con apposita simbologia un'area, definita "aree residenziali di completamento totalmente edificate da mantenere allo stato di fatto (B1.1)",

all'interno della quale gli unici interventi ammessi sugli edifici esistenti sono la manutenzione straordinaria (art. 83.2) e la manutenzione ordinaria (art. 83.1).

#### Art. 40.2 – Aree residenziali di completamento edificate (B2).

Sono le aree del centro abitato, con tessuto edilizio di epoca generalmente recente, a capacità insediativa pressoché esaurita, ancorché la minore consistenza e densità del tessuto edilizio ammettano interventi di limitato completamento ed adeguamenti funzionali.

L'attuazione delle proposte di Piano Regolatore Generale Intercomunale avviene di norma con intervento diretto.

Con specifica Deliberazione di Consiglio Comunale, possono essere individuati comparti da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo.

Anche per queste aree le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 38 delle presenti norme.

In particolare per le destinazioni di cui ai punti f, g, h, dell'art. 38 stesso, ferme restando le prescrizioni specifiche e le modalità d'intervento, si intendono confermate le superfici utili lorde esistenti alla data di adozione della presente variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 ammettendo interventi di ampliamento in misura non superiore al 50% della superficie utile lorda esistente (stralciato).

Il P.R.G.I. stabilisce i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria:  $I_f = 1,5$  mc/mq.
- rapporto massimo di copertura:  $R_c = 40\%$
- altezza massima della costruzione:  $H = 10,00$  m. per le aree site nel Capoluogo e 7,50 m. per tutte le altre aree; sono ammessi 3 piani fuori terra nel primo caso e 2 piani fuori terra nel secondo.
- distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come indicato all'art. 87;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  all'interno del centro abitato: secondo gli allineamenti esistenti; in assenza m. **10,00, riducibili a m. 6,00 alle condizioni di cui all'art. 27, comma 2°, della L.R. 56/77 e s.m.i.**; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 31, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come indicato all'art. 87;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p =$  come indicato all'art. 87.

In tali aree gli interventi di completamento di edifici uni-bifamiliari sono consentiti "una tantum", ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a quella stabilita nel comma precedente, nella misura massima del 25% per un massimo di 250 mc.; ove la densità edilizia esistente risulti superiore a quella stabilita nel comma precedente, è consentito aumentarla fino alla concorrenza massima di 1,8 mc/mq.. In entrambi i casi, sono sempre consentiti ampliamenti "una tantum" di mq. 40 di superficie utile lorda.

Gli eventuali lotti liberi e le aree divenute libere per gli interventi di sostituzione edilizia, sono edificabili con applicazione degli indici e parametri sopra stabiliti, fatti salvi eventuali più favorevoli indici e parametri ammessi in attuazione di strumenti urbanistici già approvati alla data di adozione della presente Variante di P.R.G.I..

#### Art. 40.3 – Aree residenziali di completamento parzialmente edificate (B3).

Aree prevalentemente residenziali, urbanizzate e parzialmente edificate, in via di completamento, ove la consistenza e densità del tessuto edilizio esistente ammettono sia interventi di adeguamento funzionale sia interventi singoli di completamento edilizio in aree intercluse o marginali, inedificate o scarsamente edificate anche per la presenza di fabbricati rurali non più utilizzati per usi agricoli.

L'attuazione delle proposte di Piano Regolatore Generale Intercomunale avviene con intervento diretto, fatte salve le modalità di intervento previste dagli strumenti urbanistici già approvati alla data di adozione della presente Variante di P.R.G.I.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle prescritte dall'art. 38 delle presenti norme .

In particolare per le destinazioni di cui ai punti f, g, h, dell'art. 38 stesso, ferme restando le prescrizioni specifiche e le modalità di intervento, si intendono confermate le superfici utili lorde

esistenti alla data di adozione della presente variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 ammettendo interventi di ampliamento in misura non superiore al 60% della superficie utile lorda esistente.

Il P.R.G.I. stabilisce i seguenti indici:

- indice di densità edilizia fondiaria:  $I_f = 1 \text{ mc/mq.}$
- rapporto massimo di copertura:  $R_c = 35\%$
- altezza massima della costruzione:  $H = 7,50 \text{ m.} - 2 \text{ piani fuori terra}$
- distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come indicato all'art. 87;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  all'interno del centro abitato: secondo gli allineamenti esistenti; in assenza m. **10,00, riducibili a m. 6,00 alle condizioni di cui all'art. 27, comma 2°, della L.R. 56/77 e s.m.i.**; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 31, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come indicato all'art. 87;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p =$  come indicato all'art. 87.

In tali aree gli interventi di completamento di edifici uni-bifamiliari sono consentiti "una tantum", ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a quella stabilita nel comma precedente, nella misura massima del 30%, per un massimo di 250 mc.; ove la densità edilizia esistente risulti superiore a quella stabilita nel comma precedente, è consentito aumentarla fino alla concorrenza massima di 1,2 mc/mq. In entrambi i casi sono sempre consentiti ampliamenti "una tantum" di mq. 40 di superficie utile lorda.

Gli eventuali lotti liberi e le aree divenute libere per gli interventi di sostituzione edilizia, sono edificabili con applicazione degli indici e parametri sopra stabiliti, fatti salvi eventuali più favorevoli indici e parametri ammessi in attuazione di strumenti urbanistici approvati alla data di adozione della presente Variante di P.R.G.I.

#### Art. 40.4 – Aree residenziali di completamento marginali al centro abitato (B4).

Sono aree già completamente edificate e urbanizzate in cui non sono ammessi interventi di nuova edificazione se non piccoli ampliamenti finalizzati alla realizzazione di volumi tecnici ed attrezzature di servizio necessarie alla messa in sicurezza degli edifici e alla realizzazione di pensiline, tettoie e porticati necessari per l'adeguamento alla norme sul superamento delle barriere architettoniche; tali ampliamenti non dovranno in alcun modo configurarsi come aumento di superficie utile lorda.

Le destinazioni ammesse sono quelle dell'art. 38 commi 1 e 2, lettere a), c), d) ed e).

E' altresì ammessa la realizzazione di parcheggi scoperti e la realizzazione di aree attrezzate a verde per il gioco e lo sport.

Per gli interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso, compatibili con quelle ammesse, degli edifici esistenti è prescritto il Permesso di costruire con convenzione riguardante le opere di urbanizzazione (fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica, viabilità che dovranno risultare adeguate al tipo di attività insediata) e le aree per standards urbanistici che dovranno essere reperiti in conformità a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ammettendone la monetizzazione in ragione del 50% previa specifica deliberazione della Giunta Municipale.

#### Art. 40.5 – Aree residenziali di completamento totalmente o parzialmente edificate in annucleamenti rurali (B5).

Annucleamenti rurali o di edifici residenziali in zona agricola, trasformati in epoca recente o no, ad uso prevalentemente residenziale con limitata presenza di fabbricati rurali anche non più utilizzati per usi produttivi agricoli.

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale prevede che in queste zone si consenta il mantenimento delle attrezzature annesse agli usi produttivi agricoli, nonché le destinazioni d'uso residenziali e accessorie alla residenza indipendentemente dal titolo di cui all'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i..

Sono altresì consentiti, in misura limitata, usi annessi alle attività proprie dell'artigianato di servizio, magazzini e depositi (che non presentino caratteri di nocività e molestia), nonché locali ad uso commerciale nella forma di esercizi di vicinato.

In tali aree sono ammesse inoltre case albergo, pensioni e ristoranti, per la cui attuazione è prescritto il permesso di costruire con convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) riguardante in particolare le aree per standards urbanistici di cui è permessa la monetizzazione con l'esclusione delle aree a parcheggio pubblico che devono essere previste in ragione di 1 mq. ogni 5 mc. di fabbricato.

Il P.R.G.I. stabilisce i seguenti indici e parametri, da applicarsi sia in caso di ristrutturazione e ampliamento sia in caso di eventuali nuove realizzazioni:

- indice di densità edilizia fondiaria:  $I_f = 0,4$  mc/mq.
- rapporto massimo di copertura:  $R_c = 25\%$
- altezza massima della costruzione:  $H = 7,00$  m. – 2 piani fuori terra
- distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come indicato all'art. 87;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  all'interno del centro abitato: secondo gli allineamenti esistenti; in assenza m. **10,00, riducibili a m. 6,00 alle condizioni di cui all'art. 27, comma 2°, della L.R. 56/77 e s.m.i.**; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 31, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come indicato all'art. 87;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p =$  come indicato all'art. 87.

Per gli edifici uni-bifamiliari, ove la densità edilizia esistente o risultante ad ampliamento realizzato sia superiore a quella stabilita nel comma precedente, è consentito un ampliamento "una tantum" nella misura massima del 20% della volumetria esistente, per un massimo di 200 mc.; sono comunque consentiti 25 mq. di superficie utile anche se gli ampliamenti eccedono la percentuale di cui sopra.

#### Art. 41 – Aree residenziali di nuovo impianto (C1).

Tale classificazione comprende aree marginali talora solo in parte dotate di urbanizzazioni funzionalmente collegate alle reti di urbanizzazione primaria comunale e aree pressoché inedificate e/o non urbanizzate, ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.I.. Oltre alla destinazione residenziale propria, sono consentite le destinazioni di cui all'art. 38 delle presenti norme, limitatamente al comma 1 e ai punti a), b), c), d), e) del comma 2, con le seguenti prescrizioni:

- per gli usi di cui al punto a) (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.) è obbligatoria l'approvazione preliminare di strumento urbanistico esecutivo
- gli usi commerciali sono limitati al commercio al dettaglio nella forma di esercizi di vicinato e non possono superare il 40% della densità edilizia risultante per ogni singola area individuata nella cartografia di Piano
- gli usi di cui ai punti c), d), e), (uffici ed attività direzionali, attività terziarie, edifici per il tempo libero, servizi, ecc.) non possono superare il 40% della densità edilizia risultante per ogni singola area, il 20% in presenza di usi commerciali.

Per le destinazioni di cui ai punti a), b), c), d), e), è obbligatoria la stipula di convenzione riguardante in particolare il reperimento degli standards urbanistici per i quali è ammessa la monetizzazione in ragione del 50% di quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., solo previa specifica deliberazione della Giunta Municipale.

Sono altresì consentite, con obbligo di convenzione, autorimesse di uso pubblico o per uso non direttamente attribuibile agli insediamenti (residenziali e non) previsti per ogni singola area individuata nella cartografia di Piano, da realizzarsi interrato totalmente o parzialmente, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 93.

Le destinazioni d'uso di cui alle lett. g), h), del precedente art. 38, sono ammesse esclusivamente con ricorso a strumento urbanistico esecutivo, nei casi di documentabile compatibilità delle attività produttive e/o di servizio con la destinazione residenziale propria della zona.

Le aree residenziali di nuovo impianto (C1) si attuano di norma attraverso interventi diretti, salvo i casi sopra precisati e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria :  $I_f = 0,60$  mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura :  $R_c = 30\%$ ;
- altezza massima della costruzione :  $H = 7,50$  m.
- numero massimo di piani fuori terra:  $N_p = 2$

- distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c$  = come indicato all'art. 87;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s$  = m. 10,00 all'interno del centro abitato; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 31, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni:  $D$  = come indicato all'art. 87;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p$  = come indicato all'art. 87.

Le Convenzioni di cui al presente articolo dovranno altresì prevedere, quanto segue:

- gli elementi progettuali delle opere da eseguire ed i tempi di realizzazione
- l'indicazione delle destinazioni d'uso delle opere da eseguire e le loro caratteristiche tipologiche e costruttive
- la descrizione qualitativa e quantitativa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per cui è prevista l'attuazione diretta da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie
- la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta la eventuale aliquota per cui è prevista la attuazione diretta da parte del proprietario
- le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione.

Per tutte le nuove costruzioni ricadenti nelle aree di tipo C1 per le quali il collegamento alle infrastrutture esistenti eccederà il semplice allacciamento, il permesso di costruire è subordinato ad un atto unilaterale o convenzione ai sensi dell'art. 49, comma 5°, della L.R. n. 56/77 e s.m.i. che disciplini modalità, requisiti, caratteristiche e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione; la stipula di tale convenzione o atto di impegno unilaterale, a cui subordinare il permesso di costruire, è necessaria se al momento della richiesta del permesso di costruire non esistessero le opere di urbanizzazione primaria conformi a quelle indicate, per quantità e dimensioni, nelle tavole di piano e nelle N.T.A.; le opere, che devono essere esistenti o previste nella convenzione o nell'atto di impegno unilaterale, sono tutte quelle che collegano il lotto oggetto di permesso di costruire con le opere infrastrutturali esistenti.

**Per le nuove edificazioni previste in queste aree, quando le stesse vengono realizzate su aree attestate su strade pubbliche che non terminano con una piazzola avente larghezza superiore a m. 7,00, dovrà essere previsto un arretramento della recinzione dal ciglio stradale di m. 2,50 da adibire ad area per parcheggio privato ad uso pubblico al fine di consentire la sosta degli autoveicoli.**

Qualora si facesse ricorso, per l'attuazione delle aree C1, a strumenti esecutivi di iniziativa sia pubblica che privata, potranno essere definite nuove articolazioni viarie (viabilità interna di servizio) o nuove dislocazioni delle aree di servizio interne a tali comparti, purché esse non siano state diversamente previste e quindi risultino difformi dalle previsioni specifiche operate dalle tavole di P.R.G.I., nel qual caso, ove trattasi di opera pubblica, si intende applicabile il D.P.R. 08.06.2001 n. 327, art. 10.

Le aree di nuovo impianto dovranno assicurare spazi minimi per parcheggi pari a 1/4 della superficie utile lorda.

Art. 42 – Aree residenziali di nuovo impianto a piano esecutivo convenzionato obbligatorio (C2).

Tale classificazione comprende le aree a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto, contrassegnate in cartografia, in cui è obbligatoria la formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata esteso all'intera unità urbanistica o a una loro parte, definita comparto di intervento, individuata mediante specifica Deliberazione di Consiglio Comunale.

Oltre alla residenza sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 38 delle presenti norme, con le limitazioni e prescrizioni di cui allo stesso art. 38; lo strumento urbanistico potrà stabilire ulteriori norme prescrittive.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, non sono ammessi interventi comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica; su eventuali edifici esistenti all'interno di queste aree sono ammessi interventi di manutenzione e risanamento, nonché eventuali incrementi volumetrici in misura non superiore al 20% del volume esistente, per un massimo di 200 mc.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia territoriale :  $I_t$  = 0,70 mc/mq.;
- indice di densità edilizia fondiaria :  $I_f$  = 0,90 mc/mq.;

- altezza massima della costruzione :  $H = 7,50$  m.;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale di strade esterne al progetto di P.E.C.: se interne al centro abitato  $D_s =$  da definirsi in sede di P.E.C.; se esterne al centro abitato  $D_s =$  come indicato dal Nuovo Codice della Strada, vedi art. 31, comma 7°;
- rapporto massimo di copertura, distanza minima della costruzione dal confine  $D_c$ , distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale di strade interne al perimetro del progetto di P.E.C.  $D_s$ , distanza minima tra le costruzioni  $D$ , distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri  $D_p$ : da definire in sede di piano esecutivo.

Nelle aree di nuovo impianto di cui al presente articolo è richiesto il reperimento delle aree per il soddisfacimento degli standards di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. in funzione delle destinazioni previste all'interno dei singoli edifici ma comunque nella dotazione minima di 25 mq/abitante.

Art. 43 – Aree destinate a verde privato inedificabili.

Stralciato e riportato al successivo art. 60.

Art. 44 – Aree per l'edilizia economica o popolare (C3).

Stralciato perché nel Comune di Cabella Ligure non sono individuate aree definite in questo modo.

Art. 45 – Destinazioni plurifunzionali DP (C4).

Stralciato perché nel Comune di Cabella Ligure non sono individuate aree con destinazioni plurifunzionali DP.

## CAPO IV – AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", dagli "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" e dagli art.li 112÷113 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le Schede delle aree di nuovo impianto contenute nel fascicolo "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" redatte dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Ricaldone.

Art. 46 – Aree destinate ad usi produttivi: industriali, artigianali, commerciali (D).

Le aree per usi produttivi sono destinate alle attività industriali, artigianali e commerciali in sede propria, nonché alle attività complementari ed agli usi del suolo a queste strettamente connesse.

Il P.R.G.I. individua, fra le attività complementari da insediare nelle aree di tipo D1 e D2:

- gli impianti e i depositi connessi alla commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio nella forma di esercizi di vicinato anche di macchine e prodotti per l'edilizia e per l'agricoltura e affini;
- i magazzini di rimessaggio in genere, le esposizioni e i depositi containers;
- gli impianti e le attività collegate ai trasporti, alla produzione e distribuzione energetica e di servizi tecnologici;
- gli impianti e le attività connesse alla lavorazione di prodotti agricoli, gli impianti estrattivi e affini;
- gli impianti artigianali e i laboratori di produzione non compatibili con gli insediamenti residenziali.

Le destinazioni d'uso strettamente connesse alle attività produttive insediate, risultano:

- residenziale, limitatamente alla abitazione del titolare e/o del custode, con superficie utile lorda non superiore a mq. 200, in ogni caso non superiore al 30% della superficie utile lorda destinata ad attività produttiva;
- direzionali, per uffici e locali di esposizione e commercializzazione (questi ultimi fino alla concorrenza massima di 150 mq. di superficie utile), connesse agli usi industriali-artigianali, con superficie utile lorda non superiore al 20% della superficie utile lorda destinata ad attività produttiva;
- di servizio, locali ristoro ed attrezzature varie per attività relazionate all'urbanizzazione secondaria delle aree, in misura corrispondente alla dotazione di standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 47 – Aree produttive di riordino e di completamento e aree edificate che si confermano nella loro ubicazione (D1).

Per gli immobili a destinazione produttiva esistenti e confermati dal P.R.G.I. in tali aree, gli interventi dovranno essere finalizzati alla più razionale utilizzazione delle aree già compromesse, in particolare per quanto riguarda la sistemazione della viabilità di accesso e delle aree di sosta e manovra esterne all'impianto produttivo nonché per quanto riguarda esigenze di salvaguardia ambientale e misure anti inquinamento.

Interventi consentiti:

- a) sugli immobili esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie utile lorda quando tali interventi non comportano la modifica dell'attività insediata;
- b) nuova costruzione: ammessi solo se finalizzati alla rilocalizzazione, anche con ampliamento, degli edifici esistenti dei quali dovrà essere prevista la demolizione; la rilocalizzazione dovrà essere fatta nell'ambito delle aree D1 che sono individuate in classe II nella tavola 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" facente parte dell'indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica così come riportata nella tavola 3.1.1 "Cabella Ligure: Planimetria generale delle aree omogenee ed urbanistiche e carta di sintesi geologica: parte NORD" in scala 1:5.000.

Strumenti d'intervento prescritti dal Piano Regolatore Generale Intercomunale:

- 1) Permesso di costruire singolo o **S.C.I.A. o D.I.A.**: per interventi di adeguamento funzionale, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile lorda e quando non comporta modifica dell'attività insediata.
- 2) Permesso di costruire con convenzione: per gli interventi di nuova costruzione di cui al punto b) del comma precedente.

La convenzione dovrà tra l'altro garantire:

- a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli eventuali impianti tecnici atti, in particolare, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento;
- b) le idonee sistemazioni della viabilità di accesso e delle aree di sosta e manovra esterne all'impianto produttivo nonché delle fasce di rispetto per il mascheramento e la salvaguardia delle aree circostanti.
- c) il reperimento degli standards urbanistici;
- d) l'impegno alla demolizione degli edifici esistenti prima della richiesta dell'agibilità della nuova costruzione e la penale da pagare al Comune nel caso la nuova costruzione venisse utilizzata prima della demolizione dell'edificio esistente.

La dotazione minima di aree per standards urbanistici è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria, calcolata sull'intera area di pertinenza e deve essere integralmente assicurata, anche con ricorso a quanto stabilito al 4° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e al successivo comma 7°.

Gli interventi di nuova costruzione saranno attuati con i seguenti indici e parametri che dovranno essere verificati sull'intera area di pertinenza (comprensiva quindi di aree ed edifici esistenti):

- indice di utilizzazione territoriale:  $U_t = 0,20$  mq/mq.
- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,25$  mq/mq.
- rapporto massimo di copertura:  $R_c = 15\%$
- altezza massima della costruzione:  $H =$  ml. 9,00, salvo strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto
- distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come indicato all'art. 87;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  all'interno del centro abitato: secondo gli allineamenti esistenti, in assenza m. 10,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 31, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come indicato all'art. 87;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p =$  come indicato all'art. 87.
- parcheggi privati: 1 mq. ogni 10 mc. di volume della costruzione.

In caso di permesso di costruire con convenzione, la convenzione potrà stabilire la monetizzazione, ovvero il reperimento in altra area adeguata, degli standards urbanistici che non è possibile reperire in loco: in ogni caso dovrà essere assicurata in loco la dotazione di aree per parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

Per tali aree è comunque prescritto, ai sensi del 7° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i., una fascia di protezione ambientale di ml. 10 ricavata all'interno dell'area stessa, convenientemente alberata entro la quale non sono ammesse opere edilizie o attività connesse al ciclo produttivo dell'impianto: in questa fascia è ammessa la destinazione a parcheggio.

