

COMUNE DI NOLI

Provincia di Savona

Il presente progetto è conforme a
es. n. 83 del 1981
della Regione Liguria, è conforme a
Legge n. 11/81
to es. n. 15
Genova, il 15 011. 1982

IL COORDINATORE DI SETTORE

(Avv. Stefano Rinaldi)

Rinaldi

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE LIGURIA

SETTORE REGIONALE DEL TERRITORIO

VISTO con deliberazione n. 1136
Pres. n. 1136
In data 16.9.1982

L'ASSESSO E ALL'URBANISTICA

ETO RINALDO MAGNANI

Allegato "A"
al voto n. 1320 del 16.2.1982
sostituisce le Norme di Attuazione

COMUNE DI NOLI
Provincia di Savona

PIANO REGOLATORE GENERALE

Allegato "A"
Al voto n. 1320 del 16.2.1982
Sostituisce le Norme di Attuazione

ART. 1 - ELABORATI

Il Piano Regolatore Generale della città di Noli, estende la sua efficacia a tutto il territorio comunale.

A - TAVOLE DI PROGETTO

- Tav. 0 – Inquadramento interregionale scala 1:100.000
- Tav. a1 – Assetto generale di Piano estesa a tutto il territorio com.le scala 1:5.000
- Tav. a2 – Assetto generale di Piano volta a precisare le previsioni attuative per le zone di insediamento
Scala 1: 2.000
- Tav. a3 – Estesa a tutto il centro storico di Noli volta a precisare gli strumenti di attuazione relativi al C.S.
Scala 1:1.000
- Tav. a4 – Assetto generale di Piano estesa al centro storico di Noli, volta a precisare, con maggiore dettaglio, le indicazioni di cui alla Tav. a2
Scala 1:500
- Tav. a5 – Definizione delle aree omogenee con specificazioni sulle destinazioni d'uso e sui livelli di salvaguardia del C.S. di Noli
scala 1:500
- Tav. a6 – Viabilità veicolare e pedonale del C.S. di Noli scala 1:1000
- Tav. a7/a
a7/b – Assetto dei centri storici ambientali delle frazioni di Voze e Tosse con la indicazione degli interventi a maggior specificazione della tav. in scala 1:2000, scala 1:500
- Tav. a8 – Tavola dell'assetto viario volta a precisare gli elementi costitutivi del Piano per il settore considerato scala 1:5000

B - STATO ATTUALE

- Tav. b1 – Stato attuale e uso del suolo
scala 1:5000
- Tav. b2 – Impianti tecnologici
scala 1:5000
- Tav. b3 – Vincoli esistenti
scala 1:5000
- Tav. b4 – Suddivisione isola e cellule nel C.S.
scala 1:1000
- Tav. b5 - Analisi del C.S. edifici principali
scala 1:1000

- Tav. b5'' - analisi tipologica del C.S.
scala 1:500
- Tav. b6 - Condizioni igieniche
Scala 1:500
- Tav. b7 - consistenza edilizia
Scala 1:500
- Tav. b8a - analisi tipologica del centro di Voze
Scala 1:500
- Tav. b8b - analisi tipologica del centro di Tosse
Scala 1:500

ART. 2 - CONCESSIONE EDILIZIA.

La concessione di edificare è assentita a chi sia proprietario o abbia titolo idoneo per disporre delle aree occorrenti a soddisfare la cubatura o la superficie coperta dei fabbricati previsti secondo l'indice di zona.

Tali aree restano asservite al Comune mediante atto pubblico regolarmente trascritto.

L'esatta superficie del lotto comprendente l'edificio e quella delle eventuali aree asservite dovranno essere distintamente indicate nelle planimetrie di progetto e documentate con gli estratti di mappa e certificati catastali attuali (in originale).

Le aree in tal modo asservite dovranno essere riportate in apposite planimetrie da tenersi a cura del Comune.

Per i fabbricati esistenti ed in mancanza di asservimenti registrati in atti presenti in Comune, è da considerarsi asservita all'edificio una fascia di mt. 5.00 di terreno lungo tutto il suo perimetro, o sino al confine della proprietà come si configurava al momento dell'adozione del presente P.G.R., quando tale distanza sia inferiore ai mt.5.

ART. 3 – ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua mediante strumenti urbanistici attuativi o mediante diretta concessione ad edificare, così come specificato in ogni zona delle presenti N.d.A. e del tabellone generale.

L'Amministrazione comunale, con deliberazione di Consiglio, adotta programmi pluriennali di attuazione atti a disciplinare nel tempo gli interventi sul territorio nei modi e nei termini indicati nella L.R. 16/19/1978.