Per impianti speciali, a più elevato regime inquinante (inquinamento. acustico, atmosferico, ecc.), potranno essere disposte maggiori larghezze delle fasce di rispetto in sede di permesso di costruire convenzionato.

L'attuazione delle aree D1 ubicate in sponda sinistra del Torrente Borbera dovranno essere progettate nel rispetto delle specifiche prescrizioni geologico-tecniche imposte dagli art.li 112÷112.7 delle presenti N.T.A.. Inoltre, dal momento che la stessa area D1 confina con una classe acustica di tipo agricolo, al fine di evitare l'accostamento critico di zone aventi valori limite che differiscono per più di 5 dB, si stabilisce che le aziende che si insedieranno nell'area D1 in oggetto dovranno rispettare, per una fascia di almeno 50 metri dal confine dell'area produttiva, i valori limite della classe IV ( $Leq = 65$  dB (A) valore diurno e  $Leq = 55$  dB (A) valore notturno).

Gli eventuali ampliamenti degli impianti dovranno essere ubicati nell'area a quota più elevata: al di fuori della zona di esondazione. I cumuli di inerti collocati presso la sponda dovranno essere posizionati in modo tale da non ostacolare il libero deflusso delle acque di piena. Nuove elevazioni del terreno effettuate per ottenere aree di manovra e lavorazione dovranno essere precedute da uno studio idraulico locale che valuti l'influenza delle zone sbalzate sul deflusso delle acque di

piena con particolare riferimento ad eventuali effetti sulla sponda destra in prossimità dell'abitato di Cabella Ligure.

Tutti gli interventi sull'esistente, con la sola eccezione della manutenzione ordinaria, sono subordinati a verifiche e misure di tutela contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e derivanti da materiali solidi o liquidi di rifiuto, per le quali dovranno essere rispettate le disposizioni delle vigenti leggi e norme generali e di settore.

Per gli stessi scopi di tutela dell'ambiente naturale e costruito, per interventi non riferibili ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo di cui ai seguenti art.li 83.1, 83.2, 83.3, 83.5 è fatto obbligo di prevedere, in sede di richiesta dell'intervento, adeguate opere di finitura esterna dei fabbricati a destinazione produttiva e accessoria, in particolare ove sia previsto l'uso di componenti strutturali a vista. Per questi in particolare, in sede di rilascio dei documenti autorizzativi, l'Amministrazione Comunale potrà, a suo insindacabile giudizio, provvedere ad apporre le condizioni e/o prescrizioni ritenute idonee per un corretto inserimento ambientale.

Le aree di pertinenza degli edifici, non riservate alla diretta funzionalità degli impianti, dovranno essere adeguatamente sistemate a verde di arredo e protezione ecologica.

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato in maniera da limitare il possibile impatto negativo sul paesaggio. In particolare, come in precedenza già stabilito, il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree – anche di alto fusto – ed arbustive locali con funzioni di mitigazione e protezione antinquinamento. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

#### Art. 48 – Aree produttive di nuovo impianto (D2).

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale individua alcune aree di nuovo impianto per gli usi produttivi di cui al precedente art. 46, da attuare mediante permesso di costruire convenzionato, secondo le indicazioni del presente articolo e del precedente art. 46.

La convenzione dovrà tra l'altro garantire:

- a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli eventuali impianti tecnici atti, in particolare, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento;
- b) le idonee sistemazioni della viabilità di accesso e delle aree di sosta e manovra esterne all'impianto produttivo nonché delle fasce di rispetto per il mascheramento e la salvaguardia delle aree circostanti;
- c) la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto, in ordine ai disposti di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i., stabilita nella misura del 10% della superficie territoriale (superficie complessiva destinata ai nuovi insediamenti) e ripartita in 5% per aree verdi, ivi comprese eventuali attrezzature di servizio (mense, attrezzature sociali, ecc.) e 5% per parcheggi.

La dotazione di dette aree per le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi va reperita integralmente all'interno dell'area destinata ai nuovi insediamenti, salvo puntuali indicazioni cartografiche di P.R.G.I., anche con ricorso a quanto stabilito dal 4° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e al successivo 8° comma.

In fregio alle aree per nuovi insediamenti produttivi, ove non individuata cartograficamente, dovrà essere prevista, ai sensi del 7° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i., una fascia di rispetto non inferiore a ml. 15,00 in confrontanza a strade provinciali o comunali, non inferiore a ml. 8,00 in confrontanza ai restanti confini, da considerarsi inedificabile e da sistemare mediante verde piantumato d'alto fusto; le fasce di rispetto potranno essere individuate anche all'esterno del perimetro delle aree produttive D2.

In tale fascia è permessa la destinazione a parcheggio privato e/o d'uso pubblico.

Per impianti speciali, a più elevato regime inquinante (inquinamento acustico, atmosferico, ecc.), potranno essere disposte maggiori larghezze delle fasce di rispetto in sede di strumento urbanistico esecutivo.

Gli interventi saranno attuati con i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione territoriale:  $U_t = 0,4 \text{ mq/mq.}$
- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,5 \text{ mq/mq.}$

- rapporto massimo di copertura:  $R_c = 50\%$
- altezza massima della costruzione:  $H = \text{ml. } 8,00$ , salvo strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto
- distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c = \text{come indicato all'art. } 87$ ;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s = \text{all'interno del centro abitato: secondo gli allineamenti esistenti; in assenza m. } 6,00$ ; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 31, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni:  $D = \text{come indicato all'art. } 87$ ;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p = \text{come indicato all'art. } 87$ .
- parcheggi privati: 1 mq. ogni 10 mc. di volume della costruzione.

La convenzione potrà stabilire la monetizzazione, ovvero il reperimento in altra area adeguata, degli standards urbanistici che non è possibile reperire in loco; in ogni caso dovrà essere assicurata la dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Le aree che confinano con altre di classe acustica inferiore di almeno due classi dovranno individuare nel loro interno fasce di profondità di 50 m. in ciascuna delle quali le emissioni rumorose non devono differire per più di 5 dB dalle emissioni massime proprie della zona che confina con le aree D2. Tale prescrizione è imposta al fine di evitare accostamenti critici tra aree confinanti.

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato in maniera da limitare il possibile impatto negativo sul paesaggio. In particolare, come in precedenza già stabilito, il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree – anche di alto fusto – ed arbustive locali con funzioni di mitigazione e protezione antinquinamento. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Art. 49 – Aree per insediamenti a destinazione commerciale o terziaria (D3).

Stralciato perché nel territorio del Comune di Cabella Ligure la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area per insediamenti a destinazione commerciale o terziaria.

Art. 50 – Impianti produttivi obsoleti o dichiarati in sede impropria (D4).

Stralciato perché nel territorio del Comune di Cabella Ligure non sono presenti impianti produttivi obsoleti o dichiarati in sede impropria.

Art. 51 – Aree per impianti industriali o tecnologici isolati (D5).

Stralciato perché nel territorio del Comune di Cabella Ligure la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area per impianto industriale o tecnologico isolato e parte delle norme sono state inserite all'interno dell'art. 47.

Art. 52 – Norme di tutela ambientale.

Stralciato, parte delle prescrizioni contenute in questo articolo sono state inserite nell'art.li 47 e 48.

## CAPO V – AREE ATTREZZATE DI PREMINENTE INTERESSE RICETTIVO E TURISTICO (G).

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, dagli “Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica” e dagli art.li 112÷113 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le Schede delle aree di nuovo impianto contenute nel fascicolo “Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica” redatte dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Ricaldone.

### Art. 53 – Aree di interesse ricettivo e turistico (G1).

Aree destinate all’insediamento di complessi alberghieri, attrezzature di soggiorno di uso collettivo (residences, pensionati, case di riposo), attrezzature di ristoro e turistiche in genere e punti di vendita al dettaglio nella forma di esercizio di vicinato fino alla concorrenza massima di 150 mq. di superficie di vendita.

Sono inoltre ammessi impianti per il tempo libero, quali discoteche, parchi giochi, attrezzature sportive e ricreative e relative strutture di supporto.

Ai fini delle destinazioni di cui sopra, all’interno della perimetrazione delle aree di interesse ricettivo e turistico, ove ricorre il caso, sono distinte cartograficamente tre tipi di aree:

- le “aree per insediamenti ricettivi e attività di interesse turistico e per il tempo libero (TA)”: sono le superfici fondiarie edificabili secondo le disposizioni del presente articolo nonché degli indici e parametri del successivo 9° comma;
- le “aree turistiche destinate a verde di interesse pubblico”, attuabili, oltre che per gli interventi di cui all’art. 60, per la formazione di impianti ricettivi, sportivi e ricreativi all’aperto che non comportino la realizzazione di nuove superfici coperte e volumi chiusi diversi da quelli accessori e per servizi igienici strettamente necessari alle infrastrutture da realizzare e purché di altezza massima della costruzione non superiore a m. 3,50 e ad un piano fuori terra e nel rispetto del rapporto di copertura del 2%; i manufatti suddetti dovranno essere adeguatamente inseriti nel contesto ambientale circostante;
- le “aree turistico-ricettive destinate a servizi di uso pubblico”: sono le aree necessarie al reperimento degli standards urbanistici previsti all’art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per gli insediamenti turistici; le destinazioni ammesse all’interno di queste aree sono quelle previste all’art. 32 delle presenti norme, comma 2, lettere b), c), d) ed e) e all’art. 94 che dovranno essere attuate nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo 9° comma del presente articolo.

E’ ammessa la destinazione residenziale limitatamente ad edifici già utilizzati con tale destinazione alla data di adozione del Progetto preliminare della variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008, con interventi di ampliamento “una tantum” nella misura massima del 30% dell’esistente e per un massimo di 250 mc. nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo 9° comma.

Gli interventi residenziali di nuova edificazione sono consentiti limitatamente all’abitazione, del titolare o del custode, con superficie utile lorda non superiore a mq. 200, in ogni caso non superiore al 20% della superficie utile lorda a destinazione propria.

Interventi di nuova edificazione e interventi sull’esistente comportanti un aumento della volumetria superiore al 30%, sono attuati esclusivamente con Piano Esecutivo Convenzionato e/o con Piano di Recupero per le aree ubicate nelle Frazioni di Aie e Montaldo di Cosola, o in centro storico, esteso all’intera area individuata all’interno della perimetrazione delle aree di interesse ricettivo e turistico. E’ possibile l’attuazione per comparti.

Le aree per insediamenti ricettivi e attività di interesse turistico e per il tempo libero possono aumentare la loro superficie territoriale (rispetto a quella individuata cartograficamente) delle superfici su cui ricadono edifici esistenti che si vogliono trasformare a destinazione turistico-ricettiva o per il tempo libero; l’attuazione di tale intervento dovrà avvenire, attraverso la predisposizione di uno strumento esecutivo, nel rispetto degli indici di cui al 9° comma.

Le aree di interesse ricettivo e turistico site in località Capanne di Cosola coincidono quasi esattamente con quelle che il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) definisce "Luoghi a Statuto Speciale (L.S.S.)".

Il P.R.G.I. stabilisce per gli interventi di cui sopra i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia territoriale (da verificare solo nel caso di attuazione previa predisposizione di strumento esecutivo):
  - It = 0,5 mc/mq. per le aree individuate nel Villaggio Capanne
  - It = 1 mc/mq. per le aree individuate a Cornareto e a Capanne di Cosola
  - It = 3 mc/mq. per le aree individuate a Aie di Cosola e a Montaldo di Cosola
- indice di densità edilizia fondiaria:
  - If = da stabilire in sede di strumento esecutivo nel caso di attuazione previa predisposizione di strumento esecutivo; quello esistente aumentato del 30% nel caso di attuazione con intervento diretto
- rapporto massimo di copertura:
  - in caso di attuazione previa predisposizione di strumento esecutivo:
    - Rc = 20% per le aree individuate a Capanne di Cosola e al Villaggio Capanne
    - Rc = 30% per le aree individuate a Cornareto
    - Rc = 70% per le aree individuate a Aie di Cosola e a Montaldo di Cosola
  - in caso di attuazione con intervento diretto:
    - Rc = quella esistente aumentata del 10% e comunque non superiore al valore numerico previsto nel caso di attuazione con strumento esecutivo
- altezza massima della costruzione: H = 9,50 m.
- piani fuori terra: Np = 3
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = secondo i disposti di cui all'art. 87 delle presenti norme;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = all'interno del centro abitato: secondo gli allineamenti esistenti, in assenza m. 6,00; all'esterno del centro abitato: nel caso di attuazione con strumento urbanistico esecutivo: nel caso di strade esterne allo strumento urbanistico esecutivo: come indicato all'art. 31, comma 7°; nel caso di strade interne allo strumento urbanistico esecutivo: da definire in sede di strumento esecutivo; negli altri casi: m. 10,00;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 87;
- standards urbanistici: devono essere garantite le quantità minime di cui all'art. 21, comma 1, p.to 3) della L.R. 56/77 e s.m.i., con riferimento alla superficie utile lorda complessivamente utilizzata.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la sistemazione di tutti gli immobili (fabbricati ed aree) annessi all'impianto turistico-ricettivo, nonché la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie (viabilità e parcheggi, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, approvvigionamento idrico ed elettrico, aree verdi, ecc.), a cura e spese dei richiedenti.

In ogni caso è fatto obbligo di stipula di atto di impegno da parte del titolare del permesso di costruire, relativo al mantenimento della destinazione d'uso per attività turistico-ricettive degli immobili di nuova realizzazione o derivanti da ampliamento e/o sopraelevazione attuati in applicazione ai disposti del presente articolo. Tale mantenimento della destinazione d'uso non può essere inferiore ad un periodo temporale di anni 20.

Per gli interventi che ricadono all'interno della delimitazione delle aree del centro storico è ammessa la monetizzazione delle aree per standards urbanistici.

Art. 54 – Aree ed attrezzature ricettive speciali (G2).

Aree destinate all'insediamento di strutture ed attrezzature per il soggiorno collettivo di comunità sociali organizzate quali colonie, ostelli della gioventù, comunità alloggio e simili.

E' ammessa la realizzazione di impianti per l'insediamento di strutture temporanee per il soggiorno turistico stagionale: campeggi, aree attrezzate per la sosta prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento, nonché di impianti per la ricreazione, lo svago ed il tempo libero e la realizzazione di punti di vendita al dettaglio nella forma di esercizio di vicinato fino alla concorrenza massima di 150 mq. di superficie di vendita.

Le aree per la sosta di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento sono destinate al soggiorno di turisti provvisti di mezzo di pernottamento mobile autonomo (tenda o altro mezzo), fermo restando che la ricettività di turisti sprovvisti di mezzi propri non può essere superiore al 10% della ricettività complessiva.

Ai fini dell'attuazione delle destinazioni di cui sopra all'interno di queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

- costruzione e ampliamento degli edifici esistenti;
- formazione di spazi per il parcheggio e percorsi veicolari e pedonali;
- formazione di spazi per la sosta prolungata di roulotte, campers e tende attrezzati mediante la costruzione di opere di urbanizzazione e mascherati mediante la messa a dimora di alberature di alto e basso fusto;
- costruzione di piccoli fabbricati per servizi igienici, chioschi e punti di ristoro ed altri atti ad integrare la funzione degli spazi per la sosta;
- abitazione del custode in ragione di 150 mq. di Sul;
- formazione di spazi per le attività ludiche (piscine, campi tennis, bocce, pallavolo, ecc.).

L'attuazione e la riqualificazione di queste aree è subordinata alla predisposizione di un Piano Esecutivo Convenzionato che deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione territoriale:  $U_t = 0,3$  mq/mq.
- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,4$  mq/mq.
- rapporto massimo di copertura:  $R_c = 35\%$
- altezza massima della costruzione:  $H = 9,50$  ml.
- distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  secondo i disposti di cui all'art. 87 delle presenti norme;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  all'interno del centro abitato: secondo gli allineamenti esistenti, in assenza m. 10,00; all'esterno del centro abitato: come indicato dal Nuovo Codice della Strada, vedi art. 31, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come indicato all'art. 87;
- aree per standards urbanistici: devono essere garantite e realizzate, anche in aree adiacenti, le aree pubbliche o da assoggettare a servitù di uso pubblico da destinare a parcheggio in ragione del 25% della superficie utile lorda, esistente ed in progetto, a condizione che all'interno dell'area siano individuate aree per il gioco, il parcheggio e a verde attrezzato e no nelle quantità minime di cui all'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i. con riferimento alla superficie utile lorda realizzabile a cui devono essere sommate le superfici previste, gli attendamenti e la sosta prolungata di veicoli e rimorchi per il pernottamento.

Nelle aree così individuate, su tutte le quali esistono già strutture destinate a colonia, sono permessi, senza ricorso alla predisposizione di un P.E.C., interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento non superiore al 25% della Sul esistente; è ammessa la sistemazione delle aree esterne mediante la realizzazione di aree per il gioco all'aperto, di aree a verde, anche attrezzato con spazi per il gioco e il riposo, e di aree a parcheggio; tutti questi interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione che preveda l'assoggettamento a servitù di uso pubblico di un'area a parcheggio avente superficie pari al 10% della Sul.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (art.li 83.1 e 83.2), e di restauro e risanamento conservativo (art.li 83.3, 83.4 e 83.5).

Lo strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) dovrà prevedere la sistemazione di tutti gli edifici esistenti e la riqualificazione di tutta l'area delimitata nonché la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 28, comma 1, punto 1).

Art. 55 – Aree per insediamenti temporanei stagionali (TC).

Stralciato perché nel territorio del Comune di Cabella Ligure la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area per insediamenti temporanei stagionali.

Art. 56 – Individuazione di aree per attività di tipo agrituristico.

Stralciato perché nel territorio del Comune di Cabella Ligure la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna individuazione di area per attività di tipo agrituristico.

Art. 57 – Attività turistico-ricettive esistenti non individuate in zona a destinazione specifica.

Per le attività turistico-ricettive esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 limitata al solo territorio del Comune di Cabella Ligure (alberghi, locande e ristoranti) e non individuati cartograficamente in zona a destinazione specifica, fermo restando il rispetto delle prescrizioni normative generali per le singole zone di insediamento, sono ammessi, esclusivamente in sede di intervento attuato a mezzo di strumento urbanistico esecutivo (Piano di recupero in zone A, sottoposto al parere vincolante della Commissione ai Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. così come modificata dalla L.R. 32/2008, Piano Esecutivo Convenzionato in tutte le altre zone) i seguenti interventi particolari:

- a) ampliamenti, fino al 30% della volumetria esistente, anche se eccedenti i limiti di densità e copertura assegnati alle zone specifiche;
- b) sopraelevazioni, nel rispetto dei limiti di ampliamento di cui al punto a), con numero massimo di piani f.t. pari a 3, da attuarsi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive locali, con particolare osservanza dei disposti di cui agli art.li 75, 76 e 79 delle presenti Norme;
- c) modificazioni d'uso di fabbricati non residenziali ricadenti nelle aree pertinenziali dell'attività in atto o su aree ad esse adiacenti.

Per le stesse attività turistico-ricettive esistenti di cui al primo comma sono ammessi, senza predisposizione di strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e l'installazione di impianti tecnologici, delle relative reti e degli adeguamenti funzionali finalizzati ad una maggiore efficienza del servizio nonché gli ampliamenti contenuti nella S.U. massima di 35 mq. che, se realizzati all'esterno dell'edificio principale, dovranno essere contigui a fronti secondari dello stesso.

Si intendono escluse dai limiti di copertura e di utilizzazione eventuali aree a parcheggio coperte con tettoie, pensiline, ecc..

Detti interventi sono ammessi, per gli operatori che ne dimostrino titolo ai sensi di legge, esclusivamente sulle aree di pertinenza delle attività esistenti e su quelle contigue ad esse funzionalmente collegate o collegabili, purché in proprietà alla data di adozione del Progetto Preliminare della predetta variante strutturale ed incluse in aree residenziali.

In ogni caso è fatto obbligo di stipula di Atto di impegno del titolare del permesso di costruire o della **S.C.I.A. e/o** della D.I.A., relativo al mantenimento della destinazione d'uso per attività turistico ricettive degli immobili di nuova realizzazione, derivanti e/o da ampliamento o sopraelevazione, attuati in applicazione ai disposti del presente articolo: il mantenimento della destinazione non può essere inferiore ad un periodo temporale di venti anni.

## CAPO VI – AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", dagli "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" e dagli art.li 112÷113 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le Schede delle aree di nuovo impianto contenute nel fascicolo "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" anch'esse redatte dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Ricaldone.

Art. 58 – Aree destinate ad uso agricolo (E).

In queste aree il P.R.G.I. controlla gli interventi ai fini del potenziamento e dell'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

In tali aree sono ammessi, salvo diverse prescrizioni previste nella normativa relativa alle singole aree territoriali omogenee e in altri articoli delle presenti norme, i seguenti tipi di intervento edilizio, indipendentemente dalle caratteristiche dei richiedenti:

- a) manutenzione ordinaria (art. 83.1) e straordinaria (art. 83.2);
- b) restauro (art. 83.4) e risanamento conservativo (art. 83.5);
- c) ristrutturazione edilizia (art. 83.6);
- d) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- e) realizzazioni, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali di tutti gli edifici rurali nel rispetto della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"; il cambiamento di destinazione d'uso è altresì ammesso, nel rispetto di tutte le altre norme della L.R. 9/2003 non relative al periodo temporale, per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 6 dicembre 1993 e per gli edifici rurali anteriori al 06.12.1993 che sono stati oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione edilizia successivamente a tale data; per le porzioni di edificio, su cui è permesso il cambiamento di destinazione d'uso, che hanno una superficie utile lorda (Sul) inferiore a 120 mq. è consentito un incremento di volume e di superficie coperta purché detto incremento sia lo stretto necessario alla realizzazione della scala di accesso al primo piano; resta inteso che tutti gli edifici a destinazione rurale potranno essere cambiati di destinazione d'uso ai fini residenziali per la parte già adibita ad abitazione alla data di adozione delle presenti norme;
- g) cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali agrituristici e turistico-ricettivi degli edifici rurali esistenti, nel rispetto del 10° comma dell'art. 25 della Legge Urbanistica Regionale; per tali interventi deve essere presentato un progetto generale che preveda la sistemazione di tutto il fabbricato o di tutti i fabbricati annessi alla originaria funzione agricola; gli edifici oggetto dell'intervento devono essere assoggettati a convenzione nella quale siano indicate le opere necessarie alla viabilità, allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi e all'approvvigionamento idrico; l'esistenza o la realizzazione di tali opere è condizione necessaria al rilascio dell'agibilità; per gli usi agrituristici valgono i disposti della L.R. n. 31/85 e s.m.i.;
- h) cambiamento di destinazione d'uso a fini artigianali di edifici esistenti, o loro porzioni, quando il richiedente risiede nell'edificio principale, a cui è annesso quello oggetto di cambiamento di destinazione d'uso, ed è titolare di una attività artigianale regolarmente iscritta alla Camera di Commercio; per tali interventi deve essere presentato un progetto esteso a tutto il complesso edilizio di cui fa parte il fabbricato in oggetto; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione nella quale siano indicate le opere necessarie alla viabilità, allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, all'approvvigionamento idrico e sia contenuto l'impegno che preveda che la titolarità dell'azienda artigianale sia la stessa di chi è residente nell'edificio principale e che il venir meno di tale requisito comporti la decadenza della destinazione

artigianale autorizzata; il rilascio dell'agibilità è subordinato all'esistenza delle opere e delle condizioni previste dalla convenzione di cui sopra;

- i) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento della superficie utile lorda superiore al 30% e comunque col massimo di 200 mc. per unità alloggio per gli edifici in cui le unità presentino una superficie utile netta non superiore a 100 mq. e al 20% e comunque con massimo di 200 mc. per unità alloggio per gli edifici in cui le unità presentino una superficie utile netta non superiore a 180 mq. ad ampliamento effettuato; sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile netta (Sun); tale intervento non dovrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura:  $R_c = 70\%$ ;
  - altezza massima della costruzione:  $H = 7,50$  m.
  - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come previsto all'art. 87;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  come indicato all'art. 31, comma 8°;
  - distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come previsto all'art. 87;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p =$  come previsto all'art. 87;

l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume come previsto dalle norme vigenti, ma non dovrà essere computato nel calcolo dei 25 mq. di superficie utile netta ammessa in ampliamento;

- l) cambiamento di destinazione d'uso ed ampliamento a fini turistico-ricettivi: intervento ammissibile anche per edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, previo accertamento di cessazione di attività da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura, al fine di realizzare strutture ricettive ed annessi servizi turistici come definiti dall'art. 2 della L.R. n. 35/1984 e dal D.P.C.M. 13.09.2002 e s.m.i..

Il permesso di costruire per questo tipo di intervento può essere conseguito da soggetti classificati quali imprese turistiche come definite dal D.P.C.M. 13.09.2002 e s.m.i. e da soggetti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi per il tempo libero, previo atto di impegno unilaterale del richiedente al mantenimento, per un periodo non inferiore ai venti anni, della destinazione specifica.

Per tale intervento è obbligatoria l'approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato, che preveda la sistemazione di tutti gli immobili (fabbricati ed aree) annessi all'impianto turistico-ricettivo, nonché la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie (viabilità e parcheggi, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, approvvigionamento idrico ed elettrico, aree verdi, ecc.).

Ai suddetti fini non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, ma unicamente il recupero del patrimonio edilizio esistente, con le seguenti possibilità di ampliamento:

- in misura non superiore al 50% del volume edilizio esistente, per strutture ricettive esistenti,
- in misura non superiore al 30% del volume edilizio preesistente, per nuove strutture ricettive.

Il rapporto max. di copertura è fissato in  $R_c = 30\%$  del fondo direttamente asservito, per edifici principali ed accessori.

L'indice di utilizzazione fondiaria non potrà comunque superare  $U_f = 0,50$  mq/mq., in caso di nuova realizzazione di impianti all'aperto e servizi complementari alle attrezzature turistiche.

Alle suddette categorie appartengono, oltre agli esercizi propriamente ricettivi, anche tutte quelle attività che promuovono l'uso sociale del territorio e lo sviluppo turistico o sportivo, e che non possono essere esercitate in altre zone, quali: vivai, centri equestri, centri di pesca sportiva, allevamenti cinofili e di animali domestici, e similari.

Ove dette attività di sviluppo turistico o sportivo richiedano la realizzazione di nuovi edifici ad uso spogliatoi, servizi e uffici di direzione, ovvero ad uso residenziale (limitatamente alla abitazione del titolare o del custode degli impianti), questa è ammessa con un massimo di 600 mc., nel rispetto del rapporto di copertura e di utilizzazione fondiaria sopra indicati e subordinatamente ad atto di impegno che preveda il mantenimento delle nuove costruzioni a servizio dell'azienda per un periodo temporale di venti anni e le sanzioni in caso di inosservanza;

- m) cambiamento di destinazione del patrimonio edilizio esistente e ampliamento per strutture di carattere sociale o assistenziale pubbliche o private: intervento ammissibile per edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, al fine di realizzare strutture quali pensionati, ricoveri ed attrezzature in genere per l'assistenza socio-sanitaria. Il permesso di costruire per questo tipo di intervento può essere conseguito dagli Enti pubblici o di diritto pubblico e da soggetti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi socio-sanitari.  
Per le modalità ed i parametri di intervento valgono i disposti di cui alla precedente lett. l);
- n) ampliamento, una-tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale ampliamento, finalizzato alla modifica tipologica dell'edificio preesistente, dovrà essere, a parere della Commissione Edilizia, integrato ed organico al corpo di fabbrica preesistente; l'ampliamento è limitato alle sole strutture aperte su almeno due lati, che, dovendo essere computate come superficie coperta (Sc), non debbano essere computate come superficie utile lorda (Sul) e siano aperte su almeno due lati (ad esempio: porticati, patii, pensiline, ecc.); gli ampliamenti di superficie coperta, non superiori al 50% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura:  $R_c = 70\%$ ;
  - altezza massima della costruzione:  $H =$  quella esistente;
  - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come indicato all'art. 87;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  come indicato all'art. 31, comma 8°;
  - distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come indicato all'art. 87;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p =$  come previsto all'art. 87;
- o) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- p) ampliamento e cambiamento di destinazione di edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti limitato a quelle porzioni di fabbricato che siano già volumetricamente definite alla data di adozione delle presenti norme (ad esempio porticati delimitati da pilastri), purché chiusi su almeno un lato ed organici all'edificio residenziale esistente; tale intervento è limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato congiuntamente ad altri interventi del presente articolo che prevedono ampliamenti del fabbricato esistente;
- q) costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di volume residenziale qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto o che ne è dotato in misura inferiore a tale limite; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 87 e 93;
- r) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 95 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 95;
- s) locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente chiuso su tutti i lati; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere la superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato;
- t) piccole costruzioni per usi strettamente inerenti la conduzione di fondi agricoli ad un solo piano fuori terra nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,01$  mq/mq. fino ad un massimo di Sul di 25,00 mq.;
  - altezza massima della costruzione:  $H = 2,90$  m.;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  come indicato all'art. 31, comma 8°;
  - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come indicato all'art. 87;
  - distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come indicato all'art. 87;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p =$  come indicato all'art. 87;
- la tipologia di dette costruzioni dovrà essere quella tipica della "Valle" ("casoni" o cascinnotti) prevedere tetto a due falde, il manto di copertura dovrà essere in tegole curve; le bucatore (finestre) dovranno essere di piccole dimensioni e di numero limitato; il P.R.G.I. prescrive che tali costruzioni non possano essere allacciate ai servizi pubblici e che nel loro interno non possano essere ricavati servizi igienici; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla

presentazione dell'atto di asservimento e dell'atto di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso previsto dall'art. 25 commi 7° e 8° della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nelle aree a bosco di alto fusto e di rimboschimento, sono vietate nuove costruzioni nonché opere di urbanizzazione.

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area le eventuali opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.I.. Sono altresì ammessi impianti speciali di interesse generale (quali pozzi e laghi per approvvigionamento idrico, ecc.), ivi compresi gli impianti strettamente connessi alla distribuzione energetica, previa Autorizzazione Comunale e degli Enti competenti. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli art.li 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 08.06.2001 n. 327 modificato ed integrato dal D.P.R. 27.12.2002 n. 302 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni all'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Sono inoltre ammesse nuove costruzioni per le abitazioni e per le infrastrutture a servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, serre, ecc., quando il permesso di costruire è richiesto dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- a) Imprenditori agricoli ai sensi della Legge n. 153 del 9 maggio 1975, della Legge n. 352 del 10 maggio 1976 e delle L.R. n. 27 del 12 maggio 1975 e n. 18 del 23 agosto 1982, anche quali soci di cooperative;
- b) Proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lett. a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) Imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n. 63 del 12 ottobre 1978 e s.m.i. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Sono imprenditori agricoli singoli o associati i soggetti definiti all'art. 1 del D.Lgs. 18.05.2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art. 2 della Legge 23.08.1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos, ecc.).

Per i soggetti di cui al precedente 6° comma, lettere a), b), c), è permesso, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi del presente articolo, il cambio di destinazione qualora sia garantita la loro destinazione ad uso agrituristico come previsto dall'art. 35 della L.R. n. 63 del 12.10.1978 e dal Titolo IV della L.R. 31/85 e s.m.i.; quantitativamente dovranno essere rispettate le leggi di settore.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura e dell'allevamento degli animali in genere, quali stalle, silos, serre, ecc., e per l'allevamento degli animali in genere, anche quando il permesso di costruire non è richiesto dai soggetti di cui al comma 6 del presente articolo, purché il richiedente sia titolare di azienda agricola.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al 3° comma lettera t) e al 6°, 9°, 10° comma è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare.

In tutte le aree agricole, fatto salvo il 4° comma del presente articolo, è ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.

Resta inteso che le serre fisse non dovranno rispettare né rapporto di copertura né indice di utilizzazione fondiaria mentre dovranno rispettare tutti gli altri parametri e indici propri dell'area in cui ricadono.

Ai fini della definizione del volume edificabile, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui e disponibili nei Comuni limitrofi, entro una distanza di Km. 20 dal centro aziendale, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione sia almeno il 10% dell'intera superficie utilizzata; è pertanto ammesso, per tutti gli appezzamenti componenti l'azienda ma non tra aziende diverse, il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, con obbligo di trascrizione sui Registri della proprietà immobiliare e notifica della stessa ai Comuni interessati, anche ai fini di cui al 19° comma art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Il volume edificabile e/o la superficie coperta sono computati per ogni azienda agricola al lordo degli edifici esistenti.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti dei commi 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 13°, 15°, 16°, 17°, 18°, 19°, 20° dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni devono essere riferiti all'intera azienda agricola e non devono, nel complesso, superare un volume di 1.500 mc..

Nelle eventuali costruzioni di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le costruzioni adibite all'allevamento intensivo/industriale di polli, conigli, suini e avicoli e cunicoli in genere e le stalle di oltre 30 capi, dovranno essere insediate ad almeno 150 m., in linea d'aria, dalle aree residenziali previste dal P.R.G.I. e dagli edifici residenziali esistenti di proprietà di altri e a m. 50 dai confini di proprietà e dall'asse delle strade provinciali e comunali;
- le stalle con meno di 30 capi devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi, se di proprietà, m. 10, se di altri, m. 50; per le stalle e gli allevamenti di tipo intensivo-industriale sono richiamati i disposti di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, artt. 216 e 217 e il D.M. 2 marzo 1987, pertanto la distanza degli abitati da tali insediamenti non potrà comunque essere inferiore a m. 100;
- le concimaie, pozzi neri e depositi di rifiuto devono distare non meno di 20 m. dalle abitazioni di proprietà e non meno di 150 m. dalle abitazioni di altri e dai serbatoi di acqua potabile, fatte comunque salve le disposizioni vigenti in materia di igiene e di polizia urbana rurale.

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricati al servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato; inoltre potranno essere impartite particolari prescrizioni per un adeguato inserimento ambientale degli interventi richiesti.

Fatta salva l'applicazione del D.Lgs. 42/2004 e dei provvedimenti regionali conseguenti in applicazione della stessa, nonché delle limitazioni e/o prescrizioni apposte dalle presenti Norme di attuazione la realizzazione di nuovi edifici e relative pertinenze rurali, ovvero l'ampliamento ed il cambiamento di destinazione d'uso di quelli esistenti, dovrà presentare le caratteristiche formali e costruttive compatibili con i caratteri tipici dell'edilizia di impianto rurale, con specifica attenzione ai materiali di tamponamento esterno e delle coperture.

Nel caso che gli interventi richiesti comportino manufatti ed opere di sbancamento e di sostegno eccedenti rispetto a quelle strettamente necessarie per le opere di fondazione degli edifici e delle pertinenze rurali, ferme restando le procedure autorizzative richieste dalla vigente legislazione nazionale e regionale, la documentazione di progetto dovrà essere accompagnata da relazione ed elaborati grafici e fotografici documentanti l'impatto ambientale delle opere in progetto.

I disposti di cui al precedente comma si intendono applicabili altresì ad ogni intervento di trasformazione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ivi comprese le modificazioni delle colture agricole, ove si rendano necessarie alterazioni dei profili naturali del terreno superiore ai ml. 5.

Nei casi di cui ai commi precedenti, il Responsabile del Procedimento potrà impartire le prescrizioni che riterrà idonee al ripristino ambientale dei terrazzamenti e delle relative scarpate.

L'autorizzazione per l'apertura dei pozzi, anche ad uso domestico, è sottoposta alle vigenti disposizioni di legge.

Il taglio dei boschi, l'abbattimento di alberi di particolare valore naturalistico sono regolati dalla L.R. 4.9.1979 n. 57, dalla L.R. 10.02.2009 n. 4 e dal relativo Regolamento Forestale di attuazione di cui al D.P.G.R. 15.02.2010 n. 4/R.

Per quanto più direttamente concernente l'igiene del suolo si rimanda al Regolamento Edilizio.

Il P.R.G.I. individua, in relazione ai caratteri del territorio agricolo, cinque aree territoriali omogenee:

#### Aree agricole coltivate (E1).

In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria:
  - per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 6° comma del presente articolo):
    - terreni a colture protette in serre fisse:  
If = 0,06 mc/mq;
    - terreni a colture orticole o floricole:  
If = 0,05 mc/mq;
    - terreni a colture legnose specializzate:  
If = 0,03 mc/mq;
    - terreni a seminativo e prato permanente:  
If = 0,02 mc/mq;
    - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:  
If = 0,01 mc/mq;
    - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:  
If = 0,001 mc/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria per le attrezzature al servizio dell'agricoltura:  
Uf = 0,15 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura per gli edifici rurali, le abitazioni e le attrezzature al servizio dell'azienda agricola: Rc = 10%;
- altezza massima della costruzione: per la residenza H = m. 7,50;
- altezza massima della costruzione: per attrezzature agricole (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli) H = m. 6,00;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 87, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 31, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 87;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all'art. 87.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, ecc., e per l'allevamento ed il ricovero degli animale in genere, anche quando il permesso di costruire non è richiesto dai soggetti di cui al 6° comma del presente articolo, purché il richiedente sia titolare di azienda agricola; in questo caso si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: Uf = 0,12 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura: Rc = 10%;
- altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): H = m. 6,00;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 87, salvo diverse prescrizioni al presente articolo
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 31, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 87;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all'art. 87.

#### Aree agricole a colture legnose (E2).

Il P.R.G.I. individua con tale denominazione le aree prevalentemente a colture legnose non specializzate (bosco ceduo).

In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria:

- per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 6° comma del presente articolo e per abitazioni non superiori ai 500 mc. per ogni azienda):
  - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:  
If = 0,01 mc/mq;
  - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali (stralciato):  
If = 0,001 mc/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria per i fabbricati rurali e le attrezzature al servizio dell'agricoltura e per l'allevamento ed il ricovero degli animali in genere (ammessi anche per i soggetti diversi da quelli previsti al 6° comma del presente articolo, purché il richiedente il permesso di costruire sia titolare di azienda agricola):  
Uf = 0,10 mq/mq. dell'area costituente l'intera azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura per gli edifici rurali, le abitazioni e le attrezzature al servizio dell'agricoltura:  
Rc = 8% dell'area costituente l'intera superficie dell'azienda agricola;
- altezza massima della costruzione: per la residenza H = m. 6,80;
- altezza massima della costruzione: per attrezzature agricole (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli) H = m. 5,30;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 87;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 31, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 87;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all'art. 87.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, (stralciato) ecc., e per l'allevamento ed il ricovero degli animale in genere, anche quando il permesso di costruire non è richiesto dai soggetti di cui al 6° comma del presente articolo, purché il richiedente sia titolare di azienda agricola; in questo caso si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: Uf = 0,07 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura: Rc = 5% dell'area costituente l'intera superficie dell'azienda agricola;
- altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): H = m. 5,00;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 87, salvo diverse prescrizioni al presente articolo
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 31, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 87;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all'art. 87.

Art. 59 – Aree per attività agricole E: Edifici esistenti.

Stralciato in gran parte e inserito all'interno dell'art. 58.

Art. 60 – Aree agricole a verde privato (E3).

Sono destinate alla conservazione ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

Il P.R.G.I. prescrive su tali aree l'obbligo di conservare la quantità di verde esistente (viali, giardini, parchi); i proprietari dovranno provvedere alle opere di manutenzione necessarie e potranno mettere a dimora nuove piante (anche da frutto).

Qualora i proprietari non ottemperino alle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale può dare disposizione affinché i necessari interventi di manutenzione vengano fatti a spese dei proprietari.

Sono ammessi eventuali interventi di conservazione allo stato di fatto di fabbricati e manufatti di servizio esistenti nonché la realizzazione di aree di parcheggio, la costruzione di autorimesse e pertinenze (quali piscine, campi gioco, forni e legnaie, e pertinenze in genere così come definite dal Codice Civile) purché queste siano realizzate nel rispetto della destinazione a verde esistente

nonché delle alberature di alto fusto esistenti, siano adeguatamente inserite nel contesto ambientale circostante e siano conformi ai disposti degli art.li 87 e 95 delle presenti norme.

In merito alle distanze di applicano le seguenti disposizioni:

- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: all'interno del centro abitato: Ds = secondo allineamenti esistenti e in mancanza m. 6,00; all'esterno del centro abitato: Ds = come indicato all'art. 31, comma 8°;
- distanza minima della costruzione dal confine (Dc), distanza minima tra le costruzioni (D), distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 87.

Art. 61 – Aree agricole intercluse e marginali da salvaguardare (E4).

Sono parti del territorio rurale, individuate nella cartografia del P.R.G.I., più prossime ai centri abitati destinate alla tutela degli stati di fatto, ivi comprese le attività agricole, sottoposte a un regime di salvaguardia.

A tale scopo, oltre alla conservazione delle attività insediate, subordinatamente alle esigenze di igiene e di decoro del contesto ambientale, sono ammesse modificazioni del suolo esclusivamente finalizzate all'edificazione di residenze rurali, nei limiti di densità fondiaria e con i parametri di cui alle aree agricole coltivate (E1), nonché all'insediamento di attività colturali.

Sono esclusi interventi finalizzati all'edificazione di attrezzature ed infrastrutture per usi agricoli quali stalle, silos, rimesse agricole, ecc., ad eccezione di quelle strettamente accessorie alle residenze rurali e compatibili con la destinazione residenziale.

Art. 62 – Aree agricole di salvaguardia ambientale (E5).

Sono le aree di pregio ambientale in prossimità al centro abitato che il P.R.G.I. conserva allo stato di fatto.

In tali aree è vietata qualsiasi tipo di costruzione con l'esclusione di quelle necessarie alla erogazione di pubblici servizi di carattere tecnologico e di protezione civile, le opere di urbanizzazione primaria con l'esclusione di quelle di cui all'art. 33, comma 3, lettera a).