ART. 4 – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Ove indicato in cartografia ovvero nella tabella 3d, il P.R.G. si attua esclusivamente mediante strumento urbanistico attuativo.

Non sono soggetti all'approvazione od al nulla-osta regionale, i piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione ricadenti nelle seguenti zone B1, B2, B3, C1, C2, C3, CR1.....12, CE, H1, H2, F3, nonché quelli non previsti come obbligatori dal vigente strumento urbanistico generale.

L'efficacia di tutti gli strumenti attuativi, anche se non obbligatoriamente prescritti dalle presenti norme, qualora non siano sottoposti all'approvazione o al nulla-osta regionale, resta subordinata alla approvazione regionale dell'eventuale variante che gli stessi comportano nei confronti delle previsioni di P.R.G.

I piani particolareggiati di cui al comma precedente debbono fissare, a norma dell'art. 12 della Legge Regionale 3 settembre 1976, n° 28 così come modificato dall'art.6 della Legge Regionale 31/1/1979 n° 6, i relativi termini di attuazione e seguono la procedura di approvazione e di notifica ivi stabilita.

Le convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione previsti dal primo comma del presente articolo, debbono contenere quanto prescritto dal quinto comma dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/8/1942, n° 1150 e successive modificazioni, fermo restando il disposto di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 28/1/1977, n° 10.

Il Comune deve comunicare alla Regione, per opportuna conoscenza, i piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione non soggetti all'approvazione od al nulla-osta regionale, come sopra divenuti esecutivi, indicando:

- a) gli estremi di approvazione ed entrano in vigore;
- b) le aree interessate, sull'estratto delle tavole del piano regolatore generale;
- c) le volumetrie ed i vani autorizzati, opportunamente diversificati per i tipi di destinazione;
- d) la popolazione insediabile;
- e) la superficie asservita;
- f) i servizi pubblici previsti.

In sede di redazione di strumenti urbanistici attuativi ove si concreti la fattispecie prevista dalla disposizione H1 delle norme allegata al D.M. LL.PP 21/1/1981 – dovranno essere effettuate le indagini e verifiche di cui ai punti H2 e H3, volte ad accertare la fattibilità dell'insieme dal punto di vista geologico geotecnico.

ART.5 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

A norma degli artt. 8 e 17, 6° comma L. 6/8/67 n° 765, il Comune può autorizzare l'edificazione nel quadro di appositi piani di lottizzazione del terreno a scopo insediativo, anche senza preventiva autorizzazione regionale, per quegli ambiti di cui al 2° comma dell'art. 4 delle presenti Norme di Attuazione.

La concessione a costruire, è data nell'ambito dei singoli lotti ed è subordinata all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi, fermo restando il termine decennale ai sensi di legge per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico dei proprietari, giusta l'art. 8, 9° c., L. 6 agosto 1967, n°765, e sempre nell'ambito delle indicazioni spazio temporali dei programmi pluriennali di attuazione.

La valutazione degli oneri a carico dell'interessato è fatta in base a parametri fissati dal Comune con Deliberazione Consiliare in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione ai sensi dell'art. 5 L. 10 del 28/1/1977, considerati come minimo onere applicabile.

ART. 6 – CONVENZIONE

A norma dell'art. 8, 5° c. L. 6 agosto 1967, n. 765 l'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda:

- 1) La cessione gratuita delle aree necessarie alle strade residenziali, agli spazi di sosta e di parcheggio, alle fognature ed alla rete idrica, alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, della pubblica illuminazione e del gas, dal momento in cui esiste, agli spazi di verde attrezzato (opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, richiamato dall'art. 8, 5° c., Legge 6 agosto 1967, N. 765, cit.).

Tale cessione deve avvenire nei termini stabiliti dal Comune, che terrà conto a tal fine delle caratteristiche e della disciplina propria della zona e della dimensione dell'insediamento.

- 2) La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria (servizi di zona e internazionali), precisate dal Comune.
La quantità delle aree è determinata in base alle allegate tabelle in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti a cui le lottizzazioni si riferiscono.

In sede di convenzione, avuto riguardo al peso insediativo dell'intervento, potrà altresì essere stabilita la sostituzione della cessione di aree con il controvalore delle stesse in denaro, a condizione che in ogni caso sia assicurata la quantità minima di spazi di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, corrispondente a mq. 18 per abitante ed al rispetto di quanto disposto all' art. 4 delle presenti Norme di Attuazione.