Le costruzioni ammesse dovranno essere completamente interrato ovvero con una sola parete che fuoriesca da terra e con il solaio di copertura sistemato con un letto di humus di spessore non inferiore a cm. 30 coltivato a verde e/o a prato cespugliato.

E' ammessa la sistemazione a giardino e a verde attrezzato mediante opere che non costituiscono volume.

Art. 63 – Cave e discariche.

Stralciato in quanto nel territorio del Comune di Cabella Ligure non sono presenti aree per cave e discariche.

Art. 64 – Norme di igiene del suolo e di tutela ambientale delle aree per attività agricole.

Stralciato, in gran parte inserito all'interno dell'art. 58.

Art. 65 – Aree per la viabilità e relative fasce di rispetto.

Stralciato ed in parte inserito all'interno dell'art. 31.

Art. 66 – Aree di rispetto (H).

Il P.R.G.I. individua le varie aree di rispetto.

a) Fasce e aree di rispetto cimiteriale.

Il P.R.G.I. individua le aree di rispetto dei cimiteri, racchiuse all'interno di una delimitazione (fascia di rispetto), la cui estensione radiale, di norma stabilita in ml. 150 attorno agli impianti esistenti e/o alle aree destinate all'ampliamento, è diversa per i diversi cimiteri presenti sul territorio comunale in forza di specifiche riduzioni anche parziali approvate dagli Enti competenti ai sensi del T.U. delle Leggi Sanitarie.

La profondità delle fasce, esattamente riportate nelle cartografie di piano, si può sommariamente descrivere come segue:

- Cimitero Capoluogo: 50 m. sui lati nord ed est e 100 m. sui lati sud ed ovest;
- Cimitero di Piuzzo: 100 m. su tre lati e variabile da 50 m. a 100 m. sul lato nord/est;
- Cimitero di Aie e Montaldo di Cosola: 100 m. su tutti i lati;
- Cimitero di Dova Superiore: 100 m. su tutti i lati;
- Cimitero di Dova Inferiore: 100 m. su tre lati e variabile da 50 m. a 100 m. sul lato ovest.

Per tali zone valgono le limitazioni stabilite dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.: non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti; sugli edifici esistenti ricadenti nell'area di rispetto sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione senza aumento di volume, finalizzate all'attuazione delle destinazioni di P.R.G.I.

Sono ammessi, oltre alla formazione di attrezzature funzionali alla gestione dell'ampliamento cimiteriale stesso, interventi per la realizzazione di parchi pubblici anche attrezzati ed aree di parcheggio pubblico anche attrezzato.

All'interno delle aree di rispetto dei cimiteri è ammesso l'ampliamento del Cimitero in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n. 1880 del 21.12.1942 e s.m.i.; si ricorda che dove la fascia di rispetto cimiteriale è stata ridotta alla profondità minima di m. 50 non è consentito nessun ampliamento cimiteriale; eventuali ampliamenti cimiteriali interni alle fasce di rispetto di m. 50 sono possibili solo previo aumento della suddetta fascia autorizzata della competente autorità sanitaria ai sensi di Legge. E' consentita anche la costruzione di chioschi per la vendita di fiori, purché di tipo murario e con caratteristiche formali consone al decoro della zona cimiteriale, e la realizzazione di aree piantumate destinate a verde o alle colture arboree anche industriali.

Ai fini dell'applicazione del 9° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i., si specifica che le aree comprese nelle zone di rispetto dei cimiteri non partecipano alla edificabilità delle aree limitrofe, con eccezione per l'utilizzazione della cubatura afferente ai fini edificatori agricoli di cui al precedente art. 58, delle presenti Norme.

b) Fasce e aree di rispetto degli impianti di depurazione e di trattamento acque reflue, e delle opere di presa degli acquedotti.

Nelle aree di rispetto agli impianti di depurazione e di trattamento delle acque reflue ed alle opere di presa degli acquedotti, inedificabili, è ammessa la continuazione delle colture in atto, e la messa a dimora di alberature di alto fusto, prescritta per le parti di aree di proprietà degli Enti erogatori del servizio; è ammessa anche la coltivazione per l'industria del legno; le aree sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto. La profondità delle fasce di rispetto dagli impianti di depurazione e di trattamento acque reflue e dalle opere di presa degli acquedotti è quella stabilita dalle Leggi di settore.

b1) Fasce e aree di rispetto degli impianti di depurazione e di trattamento delle acque reflue: gli impianti di depurazione, ivi comprese le fosse IMHOFF di pubblico utilizzo, e di trattamento acque reflue devono essere dotate di una fascia di rispetto assoluta con vincolo di inedificabilità avente profondità di 100 m. ai sensi dell'allegato 4 alle disposizioni del Min. L.L.P.P. 04.02.1977 – criteri, metodologie e norme tecniche generali. Le tavole di piano individuano gli impianti di cui sopra e le relative fasce di rispetto. Si richiama il D.Lgs. 03.04.2006 n° 152 e s.m.i. e il Regolamento Regionale 20.02.2006 n° 1/R: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne.

b2) Fasce e aree di rispetto delle opere di presa degli acquedotti: le opere di presa degli acquedotti destinati al consumo umano devono essere tutelate attraverso aree di salvaguardia regolamentate dal Regolamento Regionale "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge Regionale 29 dicembre 2000 n° 61)" e dal D.Lgs. 03.04.2006 n° 152 e s.m.i. che prevedono una zona di tutela assoluta e una zona di rispetto. Ai sensi degli articoli 9 e seguenti del succitato

Regolamento Regionale pubblicato sul "Supplemento ordinario n° 1 al B.U. n° 50" del 14.12.2006 le suddette aree devono essere adeguate alle disposizioni degli art.li 3 e seguenti stabilendone la profondità.

All'interno della zona di rispetto sono vietati gli insediamenti dei centri di pericolo di cui all'art. 6 del citato Regolamento.

Nelle more dell'adeguamento previsto dalla legge o fino all'ottenimento della richiesta di riduzione della fascia di rispetto ristretta la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua una zona di tutela assoluta e una zona di rispetto.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, e deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o di presa e ad infrastrutture di servizio.

La variante, ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 03.04.2006 n° 152, individua con apposita simbologia la zona di rispetto circostante la zona di tutela assoluta: la sua profondità è stabilita in 200 m.. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

c) Fasce e aree di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi.

Il P.R.G.I. individua, nelle tavole alle diverse scale, le aree demaniali dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche (Torrenti Borbera, Liassa, Carreghina o Agnellasca, Gordonella e il Rio Cosorella), sottoposti per una fascia spondale di 150 metri a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, al quale si rinvia per la precisazione degli ambiti di applicazione, degli interventi ammissibili e delle relative procedure autorizzative.

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i., lungo le sponde dei suddetti corsi d'acqua, e lungo quelle di tutti gli altri rii e corsi d'acqua di proprietà pubblica e privata, per una fascia di profondità dal limite del demanio di ml. 15, è vietata ogni edificazione, ivi comprese le opere di urbanizzazione, eccezion fatta per quanto previsto al 3° comma dello stesso articolo 29 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Prevalgono comunque sulle prescrizioni di cui sopra quelle riportate agli art.li 112.4, 112.4.2, 112.5, 112.5.1, 112.5.2, 112.5.3, 112.5.4 delle presenti norme.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto dei laghi eventualmente presenti, il P.R.G.I. prescrive che esse siano necessarie per tutti quegli invasi che hanno capacità superiore a 10.000 mc.. La profondità di dette fasce è di 200 m. e si applicano le stesse limitazioni previste per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui sopra.

d) Fasce e aree di rispetto degli elettrodotti.

La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua nelle tavole grafiche in scala 1:2.000 e 1:5.000 gli elettrodotti esistenti.

Nel rispetto del D.P.C.M. 08.07.2003 e fatti salvi il Decreto Interministeriale 21.03.1988 n. 449

e il D.M. LL.PP. del 16.01.1991, per gli elettrodotti il P.R.G.I. prescrive le fasce di rispetto minime fissate dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del mare in data 29.05.2008 pubblicata sulla G.U. – Supplemento ordinario n. 160 del 05.07.2008.

In tali fasce di norma non sono consentiti interventi di nuova edificazione, se non in relazione all'azzoneamento delle linee, né la coltivazione arborea; la nuova edificazione o gli interventi su edifici esistenti, se consentiti dai parametri di zona, sono possibili previo il rilascio di nullaosta da parte dell'Ente competente ed in conformità con quanto previsto dal P.R.G.I. per l'area omogenea attraversata.

- e) Fasce e aree di rispetto di oleodotti, gasdotti e metanodotti e ossigenodotti.  
Nei loro confronti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dall'asse della condotta misurata in orizzontale sul terreno:
- a seconda delle servitù previste dalla concessione;
  - in conformità a quanto previsto dalla Circolare del Ministero dell'Interno n. 74 del 20.09.1956 e s.m.i..
- f) Aree per impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni.  
Per quanto riguarda gli impianti e le antenne per teleradiocomunicazioni e gli impianti tecnologici affini, la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua in cartografia, con apposita simbologia, le antenne esistenti ed ammette la loro installazione in conformità alle disposizioni del "Regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici" rimandando al succitato "Regolamento" per l'individuazione topografica delle varie zone, ovvero "aree sensibili, zone di installazione condizionata, zone di attrazione e zone neutre". Le antenne, ove consentite, dovranno essere posizionate su supporti a palo (sono vietati i tralicci) che non abbiano altezza superiore a 16 m., dovranno essere verniciate con colori mimetici e predisposte per accogliere il posizionamento di più antenne. L'installazione dovrà avvenire previa stipula di una convenzione che permetta l'utilizzo del supporto per il posizionamento di antenne anche a gestori diversi dal primo richiedente e che preveda forme e modi dello smantellamento dei manufatti al momento in cui non verranno più utilizzati. Gli altri manufatti costituenti l'impianto non potranno avere altezza superiore a m. 3,00 e dovranno rispettare, così come i supporti per le antenne, le distanze dai confini e dai cigli o confini stradali previsti per le nuove costruzioni, con caratteristiche e tinteggiature tali da inserirsi adeguatamente nel contesto in cui andranno a collocarsi.

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto di cui ai punti a), b), c), d) ed e) sono consentiti i seguenti livelli di intervento:

- manutenzione ordinaria (art. 83.1);
- manutenzione straordinaria (art. 83.2);
- restauro (art.li 83.3 e 83.4);
- risanamento conservativo (art. 83.5);
- ristrutturazione edilizia (art. 83.6).

In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservate le alberature di alto fusto esistenti; per il loro abbattimento è necessaria, fino all'approvazione di specifici piani di assestamento forestale, la preventiva autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Procedimento comunale o regionale, in conformità ai disposti degli art.li 12-13-14-15-20 della L.R. n. 57/79 e dell'ultimo comma dell'art. 56 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Art. 67 – Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto.

Stralciato in quanto sul territorio del Comune di Cabella Ligure con sono presenti aree ferroviarie.

Art. 68 – Principali corsi d'acqua e relative fasce di rispetto.

Stralciato e inserito all'interno dell'art. 66 lettera c).

Art. 69 – Fasce ed aree di rispetto degli impianti tecnologici.

Stralciato e inserito all'interno dell'art. 66 lettere b1), b2), d) ed e).

Art. 70 – Zone di rispetto dei cimiteri.

Stralciato e inserito all'interno dell'art. 66 lettera a).

Art. 71 – Aree di salvaguardia ambientale EF.

Stralciato e inserito in parte all'interno dell'art. 102.

Art. 72 – Aree di particolare interesse ambientale.

Stralciato e inserito all'interno degli art.li 101 e 102.

Art. 73 – Aree di salvaguardia idrogeologica.

Stralciato e inserito all'interno dell'art. 96.

## TITOLO IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

### CAPO I – TIPI DI INTERVENTO

Art. 74 – Aree vincolate ai sensi delle L. 1497/39 e 1089/39 o sottoposte a vincoli conservativi dal P.R.G.I..

Stralciato e inserito all'interno dell'art. 101.

Art. 75 – Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio e dell'eventuale Piano del Colore, nelle aree di interesse storico, come distinte in sottocategorie (A1-A2-AV) all'art. 39 delle presenti Norme, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, volti alla conservazione, recupero, migliore utilizzazione o riadeguamento del patrimonio esistente, si attuano secondo i criteri, i parametri e per le destinazioni d'uso di cui allo stesso art. 39.

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale individuare con specifiche Deliberazioni, eventuali comparti di aree ed immobili da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata.

Nelle aree di interesse storico, ove gli immobili non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare i suddetti inconvenienti.

Il rilascio dei Permessi di costruire o la presentazione di **segnalazione certificata di inizio attività o di denuncia di inizio attività** per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nonchè per opere in terreni attigui ad edifici vincolati, è subordinato al parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

È subordinata al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio per la tutela dei beni culturali ed ambientali istituita ai sensi dell'art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i., l'attuazione di interventi su aree ed immobili individuati dal P.R.G.I. di interesse storico-artistico, comportanti formazione di strumento urbanistico esecutivo o rilascio di Permesso di costruire o presentazione di **segnalazione certificata di inizio attività o di denuncia di inizio attività** quando gli interventi non siano classificabili quali manutenzione straordinaria.

E' fatto divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (bassorilievi, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno od in pietra, con elementi di altro materiale;
- sostituire, di norma, le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate; in alternativa alle coperture in cotto, potranno essere usati manti di copertura conformi a quanto disposto nelle singole aree omogenee.

Gli intonaci esterni, ove necessari, dovranno essere, di norma, del tipo rustico o di tipo civile.

Negli edifici non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili od accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio. L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali esistenti.

Il P.R.G.I. prescrive la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

Gli elenchi degli edifici vincolati ai sensi delle predette Leggi e la definizione degli immobili classificati dal P.R.G.I. quali beni di interesse storico-artistico, sono contenuti nel successivo art. 101 delle presenti Norme.

Art. 76 – Norme particolari per le aree e gli edifici di interesse storico/ambientale.

Gli interventi permessi sugli edifici ricadenti nelle aree di interesse storico/ambientale distinte nelle sottocategorie A1-A2-AV, normati al precedente art. 75, devono essere condotti utilizzando tecniche e materiali omogenei con quelli del contesto storico e ambientale tenendo anche conto dei caratteri tipologici dell'insieme edilizio in cui gli edifici sono inseriti, con particolare riguardo al dimensionamento delle aperture ed alle tipologie dei cornicioni.

Soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici, potranno essere utilizzati materiali e tecniche moderne, purché non in contrasto con l'ambito storico o documentario.

In generale per la tutela dei prospetti degli edifici si fa riferimento alle norme del Regolamento Edilizio e, se approvato, del Piano del Colore.

Il P.R.G.I., in armonia con le vigenti norme di legge, favorisce l'utilizzo dei piani interrati e dei piani terra degli edifici con autorimesse raccomandando di salvaguardare l'immagine del centro storico inserendo le aperture di nuova formazione nelle parti non affacciate sulla via pubblica nel rispetto degli elementi tipologici dell'edificio; la realizzazione delle autorimesse è vietata qualora comprometta elementi decorativi.

Si specifica che i portoni di accesso alle autorimesse dovranno essere realizzati in legno verniciato, ad apertura tradizionale a battente; ove oggettivamente non realizzabile, sarà concessa l'installazione di portoni basculanti che dovranno garantire la stessa immagine e le stesse finiture.

Negli interventi di manutenzione, come in quelli di restauro e di risanamento, è fatto obbligo, nelle parti degli edifici in contatto con l'atmosfera esterna ed in quelle interne che presentano caratteristiche tipologiche di valore architettonico o filologico, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, le coperture, gli infissi e le finiture in genere, da indicarsi esplicitamente negli elaborati di progetto nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio e dell'eventuale Piano del Colore. Negli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia in genere, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni a stucco, ecc., avverrà con elementi eseguiti nella medesima forma e materiale.

E' fatto espresso divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (bassorilievi, cornicioni, lesene, portali, soglie, affreschi, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, originari in legno o in pietra, con elementi di altro materiale (stralciato);
- sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;
- demolire elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole votive ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

I paramenti esterni saranno realizzati con:

- intonaci di tipo tradizionale locale;
- pietra anche lavorata ma secondo i metodi tradizionali;
- trattamenti a cemento naturale tirato a cazzuola o spruzzato;
- murature in mattoni facciavista, ove preesistenti.

Sono vietati: i rivestimenti esterni e le zoccolature in materiali a superficie lucida, ceramici, klinker, metallici e similari e di qualsiasi tipo, con esclusione delle zoccolature del tipo tradizionalmente usato (ad esempio pietra di luserna bocciardata disposta in lastre uniche verticali), i marmi lucidi, l'uso di grondaie e tubi pluviali in acciaio inossidabile e p.v.c..

Le falde dei tetti,geometricamente definibili in forme lineari non devono sporgere per oltre un metro, specie se ricadenti su spazi pubblici.

I tetti dovranno avere:

- struttura preferibilmente: in legno con pendenza tradizionale;
- manto di copertura: in coppi, tegole marsigliesi o tegole curve di colore tradizionale (rosso mattone, giallo mattone);
- cornicioni e gronde: mantenimento delle tipologie esistenti, i passafuori saranno in legno; è consentita la sagomatura ad intonaco delle falde sporgenti; rifacimento delle gronde in legno tinto, non naturale; è vietato l'impiego di perlinati e di legno verniciato lucido;
- comignoli: saranno di tipo tradizionale in murature intonacate a frattazzo o mattoni a vista, a ventaglio o a torretta;

- lucernai: a filo della falda se di ridotte dimensioni (mq. 1) oppure, preferibilmente, abbaini di tipo, foggia, dimensioni, numero e proporzioni tradizionali, in muratura con tettuccio a due falde e copertura uguale a quella del tetto principale.

Le bucatore dei prospetti, fatta eccezione per quelle del piano terreno per le quali sono ammesse riquadrature in pietra nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio, vanno rifinite con spalline ed architravi intonacati a frattazzo fine.

E' permesso il mantenimento ed il restauro dei balconi esistenti; l'inserimento di nuovi balconi con tecniche, materiali, dimensioni e proporzioni tradizionali, è permesso in coerenza con la situazione esistente e soltanto su facciate che non prospettano sulla via pubblica. In nessun caso potranno essere realizzati corpi a sbalzo verso spazi pubblici.

I davanzali dovranno essere in pietra grigia (tipo serena, luserna o arenaria locale con spessore minimo cm. 4) a taglio retto con spigoli arrotondati o sagomati a cordone o a sagoma rifinita sui tre lati a vista.

I serramenti esterni devono essere ad ante, in legno con sistema di oscuramento a persiane del tipo genovese o ad anta piena con verniciatura a smalto e/o mordenzati, protetti con vernici trasparenti non lucide.

Serrande, ringhiere, inferriate ed altri manufatti in metallo devono avere forme semplici ed essere realizzate con profilati che non contrastino con quelli tradizionalmente impiegati.

Le insegne da installare su facciate prospettanti su pubbliche vie o aree pubbliche dovranno essere sistemate all'interno della luce architettonica delle aperture e non dovranno sporgere rispetto al filo degli stipiti o dell'architrave.

Diverse collocazioni saranno ammesse esclusivamente per insegne di tipo tradizionale.

Le tinteggiature esterne dovranno essere, preferibilmente, a calce; i colori di facciata saranno in tinte chiare assimilabili alle tonalità delle terre locali e tinte tradizionali liguri, ove preesistenti o ricorrenti (quali grigio perla, terra di siena spento, giallo rosa spento, rosso genovese) nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dall'eventuale Piano del Colore e fatto salvo l'obbligo di recupero di facciate dipinte o caratterizzate da elementi di ornato di antica origine; comunque, prima di procedere alla tinteggiatura, dovranno essere sottoposte all'Ufficio Tecnico Comunale le campionature delle tinte da usarsi.

Sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio anche ove in contrasto con i disposti del presente articolo.

Art. 77 – Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente: prescrizioni specifiche di piano.

Stralciato ed inserito in gran parte all'interno dell'art. 39.

Art. 78 – Elementi edilizi e materiali ammessi.

Stralciato ed inserito in gran parte all'interno dell'art. 76.

Art. 79 – Aree libere interne alle aree di interesse storico/ambientale: interventi ammessi e prescrizioni.

Nelle aree private di pertinenza degli immobili classificati di interesse storico e/o ambientale, è fatto divieto di installare, sui fronti prospicienti spazi di uso pubblico, manufatti accessori quali serre, legnaie, ricoveri per animali, precari in genere.

Nelle aree libere, nei giardini, nelle corti, sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione e ripristino delle sistemazioni e degli impianti preesistenti.

Sono assentibili altresì gli interventi edilizi necessari alla sistemazione dei terreni, alla formazione di pavimentazioni e percorsi pedonali, all'arredo degli spazi privati o spazi di sosta veicolare.

Sono consentite le opere utili alla pratica delle coltivazioni floricole.

È fatto divieto di taglio di alberature che abbiano particolare valore ambientale.

È prescritto il mantenimento o il ripristino di manufatti che caratterizzano il contesto ambientale (muretti in pietra, lavatoi, fontane, panche, pergolati, ecc.).

Le nuove recinzioni, divisori ed altre opere che modifichino l'assetto delle aree libere, devono essere realizzate con impiego di tecniche e materiali non in contrasto con quelli tradizionali.

Art. 80 – Vincoli ai sensi della Legge 1497/39 e dell'art. 1 della Legge 1089/39: elenco degli edifici e beni vincolati con notifica amministrativa.

Stralciato e inserito all'interno dell'art. 101.

Art. 81 – Vincoli ai sensi dell'art. 4 della Legge 1089/39.

Stralciato e inserito all'interno dell'art. 101.

Art. 82 – Individuazione di beni architettonici, culturali ed ambientali da sottoporre a vincolo di conservazione.

Stralciato e inserito all'interno dell'art. 101.

Art. 83 – Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e di conservazione del patrimonio edilizio esistente previsti nell'ambito del P.R.G.I., fermo restando che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti all'interno delle aree di interesse storico/ambientale sono descritti all'art. 39, sono i seguenti:

- a - manutenzione ordinaria;
- b - manutenzione straordinaria;
- c - restauro e risanamento conservativo;
- d - restauro;
- e - risanamento conservativo;
- f - ristrutturazione edilizia.

La definizione dei tipi di intervento, è riportata agli articoli successivi con riferimento ai disposti dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. ed ai contenuti applicativi della Circolare Regionale n. 5/URB del 27.4.84.

Il P.R.G.I. classifica nelle tavole di progetto in scala 1:1.000 gli edifici interni alle aree di interesse storico/ambientale in base al tipo di intervento su di essi ammesso, così come descritto al precedente art. 39.

Art. 83.1 – Manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano: "le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" (stralciato) (art. 3, comma 1°, lettera a) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301).

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesto permesso di costruire né presentazione di **segnalazione certificata di inizio attività o di denuncia di inizio attività**, ad eccezione degli interventi da eseguirsi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Detti interventi consistono di norma nelle operazioni di :

- A) Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture esterne degli edifici, purché i caratteri originari siano conservati o, qualora questi caratteri siano già stati alterati, siano ripristinati mediante sostituzione delle parti alterate; un esempio sono: la pulitura delle facciate; la riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, le tinteggiature, gli intonaci ed i rivestimenti (fermo restando che tali tipi di intervento all'interno delle aree di interesse storico/ambientale sono da configurarsi tra la manutenzione straordinaria); riparazione sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- B) Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

- C) Riparazione e sostituzione delle finiture interne degli edifici, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari siano mantenuti i caratteri originari.
- D) Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
- E) Riparazione, sostituzione, adeguamento ed installazione di impianti tecnologici e relative reti che non comportino alterazione dei locali, delle aperture nelle facciate o alla realizzazione di volumi tecnici.
- F) Per gli impianti produttivi (artigianali, industriali, agricoli, commerciali) sono ammesse anche le realizzazioni delle opere edilizie necessarie alla riparazione e sostituzione di impianti tecnologici, quando non comportino né modifiche dei locali né aumento di superficie utile netta o lorda.

G) Opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi.

Ove nelle opere sopra descritte si preveda l'impiego di materiali a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a permesso di costruire o a **S.C.I.A.o** a D.I.A..

Possono considerarsi opere di ordinaria manutenzione, ai sensi della Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977, e, come tali, essere escluse dall'obbligo del titolo abilitativo (permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività) gli interventi sugli edifici produttivi volti ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità (che, come è noto, in materia industriale va espressa in termini di addetti);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei piani regolatori in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta, ecc.

A titolo di esempio, si indicano, di seguito, alcune opere che possono rientrare nella "categoria" di quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:

- 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
  - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
  - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
  - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto.
- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- 4) opere a carattere precario o facilmente amovibili:
  - baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
  - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
  - garitte;
  - chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- 5) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- 6) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- 7) passerelle di sostegno in metallo o conglomerato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 9) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
- 11) attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);

- 12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazza ecc.;
- 13) tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- 14) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

Quando l'intervento in oggetto è relativo ad opere di finitura esterna dovrà comunque essere data comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia dei lavori che si intendono eseguire, precisando il tipo di materiali, di opera e di tinta.

Qualora gli interventi da attuarsi presuppongano l'impiego di materiali e tecnologie diverse o comunque possano comportare modifiche degli elementi esterni o delle parti comuni, ivi compreso il colore, gli interventi stessi sono assimilabili alla manutenzione straordinaria.

#### Art. 83.2 – Manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano: "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (art. 3, comma 1°, lettera b) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301).

Questi interventi sono a carattere conservativo volti a mantenere in efficienza gli edifici e sono realizzati senza comportare mutamento delle destinazioni d'uso, modificazioni della tipologia, dell'assetto distributivo e dei caratteri costruttivi originali del fabbricato e delle unità immobiliari.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- B) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
- C) Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- D) Realizzazione od eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; sono ammesse modificazioni distributive strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti od insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
- E) Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale ed agricola) e commerciale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti tecnologici ed alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
- F) Riparazione e sostituzione delle finiture interne delle parti comuni.
- G) Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- H) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

#### Art. 83.3 – Restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto

degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso (stralciato) con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (art. 3, comma 1°, lettera c) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Si distinguono due tipi di intervento e precisamente:

- Restauro.
- Risanamento conservativo.

#### Art. 83.4 – Restauro.

Gli interventi di restauro sono finalizzati alla conservazione, al recupero, alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico/artistico, architettonico o ambientale ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico e architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, salvo l'eliminazione di elementi spuri e deturpanti nonché delle aggiunte e superfetazioni che snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione ed eventuale ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Per tutti gli edifici su cui è previsto l'intervento del presente articolo sono ammesse le destinazioni previste all'art. 38, comma 1° e comma 2°, lettera a), b), c), d), e); inoltre è ammesso, per i locali esistenti diversi dalla residenza ma inglobati come parte integrante nella struttura principale dell'edificio, il cambio di destinazione d'uso di detti locali a fini residenziali nel rispetto del D.M. del 5/7/75, modificato con D.M. 09.06.1999 e della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003; le altezze interne dei locali, previo parere favorevole vincolante dell'A.S.L., dovranno rimanere quelle preesistenti.

Qualora con questo tipo di intervento si rendesse necessario aprire nuove aperture, compatibili con l'organismo edilizio e con l'obiettivo del restauro rigoroso, la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- B) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.  
Ricostruzioni di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.  
Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).  
Non sono ammesse alterazioni planimetriche, volumetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- C) Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.  
Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

- D) Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi.  
Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
- E) Restauro e ripristino di tutte le finiture interne.  
Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.  
Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F) Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B) e D).
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

L'intervento di restauro deve quindi rispettare non solo l'aspetto esterno dell'edificio ma anche il suo impianto tipologico e architettonico interno, pur provvedendo alle necessarie integrazioni in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità

Eventuali interventi innovativi, ove consentiti, dovranno in ogni caso evidenziare nettamente le opere di consolidamento e recupero della struttura originaria, da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali, dalle nuove opere da realizzare con materiali e tecnologie moderne.

L'intervento di restauro dovrà essere esteso all'area libera di pertinenza dell'edificio.

#### Art. 83.5 – Risanamento conservativo.

Gli interventi di risanamento conservativo prescritti dal P.R.G.I. sono finalizzati al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Per i locali esistenti diversi dalla residenza inglobati, come parte integrante, nella struttura principale dell'edificio, su cui è prescritto o permesso tale tipo di intervento, è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali, nel rispetto dei disposti del D.M. del 05.07.1975 modificato con D.M. 09.06.1999 e della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003; le altezze interne dei locali, previo parere favorevole vincolante dell'A.S.L., dovranno essere uguali a quelle degli altri locali dell'edificio già destinati a questo uso. Qualora per questo tipo di intervento si rendesse necessario aprire nuove aperture, la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- B) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile netta. Non sono ammesse alterazioni

volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G), né di norma, alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

- C) Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- D) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
- E) Ripristino di tutte le finiture interne. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- F) Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienici-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B) e D).
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile netta destinata all'attività produttiva o commerciale.
- H) Il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela della incolumità accertata nei modi previsti dal Regolamento Edilizio.

Le suddette opere ed integrazioni non debbono comunque alterare l'assetto formale e tipologico dell'edificio, tranne il caso di dimostrata presenza di parti aggiunte degradate o non coerenti o non recuperabili da demolire.

In particolare dovrà essere garantita l'unitarietà delle facciate, specie in relazione a posizione e dimensione delle finestrate soprattutto se rivolte verso spazi pubblici.

#### Art. 83.6 – Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono "rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica" (art. 3, comma 1°, lettera d) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Per i locali da destinare all'uso residenziale devono essere rispettati i disposti del D.M. del 05.07.1975, modificato con D.M. 09.06.1999, e della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003.

Nel caso si rendesse necessario aprire nuove aperture, la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

Le possibilità di trasformazione, all'interno della sagoma dell'edificio, sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Sono permessi anche aumenti delle superfici utili e di volume nel rispetto di quanto previsto agli articoli delle presenti norme.

Le opere ammesse sono:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione o valorizzazione di elementi di pregio.
- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.  
Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale, purché l'altezza complessiva del fabbricato non venga aumentata più di 80 cm..  
E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.  
Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.  
E' consentita la realizzazione di soppalchi e/o il riuso dei sottotetti (anche in analogia a quanto previsto dalla L.R. 21/98) a fini residenziali fino alla concorrenza massima della superficie coperta.  
E' ammesso l'inserimento di abbaini.
- C) Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- D) Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
- E) Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- F) Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.
- H) Installazione di serramenti e vetrate atti a chiudere verande, balconate e logge, quando queste non siano aperte da più di due lati.

#### Art. 84 – Interventi di ristrutturazione urbanistica.

Sono gli interventi "rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (art. 3, comma 1°, lettera f) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 e art. 7, comma 1°, lettera b) delle presenti norme).

#### Art. 85 – Interventi di completamento.

Sono "gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici" (art. 13, comma 3°, lettera f) della L.R. 56/77 e s.m.i.).

#### Art. 86 – Interventi di nuovo impianto.

Sono "gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche" (art. 13, comma 3°, lettera g) della L.R. 56/77 e s.m.i.).

#### Art. 87 – Interventi edilizi di nuova costruzione.

Gli interventi di nuova costruzione comprendono sia interventi volti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sia interventi su aree edificate ove la sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, è attuata in misura così rilevante da configurare interventi di ricostruzione. Sono interventi di nuova costruzione quelli definiti all'art. 18, comma 1°, lettera a) delle presenti norme.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G.I. e a quelle stabilite dalle presenti norme, le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (Dp) di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m. 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non finestrate.

La distanza minima tra le costruzioni (D) dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 5,00. Tale distanza D potrà essere ridotta a zero limitatamente al tratto prospiciente una costruzione esistente realizzata sul confine.

Nelle aree di interesse storico (aree di tipo A) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

La distanza delle costruzioni dai confini (Dc) del lotto dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di m. 5,00; tale minimo può essere ridotto fino a m. 0,00 quando sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari ed ogni altro soggetto munito di titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire alla riduzione o all'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime tra fabbricati o quando preesiste parete a confine o quando l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.

Nel caso di sopraelevazione, quando la stessa sia ammessa dalle presenti norme, potrà essere mantenuto il filo di fabbricazione esistente. Nel caso in cui la distanza dello stesso, o comunque del volume previsto, dagli altri fabbricati sia inferiore a quanto prescritto ai commi precedenti, il permesso di costruire per la sopraelevazione sarà subordinato ad atto di assenso scritto del proprietario confinante, fermo restando che la distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti antistanti, determinata in m. 10 dal punto 2), art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, non è comunque derogabile attraverso l'atto di assenso di cui sopra.

Nel caso di edifici completamente interrati rispetto alla quota del terreno preesistente, la distanza minima dai confini del lotto potrà essere di m. 0,00; nel caso di fondi confinanti a quote diverse la distanza degli edifici dal confine di proprietà delle costruzioni da realizzarsi sul fondo a quota inferiore potrà essere di m. 0,00, purché detti edifici vengano ricoperti completamente dal terreno che dovrà essere sistemato alle stesse quote del terreno che il fondo a quota superiore ha sul confine.

Per le autorimesse al servizio di fabbricati residenziali e non inseriti nel corpo di fabbrica dell'edificio principale la distanza della costruzione dal confine può essere ridotta a m. 0,00 nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (Dp) di cui al comma 1 del presente punto a).

Sono ammesse distanze della costruzione dai confini (Dc) inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche, oppure nel caso sia intercorso un accordo tra i proprietari dei terreni confinanti risultante da atto pubblico trascritto nei registri immobiliari.

Per chioschi, gazebi, o strutture similari valgono le norme di cui all'art. 873 del Codice Civile.

- b) Negli edifici in linea e a schiera i fronti non dovranno avere lunghezza superiore a m. 30,00; negli isolati ove il P.R.G.I. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenze, le strade di accesso ai singoli edifici, se poste in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolare, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno m. 15 di diametro.
- c) Una particolare attenzione dovrà essere posta nel rilasciare i permessi di costruire relativi alla costruzione di fabbricati residenziali realizzati con prefabbricati in legno; essi non saranno ammessi se la loro tipologia risultasse non conforme a quelle normalmente esistenti sul territorio. Sono vietati i tetti aventi falde inclinate con pendenza superiore al 45%.

#### Art. 88 – Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro (art.li 83.3 e 83.4), risanamento conservativo (art.li 83.3 e 83.5) e ristrutturazione edilizia (art. 83.6), oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 83.1) e straordinaria (art. 83.2).

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità ed in quelle definite "aree di rispetto (H)", di cui al precedente art. 66, sono ammessi gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 58 – lettere a), b) e quelli di cui alle lettere c), e), f), g), h), i), l), m), n), o), p), q), r) purché sia garantito il rispetto del combinato disposto di cui agli articoli 27 e 29 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione d'uso ad ai tipi di intervento.

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione possono essere computate, ai fini della edificabilità delle aree agricole, nei limiti di quanto ammesso e prescritto dal P.R.G.I..

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di un uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con il D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Art. 89 – Dotazione di servizi igienici.

Stralciato

Art. 90 – Ampliamenti di edifici esistenti.

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti norme dovranno essere rispettate, in sottordine ad altre disposizioni contenute in altri articoli, le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima della costruzione dal confine e tra le costruzioni dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
- b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra le costruzioni e tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri non potrà essere inferiore a quella indicata all'art. 87 comma 2, lettera a) delle presenti norme.

Art. 91 – Adeguamenti di quota degli edifici.

In tutte le aree del territorio comunale, indipendentemente dalle norme di zona e con la sola eccezione degli edifici che ricadono nelle aree di interesse storico/ambientale potranno sempre essere realizzati interventi di modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti strettamente finalizzati all'adeguamento delle altezze minime fra pavimento e soffitto nei vani abitabili. Per gli edifici che ricadono nelle aree di interesse storico/ambientale valgono le disposizioni di cui al precedente art. 39.

Sono ammessi, indipendentemente dalle norme di zona e con la sola eccezione degli edifici individuati con l'intervento di restauro in aree di interesse ambientale e unicamente per documentate esigenze di consolidamento statico, modesti adeguamenti di quota comunque non superiori a cm. 50.

Art. 92 – Modifiche di destinazione degli immobili.

Si definiscono modifiche di destinazione degli immobili gli usi diversi da quelli stabiliti negli atti autorizzativi o, in difetto, diversi da quelli propri della tipologia dell'immobile come definita dal classamento catastale.

Nelle singole unità immobiliari, non si considera modifica di destinazione l'uso parziale diverso che, in caso di locazione, non darebbe luogo ad un diverso regime contrattuale.

#### Art. 93 – Autorimesse e box, accessi veicolari.

Sono da intendersi autorimesse gli spazi compresi nel corpo principale del fabbricato o quelli coperti ad esso esterni, adibiti al ricovero e alla manovra dei veicoli. Esse possono essere pubbliche, d'uso pubblico o private.

Il P.R.G.I. prevede la realizzazione di autorimesse pubbliche e d'uso pubblico:

- nelle aree classificate quali aree per servizi pubblici;
- nelle aree individuate per la viabilità all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate, nei casi in cui i sedimi stradali esistenti e/o in progetto, ne consentano l'attuazione;
- nelle aree residenziali di completamento o di nuovo impianto;
- all'interno dei centri storici, anche in apposite attrezzature multipiano nonchè nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purchè non pregiudichino le aree sovrastanti e siano in ogni caso rispettati i disposti di cui agli art.li 39, 75, 76 e 79.

Il Comune con Deliberazione consiliare può concedere per un periodo definito, comunque non superiore a 99 anni, l'esecuzione di autorimesse interrato, singole o collettive, in aree vincolate dal P.R.G.I. alla formazione di parcheggi alle seguenti condizioni:

- a) che la quota di estradosso del solaio di copertura della autorimessa risulti complanare con la banchina laterale alla strada di accesso, sia ad essa collegata da apposito scivolo di transito e sia sistemata a verde o parcheggio pubblico la superficie risultante;
- b) che la discesa della rampa di accesso dell'autorimessa non interferisca con la sezione stradale, ivi compresi i marciapiedi laterali;
- c) che il solaio di copertura e la struttura portante in genere dei locali realizzati sia calcolato e costruito conformemente alle norme vigenti in materia di strutture in cls. armato; che sia collaudato da tecnico a ciò abilitato e che delle prove relative venga depositato in Comune il certificato di collaudo emesso a norma di legge e che in particolare detto solaio risulti atto a sostenere i carichi sovrastanti, conformemente alla normativa vigente per i parcheggi **pubblici** realizzati in strutture edilizie;
- d) che il sovrastante parcheggio pubblico venga compiutamente realizzato a cura e spese del concessionario e corredato della segnaletica stradale verticale ed al suolo disposta dall'Ufficio tecnico comunale;
- e) che il concessionario si obblighi all'asservimento ad uso pubblico delle opere realizzate a raso strada, nonchè a cedere a titolo gratuito le opere realizzate nel sottosuolo allo scadere del termine di concessione;
- f) che sia stipulata una convenzione con atto pubblico, con la quale vengano disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario in riferimento agli obblighi elencati alle lettere precedenti e le sanzioni per la loro inosservanza nonchè il periodo di validità della concessione.

La costruzione di autorimesse private è ammessa, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti limite e prescrizioni:

- a) nelle aree di interesse storico-ambientale con l'esclusione di quelle di pertinenza dei fabbricati sottoposti ad interventi di "restauro in aree di interesse storico", purchè esse siano ricavabili sfruttando la pendenza naturale del terreno preesistente e risultino completamente interrate, intendendosi come tali i manufatti da costruirsi che non fuoriescano dalla linea del terreno preesistente per più di un terzo del loro volume totale; l'accesso alle autorimesse sarà ricavabile solo a valle, con modeste alterazioni delle quote del terreno preesistente; inoltre il solaio di copertura dovrà essere interamente sistemato a verde mediante formazione di letto di humus naturale non inferiore a cm. 30 di spessore oppure lastricato ad una quota non superiore a cm. 30 dal piano di campagna preesistente a monte e dovrà essere direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali, dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale; tali costruzioni sono ammesse in misura non superiore a mq. 20 di superficie utile netta (Sun) per ogni unità alloggio dell'edificio principale; le distanze dai confini dovranno essere quelle indicate all'art. 87, le distanze dai cigli stradali dovranno essere non inferiori a m. 1,00 e l'altezza massima m. 3,00;

- b) nelle aree agricole di pertinenza di edifici a destinazione prevalentemente residenziale in ragione di un mq. ogni dieci mc. di costruzione a destinazione residenziale, quando sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto o ha una dotazione inferiore a tale limite, e dovranno essere ad esclusivo servizio delle unità immobiliari esistenti; le autorimesse potranno essere:
- b1) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a m. 3,00;
  - b2) interrate totalmente o parzialmente; in questo caso l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 80 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm. 30 di spessore, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

La superficie coperta delle autorimesse (fuori terra o interrate) di cui al punto b) del comma precedente non potrà essere superiore al 40% della superficie coperta del fabbricato principale, fermo restando che 20 mq. di superficie utile netta (30 mq. se si tratta di autorimessa interrata), per ogni unità abitativa esistente, sono comunque consentiti nel rispetto di un rapporto di copertura (Rc) complessivo non superiore a 70%; la distanza minima delle pareti delle autorimesse da quelle del fabbricato principale, quando le costruzioni non siano in aderenza, è di m. 5,00.

Per tutte le altre aree non richiamate espressamente al presente articolo le autorimesse rientrano nel conteggio del volume, se non sono ad uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali (art. 18, comma 2, lettera e) del Regolamento Edilizio) e dovranno pertanto rispettare gli indici di densità edilizia, di rapporto di copertura e di ogni altro indice e parametro previsto per ciascuna delle aree in cui ricadono; nel caso siano ad uso esclusivo dei residenti o pertinenziali dovranno rispettare il solo rapporto di copertura previsto per ciascuna area in cui ricadono.