- 3) L'assunzione a carico del proprietario, o di chi comunque chiede di essere autorizzato alla formazione del Piano, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sostenuti dal Comune, in proporzione al volume edificabile, secondo quanto disposto dall'art. 5 L. 10 del 28/1/1977.
- 4) Le garanzie finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, nonché i criteri e le modalità per il trasferimento al Comune per quelle opere che vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato.
- 5) Il programma di attuazione della lottizzazione e dei servizi ad essa relativi nel loro complesso, nonché i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (di cui al n. 1, 2, 3, e 4 del presente articolo), e le modalità di esecuzione dei relativi lavori.
- 6) Gli impegni e le garanzie reali e finanziarie al fine dell'adempimento degli obblighi ed oneri derivanti dai precedenti n.1, 2, 3, 4 e 5.

L'entità e la forma di dette garanzie è determinata in base sia all'ampiezza della lottizzazione, sia all'entità delle opere da eseguire, sia all'arco di previsione dei tempi di attuazione.

ART. 7 - APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE

La convenzione è approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme d legge e deve essere trascritta a cura e spese del proprietario o di chi, comunque, ha chiesto di essere autorizzato a lottizzare.

ART. 8 - CONTENUTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Tale convenzione fa parte integrante di un piano di lottizzazione che deve esprimere, in ogni caso:

- 1) Le indicazioni di Piano Regolatore relative alla rete viaria, alle caratteristiche ed ai vincoli di zona, ai servizi di zona ed interzonali, ed a ogni altro elemento cui la lottizzazione si riferisce.
- 2) L'indicazione delle aree per spazi pubblici e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (servizi).
- 3) L'indicazione e la destinazione degli spazi privati.
- 4) La forma volumetrica e la posizione degli edifici, qualora trattasi di lottizzazione residenziale.

ART. 9 - LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

Resta in ogni caso impregiudicata la competenza del Sindaco ad invitare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18, u.c. Legge 6 agosto 1967, n° 765, nonché dell'art. 13 Legge 28/1/1977 n° 10 e Legge Regionale 16/78, in sede di programmi pluriennali di attuazione, i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare un progetto di lottizzazione delle aree stesse, con l'ulteriore possibilità di provvedere d'ufficio, qualora i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito entro il termine all'uopo fissato.

ART. 10 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Il territorio comunale è suddiviso in zone, caratterizzate dalla destinazione di uso (e dai servizi all'uso esistenti e previsti), dall'esistenza di situazioni omogenee (ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 D.M. 2/4/1968) e dalle tipologie e densità insediative, come meglio specificato nella disciplina propria di ciascuno di esse.

I - AREE EDIFICABILI

- A - di conservazione dell'ambiente urbano esistente nei nuclei storico-ambientali-paesaggistici,
- B - per il completamento, il rinnovo e il risanamento edilizio;
- C - di espansione edilizia;
- E - per l'attività agricola;
- F - per attrezzature ed impianti di interesse generale.

II - AREE INEDIFICABILI

- 1 - vie di comunicazione e spazi collegati;
- 2 - fasce di rispetto;
- 3 - litorale;
- 4 - corsi d'acqua;
- 5 - parchi pubblici.

Nelle aree di cui sopra, non sono consentite costruzioni o ricostruzioni di edifici; può essere consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, per i quali non è prevista la demolizione dal P.R.G. o da eventuali piani esecutivi.

In particolare è consentito nelle aree di cui al punto 2, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, l'installazione di distributori di carburante (qualora si determini la necessità di spostamenti da zone inidonee), la possibilità di installazione di cabine per l'erogazione dell'energia elettrica; per le aree di cui al punto 5 attrezzature per giochi all'aperto o di pubblici servizi, strutture pubblicitarie provvisorie, aree attrezzate per la sosta; per le aree di tipi 3 sono consentite installazioni di attrezzature balneari o per la nautica sportiva, nel rispetto delle indicazioni che scaturiscono da un piano unitario sulla salvaguardia, l'organizzazione e l'utilizzo della fascia litorale.

ART. 11 - CALCOLO DELLA CUBATURA.

Al fine dei singoli interventi insediativi si considera, per il calcolo della cubatura costruibile o ristrutturabile, la superficie destinata alla costruzione (od alle sue pertinenze) al netto delle strade e dei servizi.

Il volume edificato in progetto è quello misurato geometricamente, emergente da terra fino all'estradosso dell'ultimo solaio, escluso volumi tecnici e sottotetti non abitati, i porticati, le gallerie aperte.