Si intendono autorimesse ad uso esclusivo dei residenti quegli spazi che sono ricompresi nel valore di 1 mq. ogni 10 mc. destinati alla residenza e pertinenziali quegli spazi al servizio di attività commerciali con superficie di vendita al dettaglio o direzionali o produttive fino alla concorrenza del 100% della superficie di vendita o della superficie netta direzionale o della superficie dell'unità produttiva.

Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali pubblici o di interesse pubblico e ad aree per servizi pubblici ove permesso, sono da realizzarsi esclusivamente interrate totalmente o parzialmente, ove sia documentata l'impossibilità di provvedere altrimenti per ragioni morfologiche del territorio e sono da autorizzarsi subordinatamente ad atto di impegno alla rimozione del manufatto a cura e spese del richiedente e senza indennizzo in caso di ampliamento del sedime stradale; fatte salve eventuali altre Autorizzazioni di Enti competenti, in sede di procedura autorizzativa comunale dovranno essere disposte opportune prescrizioni atte a garantire l'immissione veicolare diretta sui pubblici sedimi. Per costruzioni fuori terra su confini privati, sia rispettato il limite del 20% dello sviluppo del confine fra le proprietà contigue, salvo diversi accordi fra gli aventi titolo da stabilirsi con atto di assenso da trascrivere a norma di legge. L'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali e le aree per servizi pubblici.

Non sono soggette all'atto di vincolo alle singole unità immobiliari le autorimesse di superficie utile netta inferiori a mq. 20 (mq. 25 se comprensivi degli spazi per la manovra) e in numero uguale alle unità immobiliari residenziali.

Gli accessi veicolari alle aree di parcheggio, alle autorimesse e box in genere e all'area di pertinenza dell'edificio, se protetti da cancello ad apertura manuale, dovranno essere arretrati di almeno m. 5,00 dai cigli stradali, ed essere preceduti da un tratto in piano o in lieve pendenza (<2%) di pari lunghezza; diversamente, se protetti da cancelli ad apertura automatica, gli accessi potranno essere allineati ai muretti di recinzione; si fanno comunque salvi i disposti del Regolamento Edilizio.

#### Art. 94 – Aree di parcheggio privato.

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale, commerciale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi ad uso privato in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

In particolare per tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione ricadenti in aree non soggette a strumento urbanistico esecutivo, il 30% delle superfici a parcheggio privato (0,3 mq. ogni 10 mc.),

con un minimo di 13 mq. ed un massimo di 100 mq., deve essere previsto in aree esterne alla recinzione di pertinenza dell'edificio ed in fregio agli spazi viari accessibili a tutti.

Nel caso di edifici a destinazione industriale o artigianale i parcheggi privati devono essere reperiti in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ma in questo caso il suo volume si calcola moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) per un'altezza convenzionale di m. 3,30.

#### Art. 95 – Pertinenze.

Si intendono pertinenze le opere che, a Catasto, costituiscono servizio complementare, e che sono funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale ed alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportano aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.. Sono configurabili tra le pertinenze anche le recinzioni del terreno di pertinenza di un edificio nonché i muri di sostegno, la cui costruzione è resa necessaria da fenomeni di instabilità di pendii o per contenere scarpate di nuova formazione venutesi a creare a seguito di allargamenti di sedi stradali provinciali, comunali e vicinali, nonché quelli necessari alla sistemazione del terreno di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova costruzione. Sono permesse in tutte le aree del territorio comunale, nel rispetto dei precedenti articoli che disciplinano gli interventi nelle singole aree omogenee (in particolare nel rispetto delle limitazioni e dei vincoli presenti nelle varie aree e nelle aree ed edifici di interesse storico/ambientale) e delle prescrizioni del Codice Civile, le opere che non creano volumi chiusi e non sono coperte quali piscine, campi da tennis, percorsi pedonali, forni ad uso domestico, muri di sostegno e recinzioni (nei limiti di cui al primo comma del presente articolo).

Le costruzioni di opere che identificano un volume, quali legnaie, ripostigli, depositi attrezzi, ecc. (con esclusione di autorimesse e garages), oppure una superficie coperta, quali tettoie aperte a carattere non temporaneo sono permesse in tutte le aree del territorio comunale, con esclusione di quelle di interesse storico/ambientale (A1), nel rispetto dei precedenti articoli che disciplinano gli interventi nelle singole aree omogenee. Per queste costruzioni, fermo restando che 25 mq. di Sul sono comunque consentiti, si applicano le seguenti disposizioni:

- volume: da non conteggiarsi nelle aree agricole; nelle altre aree da conteggiarsi secondo gli indici previsti per ciascuna delle aree in cui ricadono;
- superficie coperta: non superiore al 40% della superficie coperta del fabbricato principale esistente; il rapporto di copertura non potrà superare quello fissato per l'area in cui ricadono;
- altezza massima della costruzione:  $H = m. 3,00$ ;
- distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come indicato all'art. 87;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  secondo le prescrizioni previste nelle singole aree territoriali omogenee;
- distanza minima tra la costruzione definita come pertinenza e l'edificio principale:  $D = m. 0,00$  oppure  $m. 5,00$ ;
- distanza minima tra le pareti della costruzione definita come pertinenza e le pareti finestrate e non di edifici diversi da quello del quale la costruzione è pertinenza: come indicato all'art. 87.

Per la realizzazione delle recinzioni, ove non diversamente disposto dalle presenti Norme o dal Regolamento Edilizio, valgono le seguenti prescrizioni:

- in aree agricole non a diretto servizio della funzione abitativa, non sono consentiti manufatti continui in muratura o calcestruzzo o materiali simili, emergenti dal piano di campagna;
- nelle restanti parti del territorio i manufatti potranno essere costituiti da elementi continui in muratura o calcestruzzo o altro materiale fino ad una altezza media di cm. 80 emergenti dal terreno sistemato.

Le limitazioni di cui al comma precedente sono derogabili unicamente per documentate esigenze di consolidamento delle scarpate o di terreni instabili, nonchè nei casi di terreno in pendio, per i quali potrà essere ammessa una altezza massima non superiore a cm. 300, salvo specifiche prescrizioni subordinate ad atti di assenso o convenzioni fra proprietà interessate.

## CAPO II – VINCOLI DI INTERVENTO.

Art. 96 – Aree di salvaguardia idrogeologica: vincolo idrogeologico.

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, come individuate ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e dell'art. 5 R.D. 13.2.1933 n. 215, facendo riferimento alle indicazioni cartografiche depositate presso il Corpo Forestale dello Stato competente per territorio, fermo restando che le tavole grafiche di P.R.G.I. individuano con idonea perimetrazione le aree escluse dal vincolo idrogeologico, non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano comprometterne l'equilibrio idrogeologico. Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del citato R.D. n. 3267/1923, che comporta modificazioni del suolo, modificazioni di superficie coperta degli edifici esistenti e le nuove costruzioni potranno essere autorizzate dal Responsabile del Procedimento soltanto previo rilascio dell'autorizzazione di cui alla L.R. 45/89, ai sensi degli art.li 30 e 31 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Tale vincolo ha il fine di salvaguardare le zone boschive e quelle soggette a dissesto dall'edificazione e da ogni ingiustificato intervento sul territorio (disboscamenti – sbancamenti – alterazioni del regime idrico – ecc.).

Art. 97 – Autorizzazione all'insediamento commerciale.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98, vedi art. 30 delle presenti norme.

Nel permesso di costruire deve essere precisato:

- a) la superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
- b) la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- c) le superfici a magazzino e deposito;
- d) le superfici destinate alle attività accessorie;
- e) le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali, di servizio;
- f) le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri;
- g) i parcheggi privati ai sensi della Legge 24.03.1989 n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), le superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri.

Art. 98 – Opere in aree attigue a strade provinciali.

Le opere in aree attigue alle strade di proprietà della Amministrazione Provinciale o in manutenzione alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detto Ente per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali provinciali.

Il tutto dovrà avvenire in conformità ai disposti del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione.

Art. 99 – Accessi controllati.

Fatto salvo quanto stabilito nei precedenti articoli, non può essere autorizzata l'apertura di derivazioni stradali a gruppi di edifici se non indicata dal P.R.G.I. o approvata dal Consiglio Comunale.

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza di singoli edifici dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Art. 100 – Percorso stradale panoramico e relativa fascia di protezione.

Il P.R.G.I. classifica come percorso stradale panoramico la Strada Provinciale n. 140 nel tratto che unisce Aie e Montaldo di Cosola a Capanne di Cosola.

Nelle cartografie di piano è evidenziata anche la relativa fascia di protezione avente profondità di 100 m. per parte rispetto al ciglio stradale.

All'interno della fascia di protezione, facendo salva la fascia di protezione stradale prevista dal Nuovo Codice della Strada, gli interventi edificatori sono permessi nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- tipologie edilizie conformi a quelle degli edifici caratterizzanti il territorio presenti nella zona attraversata dal percorso stradale, e comunque con altezza massima degli edifici non superiore a m. 6,80;
- tetto a due o a quattro falde con gronde in legno trattato con mordente di colore scuro, non è ammesso il colore naturale;
- manto di copertura secondo la tradizione locale;
- comignoli del tipo tradizionale in muratura intonacata a fratazzo o mattoni a vista;
- abbaini di dimensioni e proporzioni tradizionali, in muratura, con tetto a due falde e copertura uguale a quella del tetto principale; la larghezza degli abbaini non potrà essere superiore a m. 1,50, l'altezza massima del colmo del tetto dell'abbaino rispetto all'estradosso del tetto principale non potrà superare m. 1,30; il numero degli abbaini sulla stessa falde di tetto dovrà essere tale che l'interasse tra un abbaino e l'altro non sia inferiore a m. 7,00; gli abbaini dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno della gronda di almeno m. 1,50 e dal filo del muro esterno del fabbricato di almeno m. 1,00;
- canali di gronda, pluviali: a sezione semicircolare e circolare in rame così come le scossaline;
- prospetti intonacati con finitura in arenino fine alla genovese o in pietra locale;
- divieto di rivestimenti lucidi o in pietra disposti ad "opus incertum" o in file a correre;
- sistema di oscuramento in legno a persiana alla genovese o ad ante piene, verniciato a smalto o trattato con mordente di colore scuro;
- portoncini di ingresso in legno tinto, non naturale;
- davanzali, pedate delle scale in pietra non lucida preferibilmente con spigoli arrotondati o sagomati a toro dello spessore minimo di 4 cm.;
- stipiti delle finestre finite in intonaco;
- tinteggiatura da scegliersi nella gamma cromatica delle terre;
- i manufatti quali muri di sostegno o simili dovranno essere eseguiti, o rivestiti, in pietra avente spessore minimo di 20 cm.;
- si favoriscono tutti gli interventi previsti dall'ingegneria naturalistica;
- guard-rail e barriere stradali in legno.

Gli ampliamenti di edifici esistenti, ove consentiti, dovranno avvenire nel rispetto della tipologia dell'edificio preesistente e dovranno prevedere l'uso di materiali compatibili con quelli dell'edificio principale anche se questo fosse contrario alle prescrizioni riportate ai punti precedenti.

Art. 101 – Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 49, ultimo comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi degli art.li 10 e 11 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui agli edifici vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Il P.R.G.I. con apposita simbologia individua nelle tavole di piano, ai sensi del comma precedente, come aree ed edifici vincolati, il Palazzo Spinola-Doria-Pallavicino e, per la tutela ambientale, l'area circostante il suddetto palazzo.

L'unico intervento consentito su tali edifici è il "restauro" (art. 83.4).

Il P.R.G.I. individua con l'intervento di "restauro in aree di interesse storico" gli edifici di proprietà di enti morali o pubblici costruiti da più di 50 anni di seguito elencati:

- CABELLA LIGURE - Chiesa parrocchiale di S. Lorenzo, già oratorio di S. Rocco
- Fraz. CENTRASSI - Chiesa
- Fraz. CREMONTE - Chiesa parrocchiale
- Fraz. DOVA - Chiesa parrocchiale di S. Martino
- Fraz. DOVA SUPERIORE - Cappella di S. Clemente
- Fraz. DOVANELLI - Santuario
- Fraz. MONTALDO DI COSOLA - Chiesa
- Chiesetta delle Capanne
- Chiesa detta "La Vecchia"
- Fraz. PIUZZO - Chiesa di S. Marziano
- Fraz. POBBIO INFERIORE - Chiesa di S. Pietro
- Fraz. ROSANO - Antica chiesa di S. Giacomo, oggi Santuario di N.S. della Guardia
- Fraz. TEO - Chiesetta

Anche per gli interventi relativi a questi edifici, vincolati ai sensi degli art.li 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., deve essere preventivamente acquisito il preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Inoltre il rilascio del permesso di costruire relativo agli immobili, manufatti e relative aree di pertinenza per i quali il P.R.G.I. prescrive l'intervento di "restauro" (art. 83.4), e agli interventi, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, su edifici che ricadono all'interno delle aree di interesse storico/ambientale, è subordinato al parere vincolante della Commissione Ambientale Comunale ai sensi della L.R. n. 32/2008.

Nelle aree soggette a tale vincolo non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi, ivi comprese attrezzature fisse per il gioco e lo sport, recinzioni artificiali ecc., se non necessari alla conservazione dei luoghi ed a consentirne la pubblica utenza, fatta salva la prescritta autorizzazione a norma del D.Lgs. predetto.

I fabbricati vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 o compresi in appositi elenchi predisposti dalla Soprintendenza ai Monumenti o dal Comune, si considerano convenzionalmente privi di cubatura in tutte le parti soggette a tutela al fine di garantirne la conservazione.

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma degli articoli 134, 136 e 142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata in conformità alla procedura stabilita dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 nonché a norma del D.P.R. n. 616/1977 fatte salve le norme delle L.R. 20/89 e 32/2008 in materia di subdelega. Tale autorizzazione è prescritta all'interno delle aree elencate all'art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 ed in particolare nelle aree a quota superiore a 1200 m. sul livello del mare (aree individuate nelle tavole di P.R.G.I.), nelle aree del S.I.C. e della Z.P.S., nelle aree indicate dal D.M. 01.08.1985 pubblicato sulla G.U. n. 298 del 19.12.1985 (Galassini) (aree individuate nelle tavole di P.R.G.I.), nelle fasce dei laghi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi sulle acque pubbliche, nelle aree boscate e nelle aree soggette a usi civici e nelle aree sottoposte a vincoli di rimboschimento e nelle aree di interesse archeologico (Fraz. Piuzzo, area non individuata); tutte queste aree, esistenti nel territorio del Comune di Cabella Ligure, sono individuate, ad esclusione delle aree boscate, nelle tavole di P.R.G.I..

Infine la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua con apposito simbolo le icone religiose e gli affreschi esistenti sugli edifici interni alle aree residenziali del centro storico prescrivendone la conservazione.

Art. 102 – Aree di particolare interesse ambientale: Aree a quota superiore a 1200 m. s.l.m..

Il P.R.G.I. individua le parti montane e alto collinari del territorio comunale che appartengono alla catena appenninica eccedenti 1.200 metri s.l.m. e sono sottoposte a vincolo speciale di tutela delle zone di particolare interesse ambientale, anche ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Dette parti del territorio ricomprendono anche aree coperte da boschi fasce di corsi d'acqua iscritti negli elenchi regionali delle acque di interesse pubblico e aree gravate da usi civici.

Gli indirizzi di intervento per dette parti del territorio dovranno tendere:

- al mantenimento delle principali caratteristiche delle colture agricolo-produttive esistenti o alla sostituzione con coltivazioni legnose, floricole, dei piccoli frutti di bosco o simili;
- alla conservazione dell'habitat ecologico e al potenziamento della vegetazione ripariale e montana;
- al mantenimento e ripristino della trama viaria agricola esistente;
- alla conservazione dei caratteri paesistici anche determinati dagli insediamenti antropici;
- alla valorizzazione dei sistemi ambientali per una loro fruizione di carattere culturale e naturalistico.

In tali aree tutti gli interventi sono ammessi nel rispetto dei vincoli e limiti di cui al citato D.Lgs. n. 42/2004 e successive circolari di applicazione.

#### Art. 103 – Aree gravate da uso civico.

Le aree gravate da uso civico sono immobili e terreni di antica origine comune nonché quelli acquisiti a seguito di liquidazioni di usi civici o spostamenti di vincolo, lasciati o permutati, appartenenti a soggetti pubblici o privati, sui quali tutti i cittadini facenti parte della stessa comunità possono ritrarne particolari utilità.

Gli usi civici costituiscono diritti reali, imprescrittibili di proprietà pubblica o privata, inalienabili ed inusucapibili, assimilabili ai beni demaniali.

Il P.R.G.I. individua cartograficamente le aree gravate da uso civico. Le suddette aree sono regolamentate dalla Legge 16.06.1927 n. 1766 e dal suo regolamento approvato con R.D. 26.02.1928 n. 332 e s.m.i. e dalla L.R. 02.12.2009 n. 29 “Attribuzione di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici”.

Le aree gravate da usi civici, come ricordato dal precedente art. 101 sono vincolate ai sensi degli art.li 134, 136 e 142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e gli interventi permessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione ambientale di cui all'art. 146 del citato D.Lgs. facendo salve le L.R. n. 20/89 e n. 32/2008 in materia di subdelega.

#### Art. 104 – Aree del biotopo IT1 180011 S.I.C. – Massiccio Monte Antola – Monte Carmo – Monte Legna.

La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 tutela il biotopo IT1 180011 – Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) definito “Massiccio Monte Antola – Monte Carmo – Monte Legna” delimitato, nelle tavole di piano, così come definito dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 17-6942 del 24.09.2007.

Si tratta di una porzione di territorio ubicato nella parte meridionale del comune al confine con i territori dei comuni di Carrega Ligure a est, di Mongiardino Ligure a ovest e con la Provincia di Genova a sud. Il Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) è stato individuato dalla Regione Piemonte ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE per la costituzione della “Rete Natura 2000”; esso si estende oltre che sul territorio del Comune di Cabella Ligure anche sul territorio dei Comuni di Carrega Ligure e Mongiardino Ligure.

E' un'area appenninica, l'unica del Piemonte, con paesaggio forestale e pascolivo: rupi, prateria ed estesi boschi cedui. Si tratta di un'area pressoché in stato di abbandono dalle attività agricole e con ridottissima attività zootecnica.

Sono caratteristiche peculiari gli habitat naturali che presentano: per quanto riguarda la vegetazione alcune specie alpine relitte (alle quote più elevate), specie relativamente termofile (alle quote basse), formazioni erbose secche, alpine e subalpine, cespugli e stupenda fioritura di orchidee, castagneti e faggeti; per quanto riguarda la fauna diverse specie di lepidotteri, rettili, anfibi, pesci, invertebrati ed uccelli. Si segnala la presenza del lupo.

L'istituzione del S.I.C. è finalizzata alla conservazione delle specie oggetto di tutela e dei relativi habitat, valgono le norme e le prescrizioni di legge nonché le disposizioni di cui alle D.G.R. n. 419-14905 del 29.11.1996 e D.G.R. n. 37-28804 del 29.11.1999, al D.P.G.R. n. 16/R del 16.11.2001 e s.m.i. e alla D.G.R. n. 61-4135 del 23.10.2006.

Sulle aree in oggetto gli interventi edificatori ammessi devono avvenire salvaguardando e conservando gli habitat naturali.

La presente variante non prevede interventi che possono avere incidenze significative sul S.I.C. in oggetto e ricorda che è necessario fare ricorso ad una opportuna valutazione di incidenza ogni

qualvolta si adotti un piano o progetto non connesso e necessario alla gestione del sito. In relazione alla valutazione di incidenza si richiamano la L.R. 40/98, il Regolamento Regione n. 16/R approvato il 16.11.2001, il D.P.R. n. 357 del 08.09.1997 nonché il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e si precisa che ogni intervento edificatorio di nuova costruzione previsto all'interno del S.I.C. dovrà essere oggetto di valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/97, ed ottenere il parere della Regione Piemonte – Direzione Ambiente – Settore Pianificazione Aree Protette.

#### Art. 105 – Aree del biotopo IT1 180025 Z.P.S. – Dorsale Monte Ebro e Monte Chiappo.

La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 tutela il biotopo IT1 180025 – Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) definita “Dorsale Monte Ebro e Monte Chiappo” – delimitato, nelle tavole di piano, così come definito dalla Regione Piemonte con D.G.R. 3-5405 del 28.02.2007.

Si tratta di una porzione di territorio ubicato nella parte nord/orientale del comune al confine con i territori dei comuni di Fabbrica Curone a nord/est e con la Provincia di Piacenza a est. Si tratta di un territorio con dorsali e pendii dolci.

Dal punto di vista vegetazionale vi sono faggete alle quote più alte, anche sopra i 1500÷1600 m., e, alle quote più basse, praterie quasi abbandonate dal pascolo, vaccinieti extrazonali con la presenza di numerose specie dei piani subalpino e alpino.

Si segnala in campo faunistico la presenza del lupo e dell'aquila chrysaetos.

L'istituzione della Z.P.S. è finalizzata alla conservazione delle specie oggetto di tutela e dei relativi habitat, valgono le norme e le prescrizioni di legge nonché le disposizioni di cui alle D.G.R. n. 419-14905 del 29.11.1996 e D.G.R. n. 37-28804 del 29.11.1999, al D.P.G.R. n. 16/R del 16.11.2001 e s.m.i. e alla D.G.R. n. 61-4135 del 23.10.2006.

Sulle aree in oggetto gli interventi edificatori ammessi devono avvenire salvaguardando e conservando gli habitat naturali.

La presente variante non prevede interventi che possono avere incidenze significative sulla Z.P.S. in oggetto e ricorda che è necessario fare ricorso ad una opportuna valutazione di incidenza ogni qualvolta si adotti un piano o progetto non connesso e necessario alla gestione del sito. In relazione alla valutazione di incidenza si richiamano la L.R. 40/98, il Regolamento Regione n. 16/R approvato il 16.11.2001, il D.P.R. n. 357 del 08.09.1997 nonché il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e si precisa che ogni intervento edificatorio di nuova costruzione previsto all'interno della Z.P.S. dovrà essere oggetto di valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/97, ed ottenere il parere della Regione Piemonte – Direzione Ambiente – Settore Pianificazione Aree Protette.

#### Art. 106 – Aree, architetture e manufatti oggetto di tutela visiva.

Sugli edifici e manufatti esistenti all'interno di queste aree sono permessi gli interventi di cui all'art. 39, comma 16, numero 3. Inoltre in queste aree non possono essere installati impianti o manufatti che possano compromettere la visibilità dei siti individuati. Ogni intervento interno a queste aree dovrà essere corredato da una idonea documentazione tecnica, grafica e descrittiva che dimostri il suo corretto inserimento in funzione della salvaguardia della tutela visiva del sito individuato.

#### Art. 107 – Aree percorse da incendi.

Le aree percorse da incendi sono le zone i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Esse, anche se non individuate cartograficamente, non possono avere una destinazione diversa da quella agricola preesistente all'incendio per almeno quindici anni. E' consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. E' vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici di qualsiasi tipo, nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

#### Art. 108 – Ingressi urbani.

La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008, nel rispetto di quanto previsto dal PTP approvato, individua alcuni Ingressi urbani definiti come “luoghi deputati a svolgere la funzione di porta della città”. Essi potranno essere realizzati mediante la formazione di una rotatoria o altro idoneo svincolo adeguatamente attrezzato e sistemato oppure mediante la formazione, nelle aree limitrofe alla zona evidenziata, di aree verdi sistemate con piantumazione di siepi, roseti, cespugli e seminazione a prato.

In corrispondenza degli ingressi urbani e all'interno dell'abitato individuato dal margine della configurazione urbana di cui al successivo articolo si dovrà, nel tempo e compatibilmente con le risorse finanziarie, provvedere alla formazione di marciapiedi e/o piste ciclabili e alla posa in opera di illuminazione pubblica che abbia anche funzione di arredo urbano; le recinzioni dovranno essere progettate in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e le aree di pertinenza degli edifici che si affacciano sulle vie pubbliche dovranno essere curate e adeguatamente mantenute applicando i disposti regolamentari previsti dal Regolamento Edilizio vigente.

#### Art. 109 – Margine della configurazione urbana.

La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua, in conformità a quanto previsto dall'art. 20.1 del PTP, il margine della configurazione urbana, definito come “il limite tra il territorio urbanizzato ed urbanizzando e il territorio ad usi agricoli”.

La variante ha tracciato il margine della configurazione urbana in parte confermando il tratto individuato dal PTP, in parte tracciandolo in corrispondenza di elementi naturali rilevabili sul terreno ed in parte su considerazioni soggettive finalizzate a definire l'ambito urbano in senso lato. Il margine di configurazione urbana potrà in futuro essere variato sulla base di motivate esigenze soprattutto nelle parti tracciate senza riferimento ad elementi naturali rilevabili sul terreno.

#### Art. 110 – Edifici strategici ed opere infrastrutturali a funzionalità fondamentale durante gli eventi sismici.

Dal momento che il Comune di Cabella Ligure risulta classificato, nell'allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell'Ordinanza del Consiglio dei Ministri n. 3274/03, in Zona 3 la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua con apposita simbologia gli “edifici strategici” e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini della protezione civile, ai sensi della D.G.R. n. 64-11402 del 23.12.2003. I progetti relativi a tali edifici dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 3, zona 3, della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27.04.2004 n. 1/DOP pubblicata sul B.U.R. n. 17 del 29.04.2004.

#### Art. 111 – Classificazione acustica del territorio comunale.

In tutte le aree del territorio comunale si dovranno rispettare sia le disposizioni di cui al piano di classificazione acustica approvato dal Consiglio Comunale sia i livelli di rumore previsti per le varie classi in cui è stato suddiviso il territorio.

Nelle varie aree urbanistiche territoriali omogenee, di cui alla presente variante, si dovranno applicare le disposizioni proprie del piano di classificazione acustica a prescindere dalla loro destinazione urbanistica.

### CAPO III – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.

Si richiamano, come parte integrante delle presenti norme, il fascicolo “Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica” redatto dal dott. Luigi FOGLINO, contenente le schede monografiche delle singole aree di nuovo impianto.

#### Art. 112 – Prescrizioni di carattere geologico.

Le presenti norme di carattere geologico integrano quelle urbanistiche di piano e sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e del D.M. 14.01.2008 (detto “NTC-08”), e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

La realizzazione delle opere previste dovrà essere subordinata ad adeguate indagini geognostiche e a studi geologici-geotecnici di dettaglio ai sensi del D.M. 14.01.2008 (detto “NTC-08”).

La relazione geologico-geotecnica a corredo delle indagini dovrà illustrare le metodologie adottate, i risultati ottenuti e la loro affidabilità, indicare eventuali interventi di sistemazione idrogeologica locale, tipologie e caratteristiche fondazionali, verificare la compatibilità dei cedimenti, definire le condizioni di stabilità a breve ed a lungo termine, ed indicare eventuali prescrizioni (monitoraggi, manutenzioni), o limitazioni cui dovrà sottostare il progetto.

Inoltre le aree ricadenti in Classe III a (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5000) non sono edificabili.

#### Art. 112.1 – Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica.

L'elaborato di sintesi dello studio è costituito dalla TAV. 7 dove è stata sviluppata una zonazione in funzione di parametri di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

Questo elaborato rappresenta la sintesi delle informazioni geologiche acquisite sul territorio mediante rilievi sul terreno, fotointerpretazione analisi dei dati storici relativi agli eventi alluvionali e alle modificazioni antropiche, conformemente a quanto disposto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7 LAP del 6 maggio 1996.

I limiti della pericolosità geomorfologica e l'idoneità urbanistica potranno essere ridefiniti a livello locale sulla base di specifici studi geologici particolareggiati, con il supporto di indagini geognostiche, verifiche e monitoraggi delle condizioni di stabilità e/o studi idrologici-idraulici.

Eventuali ridefinizioni di questi elementi devono avvenire unicamente tramite varianti urbanistiche generali, oppure tramite apposizione di vincoli di inedificabilità a mezzo di ordinanza sindacale in caso di sviluppo di nuovi dissesti.

In funzione delle caratteristiche fisico-geologiche e dei parametri indicati dalla normativa vigente il territorio è suddiviso nelle seguenti classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica e precisamente:

##### Classe II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici, derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire nelle aree di intervento, in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza al D.M. 14.01.2008 (detto “NTC-08”).

##### Classe III (indifferenziata)

Porzioni di territorio non edificate o con presenza di edifici isolati, per le quali gli elementi di pericolosità geologica possono consentire a seguito di studi geomorfologici, idrologico idraulici l'identificazione di situazioni locali meno pericolose da normare specificatamente in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche.

Sino a ulteriori indagini di dettaglio, da sviluppare nell'Ambito di varianti future dello strumento urbanistico, in classe III indifferenziata valgono tutte le limitazioni previste per la classe IIIa

#### Classe III a

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, fortemente acclivi, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia).

#### Classe III b

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Art. 112.2 – Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G.I. nelle varie parti del territorio in rapporto alle classi di idoneità d'uso ed alle condizioni di dissesto.

Per l'applicazione delle prescrizioni in oggetto, viene fatto riferimento agli elaborati di indagine geomorfologica con particolare riferimento agli elaborati: Tav. 2 "Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico" e Tav. 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Le presenti norme vengono suddivise in:

112.3 Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica

112.4 Limitazioni d'uso derivanti dalle condizioni di dissesto

112.5 Norme per la tutela idrogeologica

112.6 Norme per le aree a rischio idrogeologico molto elevato RME/267/01 e RME/267/99

112.7 Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle classi IIIb individuate in Tav. 7

Art. 112.3 – Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica.

Gli interventi edilizi ricadenti nelle varie classi di pericolosità sono soggetti alle seguenti norme di carattere geologico che, integrando quelle urbanistiche di piano, sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

#### A) Interventi edilizi ricadenti in Classe II

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'effettuazione di accurate indagini in ottemperanza al D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08").

Tali indagini dovranno caratterizzare adeguatamente l'area di intervento in rapporto alle opere in progetto.

La relazione geologico-geotecnica a corredo delle indagini e la relazione idrologico-idraulica, ove richiesta, dovranno illustrare le metodologie adottate, i risultati ottenuti e la loro affidabilità, indicare eventuali interventi di sistemazione idrogeologica locale, tipologie e caratteristiche fondazionali, verificare la compatibilità dei cedimenti, definire le condizioni di stabilità a breve ed a lungo termine, ed indicare eventuali prescrizioni (monitoraggi, manutenzioni), o limitazioni cui dovrà sottostare il progetto.

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in settori dove la pericolosità deriva dall'acclività e /o da scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, le indagini ai sensi del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") dovranno essere mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) in rapporto alle condizioni di stabilità nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

La verifica delle condizioni di stabilità deve essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso laddove le condizioni geostrukturali lo richiedano (versanti a franapoggio, intensa fratturazione, scadenti caratteristiche geomeccaniche, ecc.).

Per gli interventi di scavo e nuova costruzione ricadenti in ambiti prossimali a porzioni già edificate o parzialmente edificate, dovranno essere verificate altresì i possibili effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere in rapporto al contesto edilizio esistente. Laddove le indagini evidenzino possibili interferenze negative con l'esistente, ovvero le nuove opere in progetto (scavi) possano generare condizioni di instabilità di versante occorrerà predisporre relative opere di sostegno e/o svolgere attività di consolidamento a difesa dell'esistente prima di realizzare le nuove opere.

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in aree dove la pericolosità deriva da scarso drenaggio e/o scadenti caratteristiche geotecniche o falda acquifera sub-affiorante, dovrà essere subordinata a indagini ai sensi del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione, natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici, in rapporto alle condizioni di falda idrica (piezometria, soggiacenza) nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

Nella valutazione della capacità portante del terreno di fondazione e relativi cedimenti occorrerà tenere presente il livello di falda idrica e le sue possibili escursioni.

Qualora gli scavi dovessero interferire con il livello di falda occorrerà predisporre adeguate opere di drenaggio per assicurare una corretta esecuzione dei lavori.

Non sono ammessi piani interrati sottofalda; la realizzazione di vani tecnici in parziale sottofalda (con piano inferiore nell'ambito della fascia di escursione della falda) può essere ammessa solo subordinatamente alla realizzazione di interventi strutturali di protezione attiva e passiva (impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque).

B) Interventi edilizi ricadenti in Classe III

La Classe III comprende settori prevalentemente ineditati o con presenza di isolati edifici (non differenziati cartograficamente) dove per le condizioni di elevata pericolosità geomorfologica, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP, sono necessari ulteriori studi di dettaglio mirati (con il supporto di indagini geognostiche, geotecniche, monitoraggi, ecc.) per individuare situazioni locali a minore pericolosità potenzialmente riconducibili alla Classe II.

In assenza di ridefinizione a scala di maggiore dettaglio (1:5.000 – 1:2.000) che può essere rinviata a future revisioni del piano o varianti strutturali, a livello normativo per la Classe III valgono le considerazioni di cui alla Classe IIIa.

C) Interventi edilizi ricadenti in Classe IIIa

Non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo, sono ammessi gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 PAI, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;

Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, validati dall'Amministrazione Comunale (art. 9 N.d.A. P.A.I.)

In assenza di interventi di minimizzazione della pericolosità non sono, altresì, consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del carico antropico (nuove unità abitative). Nel caso di modesti interventi è ammesso il cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare per la riduzione del rischio.

In riferimento alle attività agricole, ad esclusione delle aree ricadenti in ambiti esondabili o in fascia di rispetto di corsi d'acqua, e di quelle ricadenti in ambiti di dissesti attivi I.s. o di processi distruttivi torrentizi o di conoide, o interessati da dissesto incipiente, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili con minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune

indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza al D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08").

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere di minimizzazione della pericolosità.

Per le abitazioni isolate, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è consentita la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali, piccoli completamenti e ristrutturazione. In questi casi le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

La realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili, e la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, non altrimenti localizzabili, saranno consentiti previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

#### D) Interventi edilizi ricadenti in Classe IIIb

La Classe III b identifica porzioni di territorio edificate ed aree intercluse interessate da condizioni di elevata pericolosità, dove gli interventi di sistemazione dell'edificato esistente devono essere affrontati mediante opere di riassetto territoriale.

In assenza di tali interventi sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è ammessa la realizzazione di ampliamenti funzionali e ristrutturazione.

Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

I cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento di carico antropico (nuove unità abitative), sono ammessi solo a seguito della realizzazione di opere e/o accorgimenti tecnici e interventi manutentivi tali da consentire la minimizzazione della pericolosità, sulla scorta di adeguate indagini.

Il cambio di destinazione d'uso viene accordato a seguito della realizzazione e verifica di tali opere.

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere.

In assenza o parziale realizzazione delle opere infrastrutturali di mitigazione della pericolosità, ad esclusione delle aree ricadenti in perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Fa, Ee), sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, intendendo per aumento del carico antropico la realizzazione di nuove unità abitative (a, b, c, d, L.R. 56/77 s.m.i.).

Sono pertanto ammessi gli interventi che consentano un più razionale utilizzo degli edifici esistenti, gli adeguamenti igienico funzionali.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti nuove opere o nuove costruzioni potrà essere avviata solo a seguito del completamento degli interventi necessari alla minimizzazione della pericolosità dell'area.

Nel caso in cui gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") individuino unicamente la necessità di interventi manutentivi, per quanto riguarda la realizzazione di opere esterne al lotto da edificare e, altresì, risultino determinanti ai fini della stabilità e minimizzazione della pericolosità interventi strettamente connessi alla nuova costruzione (fondazioni profonde, corpi di sostegno la cui realizzazione

sia legata alla formazione degli scavi di imposta degli edifici, ecc.), la concessione o autorizzazione edilizia potrà essere contestuale a quella delle opere infrastrutturali.

In ogni caso l'agibilità sarà condizionata alla totale realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione della pericolosità ed alla stipula di atto di impegno al mantenimento della funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica (fossi di scolo, drenaggi, sistemazioni di ingegneria naturalistica, ecc.).

Nel caso di dissesti a carattere locale interessanti porzioni di fabbricati e, laddove gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") individuino la necessità di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di fondazioni indirette e/o adeguate opere di sostegno (muro su pali e tiranti) ove non praticabile la rilocalizzazione è possibile la demolizione e la ricostruzione in loco.

Nelle aree esondabili le verifiche idrauliche dovranno essere estese ad ambiti circostanti sufficientemente ampi per valutare anche gli effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere sull'edificato esistente, in ogni caso l'agibilità / abitabilità sarà condizionata alla totale realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione della pericolosità ed alla stipula di atto di impegno al mantenimento dell'efficienza delle opere di sistemazione idrogeologica (fossi di scolo, drenaggi, sistemazioni di ingegneria naturalistica, ecc.).

Le opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potranno essere gestite direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati.

All'Amministrazione Comunale spetterà responsabilmente verificare che le stesse abbiano raggiunto gli obiettivi previsti di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Art. 112.4 – Limitazioni d'uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico.

Le aree interessate da fenomeni di dissesto sono classificate come segue, conformemente all'art. 9 N.d.A. P.A.I.:

frane: Fa, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata),  
Fq, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata),  
Fs, aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata),  
esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:  
Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,  
Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,  
Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata.

Art. 112.4.1 – Frane – Interventi ammessi.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12/10/2000, n. 279, convertito in L. 11/12/2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 PAI, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5/02/1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle aree Fs compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24/02/1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Art. 112.4.2 – Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua – Interventi ammessi.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12/10/2000, n. 279, convertito in L. 11/12/2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5/02/1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24/02/1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

In tali aree non sono comunque ammessi piani interrati; eventuali nuove costruzioni autorizzate dovranno essere realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento duecentennale e non dovranno determinare un aumento del rischio per gli edifici esistenti.

Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08"), volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

In ogni caso, all'interno dei settori perimetrati in dissesto (EeA – EbA – EmA) e nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua con dissesti lineari (EeL – EbL – EmL), le quote esistenti devono essere mantenute. Non saranno quindi ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture P.A.I.) che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua.

Nell'area CAm2 sono consentiti:

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5/08/1978 n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

A seguito della realizzazione di interventi manutentivi e di monitoraggio sono inoltre consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5/08/1978 n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

Art. 112.5 – Norme per la tutela idrogeologica.

Art. 112.5.1 – Fasce di rispetto dei rii.

Nelle aree poste lungo l'intero reticolo idrografico, già perimetrato in classe IIIa in Tav.7, ricadenti in condizioni di elevata pericolosità areale e/o lineare, e comunque per una fascia non inferiore a 10 m. (art. 29 L.R. 56/1977), è vietato ogni nuovo intervento edilizio.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità senza aumento di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento di carico antropico.

Art. 112.5.2 – Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali.

Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione deve essere limitato lo sviluppo delle aree impermeabili e dovranno essere definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche.

Art. 112.5.3 – Interventi di manutenzione idraulica e idrogeologica.

Gli interventi di manutenzione del territorio fluviale e delle opere devono tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare e ricostituire la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie autoctone e la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, tenendo conto anche delle risultanze della Carta della natura di cui all'art. 3, comma 3, della L. 16/12/91, n. 394: "Legge quadro sulle aree protette". Gli interventi devono essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali, fatto salvo il rispetto delle esigenze di officiosità idraulica.

Gli interventi di manutenzione idraulica che comportano l'asportazione di materiale litoide dagli alvei devono essere conformi alla "Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del fiume Po" approvata con D.P.C.M. 24 luglio 1998.

Art. 112.5.4 – Opere di attraversamento.

Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel P.S.F.F. e nel P.A.I., devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

La copertura dei corsi d'acqua principali e del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la

larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifiche delle portate.

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.

Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

#### Art. 112.5.5 – Compatibilità delle attività estrattive.

Le attività estrattive al di fuori del demanio sono individuate nell'ambito dei piani di settore o di equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali i quali devono garantire la compatibilità delle stesse con le finalità del P.A.I.

Nelle more di approvazione dei Piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, i progetti delle attività di cava devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-geologica-ambientale.

#### Art. 112.6 – Norme per le aree a rischio idrogeologico molto elevato.

- Le aree a rischio idrogeologico molto elevato (perimetrazioni RME/267/01 e RME/267/99), delimitate nella Tav. 7, rientrano tra quelle comprese nel Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato, denominato anche PS 267, approvato, ai sensi dell'art. 1, comma 1-bis del D.L. 11/06/1998, n. 180, convertito con modificazioni dalla L. 3/08/1998, n. 267, come modificato dal D.L. 13/05/1999, n. 132, coordinato con la legge di conversione 13 luglio 1999, n. 226, con deliberazione del C.I. n. 14/1999 del 20/10/1999.
- Le aree a rischio idrogeologico molto elevato sono individuate sulla base della valutazione dei fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, della relativa pericolosità e del danno atteso. Esse tengono conto sia delle condizioni di rischio attuale sia delle condizioni di rischio potenziale anche conseguente alla realizzazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Le aree a rischio idrogeologico molto elevato sono perimetrare secondo i seguenti criteri di zonizzazione:

ZONA 1: area instabile o che presenta un'elevata probabilità di coinvolgimento, in tempi brevi, direttamente dal fenomeno e dall'evoluzione dello stesso;

ZONA 2: area potenzialmente interessata dal manifestarsi di fenomeni di instabilità coinvolgenti settori più ampi di quelli attualmente riconosciuti o in cui l'intensità dei fenomeni è modesta in rapporto ai danni potenziali sui beni esposti.

Per i fenomeni di inondazione che interessano i territori di pianura l'area a rischio idrogeologico molto elevato è stata identificata come:

ZONA I: area potenzialmente interessata da inondazioni per eventi di piena con tempi di ritorno inferiore o uguale a 50 anni.

Nelle aree di cui ai commi precedenti deve essere predisposto un sistema di monitoraggio finalizzato ad una puntuale definizione e valutazione della pericolosità dei fenomeni di dissesto, all'individuazione dei precursori di evento e dei livelli di allerta al fine della predisposizione dei piani di emergenza, di cui all'art. 1, comma 4, della L. 267/1998, alla verifica dell'efficacia e dell'efficienza delle opere eventualmente realizzate.

Le limitazioni d'uso del suolo attualmente operanti ai sensi della L. 9/07/1908, n. 445 e della L.30/03/1998, n. 61, relative alle aree a rischio idrogeologico molto elevato, rimangono in vigore e non sono soggette alle misure di salvaguardia del PAI.

All'interno delle aree contrassegnate come ZONA 1 sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;

- le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Per gli edifici ricadenti nella ZONA 1 già gravemente compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità.

All'interno delle aree contrassegnate come ZONA 2 sono esclusivamente consentiti, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n. 457;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali;
- gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.

Nelle aree perimetrate come ZONA I, esterne ai centri edificati, sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lett. a), b), c) dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni in queste aree dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'Autorità idraulica competente;
- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.

Per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22/10/1971, n. 865, ovvero le aree che siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione

del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

Nell'area della ZONA I interna al centro edificato si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti, fatto salvo il fatto che l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA'

	Aree esterne alle perimetrazioni di dissesto	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità medio-moderata (Fs – Em)	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Fq – Eb)	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Fa – Ee)
I	a-b-c-d-e-f-g D.M. 14.01.2008 (*)	----		
II	a-b-c-d-e-f-g prescrizioni geologiche			
IIIa-III non Differenziata (edifici isolati)	a-b-c-d  Ammessi anche modesti ampliamenti e completamenti (suffragati da idonei studi geologici di fattibilità), nonché limitati incrementi del carico antropico, <u>solo se strettamente legati alla attività agricola e se in assenza di alternative praticabili</u> ; non è in ogni caso ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.		a-b-c-  Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorché rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	a
IIIb Senza opere di riassetto territoriale	a-b-c-d  Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorché rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.		a-b-c	a
IIIb Con opere di riassetto territoriale (e avvenuta minimizzazione del rischio)	a-b-c-d-e-f (vedi tabelle specifiche paragrafo 12.5 della relazione geologico-tecnica)  Con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto		a-b-c (vedi tabelle specifiche paragrafo 12.5 della relazione geologico-tecnica)  Da valutare caso per caso la possibilità di d-e-f- con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto	a-b-c (vedi tabelle specifiche paragrafo 12.5 della relazione geologico-tecnica)  Non ammessi incrementi di carico antropico e la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; in ogni caso necessaria manutenzione delle opere di riassetto.
IIIc	Provvedimenti L.445 del 9/7/1908			

(\*) il richiamo al D.M.L.P. 14.01.2008 è da intendersi comunque valido in tutte le casistiche, anche laddove non esplicitato nella precedente tabella.

TIPI DI INTERVENTI EDILIZI (VEDI ANCHE CIRC. P.G.R. DEL PIEMONTE N.5/SG/URB DEL 27/4/1984

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-funzionale
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Ristrutturazione urbanistica
- f) Ampliamenti e completamenti in aree parzialmente edificate
- g) Nuovo impianto in aree inedificate

Art. 112.7 – Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle classi IIIb individuate in Tav. 7

Al fine di fornire indirizzi utili per gli interventi di minimizzazione della pericolosità e riassetto idrogeologico nell'ambito delle aree omogeneamente classificate III b, vengono di seguito fornite nella tabella seguente le linee guida relative alle indagini di progetto e alle tipologie di intervento.

N AREE IIIb	IDENTIFICAZIONE AREA IIIb	CARATTERI MORFOLOGICI	INDAGINI DI PROGETTO	TIPOLOGIE DI INTERVENTI DI RIASETTO PREVEDIBILI	INTERVENTI VIETATI E/O PRESCRIZIONI
1-2-4-5-6-7-9-10-11	Aree situate a nord e nel concentrico, in Loc. Centrassi, C. Caselina, C. Casella, C. Palazzo, C. Capeto, C. Tucio e Le Capannette	Aree di versante ricadenti all'interno di ambiti in dissesto composito quiescente; l'area di C. Capeto è al margine di frana attiva.	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggi finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei franamenti superficiali.	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti, con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto, ad esclusione delle porzioni ricadenti in frana attiva dove sono possibili esclusivamente manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di carico antropico né trasformazione di volumi non residenziali in residenza; in ogni caso necessaria manutenzione delle opere di riassetto
3	Area immediatamente a N del concentrico, lungo il T. Borbera	Area di fondovalle al margine di un ambito EeA e ai piedi di un versante caratterizzato da dissesti di tipo composito prevalentemente quiescente, con riattivazioni al suo interno	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, verifica delle condizioni di stabilità del versante; studi idrologico idraulici verifica delle sezioni di deflusso	Opere di consolidamento, sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, miglioramento della canalizzazione, eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde adeguamento sezione di deflusso pulizia dell'alveo.	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti, con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto.
8	Area nel concentrico (perimetrazione RME/267/01)	Area di fondovalle lungo il T. Borbera che comprende parzialmente il concentrico di Cabella.	Studi geomorfologici, idrologico idraulici di dettaglio verifica delle sezioni di deflusso	Interventi volti a mitigare la pericolosità dell'area: miglioramento della canalizzazione, eventuali opere di sistemazione idraulica, adeguamento sezione di deflusso pulizia dell'alveo	Sono esclusivamente consentiti: gli interventi di demolizione senza ricostruzione; gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume; - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello

					<p>stesso;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico;</li> <li>- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29/10/99 n. 490 e succ. mod. e int., nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;</li> <li>- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.</li> </ul>
12-13-14-15-16-17	Aree di versante in Loc. Pobbio Inf. E Sup., lungo il T. Liassa, in loc. Piuzzo e Costa.	Aree ricadenti in ambiti di dissesto di tipo composito quiescente con locali frane da crollo puntuali, l'area 12 è posta anche al margine di un ambito EeL	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, verifica delle condizioni di stabilità del versante; studi idrologico idraulici verifica delle sezioni di deflusso	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei franamenti superficiali., miglioramento della canalizzazione, eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde adeguamento sezione di deflusso pulizia dell'alveo.	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti, con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto, ad esclusione delle porzioni ricadenti in frana attiva dove sono possibili esclusivamente manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di carico antropico né trasformazione di volumi non residenziali in residenza; in ogni caso necessaria manutenzione delle opere di riassetto.
18-19-20-21-22	Aree ai piedi di versante lungo la strada Cabella – Aie di Cosola in Loc. Cornareto	Aree ricadenti in ambiti di dissesto di tipo composito quiescente.	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggi finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei franamenti superficiali.	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti, con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto

23	Area lungo il T. Borbera presso la confluenza con il T. Gordenella In Loc. Dovanelli	Area di fondovalle all'interno di un ambito EeA	Studi geomorfologici, idrologico idraulici di dettaglio verifica delle sezioni di deflusso	Miglioramento della canalizzazione, eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde adeguamento sezione di deflusso pulizia dell'alveo.	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, non sono ammessi incrementi di carico antropico e la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; in ogni caso necessaria manutenzione delle opere di riassetto. In assenza di opere di mitigazione della pericolosità è ammessa solo manutenzione ordinaria
24-25	Aree di versante in Loc. Rosano	Aree ricadenti in ambiti di dissesti di tipo composito quiescente.	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggi finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei franamenti superficiali	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti, con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto
26-27-28-29	Aree di versante in Loc. Dova Inf., Dova Sup. e Guasolo	Aree ricadenti in ambiti di dissesti di tipo composito quiescente e rari crolli puntuali	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggi finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei franamenti superficiali	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti, con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto
30	Area di versante in Loc. Aie di Cosola	Area posta al margine della perimetrazione RME/267/99.	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggi finalizzati a una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica condizioni di stabilità del versante	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti di erosione e franamenti superficiali	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di piccoli ampliamenti senza aumento di carico antropico; in ogni caso necessaria manutenzione delle opere di riassetto. In assenza di opere di mitigazione della pericolosità è ammessa solo manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo
31-32-33	Area di versante in loc. Aie e	Aree comprese nella perimetrazione	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante,	Nella porzione contrassegnata come Zona 1 sono consentiti: gli interventi di demolizione senza ricostruzione; gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,

	Montaldo di Cosola (perimetrazione RME/267/99)	RME	monitoraggi finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante	disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei franamenti superficiali	<p>restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume;</p> <p>- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso;</p> <p>- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico;</p> <p>- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29/10/99 n. 490 e succ. mod. e int., nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;</p> <p>- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.</p> <p>Nella porzione contrassegnata come Zona 2 sono inoltre consentiti:</p> <p>- gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5/08/1978 n. 457,</p> <p>- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario,</p> <p>- la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presenti, sono comunque escluse le nuove residenze rurali,</p> <p>- gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.</p>
34	Cremona	Area ricadente al margine di ambiti di dissesti di tipo composito ed attivo.	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggi finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti, con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto

			di stabilità del versante	frammenti superficiali	
35	Serasso	Area ricadente in ambito di dissesto di tipo composito quiescente.	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggi finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei frammenti superficiali	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti, con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto
36	Piancerreto	Area ricadente in ambito di dissesto di tipo composito quiescente.	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggi finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei frammenti superficiali	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti, con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto

Art. 113 – Prescrizioni per la prevenzione del rischio sismico.

In sede di rilascio dei Permessi di costruire o di presentazione di **S.C.I.A. e/o** di D.I.A. il progetto dovrà essere redatto, in relazione alla prevenzione del rischio sismico, in conformità a quanto previsto dalla normativa sismica (D.P.R. n. 380/2001, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3316/2003, O.P.C.M. 3431/2005, D.P.C.M. 3685 del 21.10.2003, L.R. 28/2002, L.R. 19/85, D.G.R. 64-11402 del 23.12.2003, D.G.R. 61-11017 del 17.11.03, D.G.R. 49-42336 del 21.03.1985, Circolare P.G.R. n. 1/DOP del 27.04.2004, D.G.R. 11-13058 del 19.01.2010 così come integrata dalla D.G.R. 28-13422 del 01.03.2010) ed in conformità ai disposti del D.M. 14.01.2008 – Norme tecniche per le costruzioni.

Decorsi i termini previsti dell'art. 2 dell'Ordinanza 3274/2003 e s.m.i. e del nuovo D.M. 23.09.2005 "Norme tecniche per le costruzioni", (comunicato della Regione Piemonte - BUR n. 45 del 10.11.2005) si dovrà tener conto delle specifiche norme tecniche allegate ai suddetti atti normativi sia nella fase di scelta dei criteri di progettazione e di dimensionamento delle fondazioni sia nella successiva fase di verifica delle stesse, si richiama la O.P.C.M. 3431/2005.

Si richiamano, come facenti parte integrante della variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008, la tavola n. 8 "Carta di suscettività all'amplificazione sismica" e la relazione geologica-tecnica facente parte del fascicolo "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" contenente anche le schede delle aree di nuovo impianto. Entrambi gli elaborati sono stati redatti ai sensi della D.G.R. 2/19274 del 08.03.1988.

Detti elaborati, unitamente alle schede di dettaglio delle aree di nuovo impianto (III<sup>a</sup> fase della Circ. 7/LAP/1996), alla relazione geologico-tecnica di P.R.G.I. ed alla cartografia tematica prevista per le verifiche di compatibilità P.A.I., costituiscono l'insieme dei documenti di natura geologica e sismica a supporto del progetto di variante strutturale dello strumento urbanistico del Comune di Cabella Ligure.

In particolare, gli "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" e la Tavola n. 8 "Carta di suscettività all'amplificazione sismica" riportano alcuni elementi che concorrono a definire la risposta sismica locale.

In sede di progetto presentato ai sensi della normativa sismica si dovrà tenere conto dei contenuti sia delle tavole sia del relativo commento.

Le indicazioni desunte dalle analisi del territorio condotte dovranno essere considerate quale base conoscitiva per gli approfondimenti necessari ai fini della pianificazione a scala di piano esecutivo. In particolare si richiamano come facenti parte delle presenti norme i paragrafi 2-2.1-2.2-2.4-2.5-2.6.1-2.6.2-2.6.3-2.6.4 della Relazione geologico-tecnica facente parte del fascicolo "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica".

Ulteriori indagini, finalizzate alla corretta definizione dei parametri che concorrono alla valutazione della suscettività sismica locale, dovranno essere previste in ottemperanza a quanto indicato nel D.M. 14.01.2008, con particolare riferimento alle procedure di assegnazione dei fattori di amplificazione locale.

Le indagini dovranno essere articolate in funzione delle necessità specifiche di ogni sito al fine di definire con accuratezza gli elementi di seguito indicati:

- ⊖ Natura e spessore coltri (predisposizione a fenomeni di liquefazione e densificazione).
- ⊖ Assetto strutturale (giacitura substrato e lineamenti tettonici).
- ⊖ Elementi morfologici (dissesti, acclività, scarpate).
- ⊖ Elementi idrogeologici (soggiacenza della falda).

## TITOLO V – PARAMETRI EDILIZI, DEFINIZIONI INTEGRATIVE, NORME FINALI E TRANSITORIE.

### CAPO I – PARAMETRI EDILIZI E DEFINIZIONI INTEGRATIVE.

#### Art. 114 – Tipologie edilizie.

- a) VILLINO:  
Casa unifamigliare di tipo medio, isolata nel proprio lotto di terreno, sistemato a verde.
- b) VILLA URBANA UNI-BIFAMIGLIARE:  
Edificio uni-bifamigliare di tipo signorile che sorge isolato nel proprio lotto di terreno, sistemato a verde pregiato (parco).
- c) VILLA CON TORRETTA:  
Si definisce tipologia a "torretta" l'edificazione in genere uni-bifamigliare con copertura tradizionale a falde interrotta da un volume emergente di piccole dimensioni (circa mq. 20 di superficie utile lorda) con copertura piana o a falde.  
Ove il P.R.G.I. consenta l'utilizzo di questa tipologia per le nuove edificazioni o per le modifiche ammesse per il patrimonio edilizio esistente l'altezza massima virtuale per il volume a "torretta" potrà essere in deroga all'altezza massima: il progetto dovrà essere corredato da elaborati planovolumetrici (assonometria dell'edificio e dell'intorno) dimostranti il corretto inserimento del nuovo volume nel contesto.
- d) EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE A SCHIERA:  
Edificio abitativo per più famiglie costituito da una fila o serie di alloggi, separati e indipendenti, ma affiancati l'un l'altro, aventi in comune - a due a due - un muro divisorio.
- e) PALAZZOTTO PLURIFAMIGLIARE IN LINEA:  
Edificio plurifamigliare con distribuzione in linea (un corpo scala serve due alloggi per piano) ed in genere con dimensione orizzontale prevalente. Con il termine "palazzotto" si vuole indicare l'edificazione di ridotte dimensioni volumetriche ed il carattere signorile per le finiture.
- f) EDIFICIO IN LINEA:  
Edificio plurifamigliare con distribuzione in linea (un corpo scala serve due alloggi per piano) ed in genere con dimensione orizzontale prevalente.
- g) EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE A BLOCCO:  
Edificio plurifamigliare con distribuzione a blocco (un corpo scala serve più di due alloggi).
- h) EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE A TORRE:  
Edificio plurifamigliare multipiano a schema distributivo centrale con due o più alloggi per piano, la cui dimensione verticale prevale sulle dimensioni orizzontali.
- i) EDIFICIO A TIPOLOGIA RURALE  
Edificio mono o plurifamigliare con tipologia compositiva rurale intendendosi con tale termine la sintesi delle seguenti caratteristiche:
  - composizione di semplici volumi, con manica in genere non oltre mt.5;
  - impianti a C o a L costituiti da porzioni residenziali e porzioni destinate a locali di servizio (es. fienile );
  - materiali di finitura tradizionali.

#### Art. 115 – Parametri edilizi e definizioni supplementari.

- a) Altezza degli edifici produttivi.  
L'altezza degli edifici produttivi corrisponde alla distanza che intercorre tra la linea di spiccato (così come definito dal Regolamento Edilizio) e il piano orizzontale tangente all'intradosso della trave di copertura dell'edificio o alla gronda se a quota più elevata.
- b) Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dp): è la distanza minima che separa le pareti misurata lungo una perpendicolare al filo esterno della parete finestrata e il filo esterno delle pareti antistanti; si applica nel caso di confrontanza diretta tra pareti.

- c) Superficie utile lorda di edifici a destinazione artigianale, industriale, commerciale e agricola.  
La superficie utile lorda (Sul) è data dalla somma di tutte le superfici, comprese quelle di abitazione, di calpestio di tutti i piani compresi gli interrati e/o seminterrati, misurate:
- al lordo delle murature e tramezzature e al netto della proiezione, su ogni piano, degli elementi distributivi o funzionali verticali (ascensori, scale, ecc.);
  - al netto dei corpi a sbalzo non coperti che aggettano meno di 1,50 m..
- Resta inteso che nel caso di edifici a destinazione agricola si dovrà fare riferimento a due diversi calcoli di superficie utile lorda: uno riferito alla superficie destinata alla residenza e ai relativi accessori ed uno riferito alle costruzioni al servizio delle attività agricole.
- d) Definizione di sagoma.  
Si definisce sagoma la figura geometrica solida che racchiude l'involucro esterno dell'edificio comprendente la copertura, gli elementi aggettanti, le scale esterne, le pensiline e le logge rientranti. Non modificano le sagome, pertanto non ne fanno parte gli elementi esclusi dal filo di fabbricazione di cui all'art. 16, comma 2, del Regolamento Edilizio.
- e) Limite del centro abitato (C --- A) .  
Individua la delimitazione del centro abitato così come definita dall'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285).
- f) Ai fini della richiesta di autorizzazione, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera g), per bosco si intende un terreno coperto da vegetazione arborea e/o arbustiva e/o cespugliati di specie forestale, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stato di sviluppo, le cui caratteristiche corrispondono ai disposti dell'art. 2 del D.Lgs. 18.05.2001 n. 227 così come integrata dall'art. 3 della L.R. 10.02.2009 n. 4.

## CAPO II – NORME FINALI.

Art. 116 – Regolamenti edilizi.

Stralciato

Art. 117 – Requisiti di usabilità.

Stralciato in quanto si rimanda al Regolamento Edilizio.

Art. 118 – Comparti di intervento.

In sede di attuazione del P.R.G.I. e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi (stralciato) l'Amministrazione Comunale può procedere con proprie deliberazioni alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ai sensi dell'art. 46 L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 119 – Norme in contrasto.

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo del P.R.G.I. o che dia adito a controversie interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.I., fatti salvi i disposti delle Leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

Art. 120 – Deroghe.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 07.08.1990 n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza della costruzione e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli art.li 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale 02.04.1968 n. 1444.

Art. 121 – Varianti al P.R.G.I..

Sono ammesse varianti al P.R.G.I. con le procedure e modalità previste dal D.P.R. 08.06.2001 n. 327, art. 10, e dalla L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. – art. 17, nonché, per gli impianti produttivi, dall'art. 5 del D.P.R. 20.10.1998 n. 447.

TABELLA 1 CRITERI COMUNALI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI INERENTI LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (In applicazione dell'art. 8, comma 3, del D.Lgs. n. 144/98, dell'art. 1, commi 1 e 2 della L.R. n. 28/99 e degli art.li 1 e 2 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006)

Zona urbanistica	Destinazione d'uso urbanistica	Classificazione della zona di insediamento commerciale D.C.R. 563-13414 / 59-10831	Destinazione d'uso commerciale	Superficie massima di vendita
A1	Centri e nuclei storici aventi carattere storico-artistico e/o ambientale	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1  Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151mq. e 400 mq.  Fino a 150 mq.
A2	Nuclei minori aventi carattere storico-ambientale o documentario	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
AV	Manufatti ed aree di pertinenza vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 o individuati dal P.R.G.I.	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1  Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151mq. e 400 mq.  Fino a 150 mq.
B1 – B1.1	Aree residenziali di completamento totalmente edificate	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1  Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151mq. e 400 mq.  Fino a 150 mq.
B2	Aree residenziali di completamento edificate	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1  Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151mq. e 400 mq.  Fino a 150 mq.
B3	Aree residenziali di completamento parzialmente edificate	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1  Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151mq. e 400 mq.  Fino a 150 mq.
B4	Aree residenziali di completamento marginali al centro abitato	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
B5	Aree residenziali di completamento totalmente o parzialmente edificate in annucleamenti rurali	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
C1	Aree residenziali di nuovo impianto	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
C2	Aree residenziali di nuovo impianto a piano esecutivo convenzionato obbligatorio	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
D1	Aree produttive di riordino e di	- porzione non inserita in addensamento	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.

	completamento e aree edificate che si confermano nella loro ubicazione	storico rilevante A1		
D2	Aree produttive di nuovo impianto	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
G1	Aree di interesse ricettivo e turistico	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
G2	Aree ed attrezzature ricettive speciali	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
F2/b	Aree ed edifici pubblici per servizi e attrezzature di interesse comune	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1  Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151mq. e 400 mq.  Fino a 150 mq.
F2/c	Aree a verde per il gioco ed il riposo, spazi pubblici attrezzati e attività ricreative	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1  Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151mq. e 400 mq.  Fino a 150 mq.
F2/d	Aree a verde per il gioco sportivo	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
F2/e	Aree a parcheggio: spazi di sosta	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1  Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151mq. e 400 mq.  Fino a 150 mq.