ART. 12 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (IT)

Esprime i mc. costruibili per ogni mq. Di superficie territoriale la quale è da intendersi come la somma delle superfici delle aree che, ricadendo in un'area destinata dallo strumento urbanistico generale a strumento urbanistico attuativo con unica misura dell'indice in argomento, vengono delimitate con uno strumento urbanistico di tale tipo.

L'indice come sopra definito è da applicare esclusivamente a strumenti urbanistici attuativi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione convenzionata ed equiparati).

La volumetria complessivamente assentibile con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale prevista da uno strumento urbanistico attuativo non può peraltro essere superiore a quella costituita dalla somma delle volumetrie risultanti dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria alle superfici fondiarie che competono ai singoli edifici previsti con lo strumento urbanistico attuativo.

ART. 13 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (IF).

Esprime i mc. Costruibili per ogni mq. di superficie fondiaria la quale è da intendersi come relativa all'area che, avendo continuità di superficie ed essendo interamente prevista dagli strumenti urbanistici come avente la stessa destinazione del costruendo edificio, compete a quest'ultimo al netto di spazi e strade pubblici esistenti o previsti nello strumento urbanistico attuativo come da cedere al Comune.

La somma dei volumi delle singole costruzioni autorizzabili con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria non può essere superiore alla volumetria risultante dalla applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale alla superficie territoriale prevista con lo strumento urbanistico attuativo che le comprende.

ART. 14 - CRITERI DI MISURAZIONE DELLE DISTANZE.

Per distanza della costruzione da qualsivoglia elemento esterno ad essa deve intendersi quella minima fra quante misurate orizzontalmente, verso l'esterno ed in ogni direzione, da ogni punto del prisma verticale di involuppo della costruzione all'elemento.

ART. 15 - CRITERI DI MISURAZIONE DELLA ALTEZZA

L'altezza di un fabbricato è determinata dalla distanza tra due piani orizzontali passanti l'uno per il punto più basso di tutti i prospetti e l'altro per il punto più alto dello spazio libero interno del più elevato piano che non presenti i soli volumi tecnici.

Nel caso di terreno acclive l'altezza può essere verificata per singoli corpi di fabbrica disaggregati dal complesso per tagli verticali, purché l'altezza complessiva non superi i $\frac{3}{2}$ della misura dell'altezza massima consentita.

L'altezza di ciascun corpo di fabbrica andrà verificata in riferimento ai terreni esterni in adiacenza ad esso, mantenuti o sistemati; corpi di fabbrica che non presentino tale adiacenza per almeno $\frac{1}{3}$ della lunghezza del perimetro della loro superficie coperta saranno considerati come facenti parte del più ampio corpo dal quale emergono.

ART. 16 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE

Le diverse zone sono qualificate in base alla descrizione di cui alle norme seguenti e come tali contrassegnate con diverse simbologie in cartografia.

Tali zone sono disciplinate in rapporto:

- a) ai servizi esistenti e previsti nella zona stessa, nonché ai necessari collegamenti con servizi previsti in altre zone, o interzonali;
- b) ai tipi di insediamenti propri, ammessi o esclusi in relazione alla funzione complessiva della zona ed alla sua collocazione nel contesto urbano;
- c) ai limiti e alle modalità degli interventi edilizi in rapporto alla disciplina del fatto costruttivo come tale (cubatura, tipologia, caratteristiche costruttive).

Per ogni tipo di zona, la tabella allegata completa le presenti norme costituendone parte integrante a tutti gli effetti.

ART. 17 - TIPI DI INTERVENTO

I tipi di intervento edilizio si distinguono in:

- interventi su edifici esistenti;
 - nuovi interventi;
- a) interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici;
- b) Interventi di manutenzione straordinaria 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;
- c) Interventi di restauro e risanamento conservativo
Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 con essi compatibili. Tali interventi comprendono 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;
- d) Interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.
Gli interventi di cui al titolo, comportano contestualmente il restauro conservativo di eventuali elementi architettonici vincolati o di particolare pregio, la eliminazione di aggiunte incoerenti o degradanti ed il mantenimento complessivo delle superfici di solaio esistenti, ad eccezione per quelli ricadenti nelle zone CF, E e nell'area R dove è consentito un aumento percentuale di superficie;
- e) Ristrutturazione distributiva interna quelli rivolti alla trasformazione totale dell'importo distributivo degli alloggi in edifici di nessun valore storico-artistico. Tali interventi sono consentiti a condizione che:
- venga rispettato l'ingombro volumetrico dell'edificio;
 - non siano variate le superfici complessive di solaio;
 - in termini quantitativi, la trasformazione interna comporti un incremento delle unità di alloggio inferiore o uguale al 20% di quelle esistenti, ad eccezione degli interventi nelle zone CR alle quali si applicano unicamente le particolari disposizioni stabilite sub art. 36;
 - la variazione del sistema dei collegamenti verticali o orizzontali compri un effettivo miglioramento abitativo o di servizio turistico in caso di edifici volti all'utilizzo recettivo;
- f) Nuovi interventi e ricostruzioni riconnettive o ristrutturazioni integrali essi comprendono interventi di nuova costruzione ed interventi di demolizione e ricostruzione; ferme restando le norme particolari di zona, le nuove costruzioni e le eventuali ricostruzioni dovranno rispettare i fili di allineamento preesistenti o fissati dal P.R.G. o da eventuali P.P. o P. d.L., ed i limiti delle aree libere verdi.
Le altezze potranno essere lievemente variate per connettersi strutturalmente agli edifici adiacenti in misura non superiore a mt. 1,00.
Nei casi di ricostruzione la superficie degli edifici non potrà superare quella preesistente calcolata senza tener conto delle superfici incoerenti con l'impianto originario;
- g) Demolizioni senza ricostruzione.
Riguarda agli edifici o parti di essi per cui l'eliminazione è necessaria per il recupero di spazi pubblici e di aree verdi o per la riqualificazione igienica ambientale del tessuto abitativo.
Le demolizioni espressamente indicate in P.R.G. sono condizione necessaria ed indispensabile per l'autorizzazione degli interventi sulle unità interessate.

Sui fabbricati di cui è prevista la demolizione non sono ammessi interventi eccedenti la ordinaria manutenzione;

- H) 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.

R

ART. 18 - INTERVENTI DI EDILIZIA RICETTIVA ALBERGHIERA

I - ZONE A, R

Per gli isolati o per gli edifici dove trovatisi una attrezzatura del tipo ricettivo alberghiere, la destinazione di cui sopra si intende preminente. In tutta la zona, anche in assenza di P.P, sono sempre consentiti interventi, mediante semplice concessione, quanto la richiesta si riferisce a ristrutturazione e ripristino conservativo o al miglioramento del rapporto bagni-posti letto o superfici di servizio collettivo-posti letto anche occupando superfici di solaio a diversa destinazione, con un incremento max di ricettività non superiore al 25% dei posti letto originari.

Tale incremento può solo essere autorizzato qualora:

- a) vengono utilizzate superfici di solaio esistenti e strettamente collegate con l'impianto originario;
- b) siano soddisfatti i servizi e le aree di sosta da riservare alla infrastruttura; queste possono essere reperite anche in zone non adiacenti da vincolare a tale scopo con apposita convenzione;
- c) non vengano previsti posti letto ai piani terreni o rialzati;
- d) venga comprovato un miglioramento complessivo del rapporto bagni/P.L., superfici di solaio/P.L., in misura tale che l'indice ottimale di utilizzo (v. art. 19) risulti ≥ 3 e che per ogni singolo rapporto si ottenga un grado di soddisfacimento \geq al 50%.

II - ZONE B, C, CF, CR, E

Sono sempre consentiti interventi mediante semplice concessione quando la richiesta si riferisce a ristrutturazioni o al miglioramento del rapporto bagni/P.L. o superfici di servizio collettivo/P.L. anche occupando superfici di solaio esistente a diversa destinazione strettamente collegate all'impianto originario.

In tal caso, nel rispetto complessivo dei posti letto, è ammesso un incremento di cubatura, una sola volta pari al 10% a condizione che l'indice ottimale di utilizzo (v. art. 19) risulti ≥ 3.00 e che per ogni singolo rapporto migliorato si ottenga un grado di utilizzo \geq al 50%.

Qualora la domanda di concessione sia interessata ad un aumento dei posti letto, l'incremento del 10% può essere autorizzato solo attraverso P. di L. a condizione che:

- a) il P. di L. sia esteso alla totalità degli edifici e delle aree interessate dall'intervento proposto;
- b) siano soddisfatti i servizi e le aree di sosta anche in aree non adiacenti da vincolare a tal uso con apposita convenzione;
- c) venga comprovato un miglioramento complessivo del rapporto bagni/Posti letto o con superfici di servizio collettivo/P.L. superficie libera/P.L. in misura tale che l'indice ottimale di utilizzo (v. art. 19) risulti ≥ 3.5 e che per ogni singolo rapporto si ottenga un grado di soddisfacimento \geq al 70%.

III - VINCOLO DI DESTINAZIONE

Per tutti gli edifici ricettivi alberghieri, sono ammessi gli interventi di cui sopra a seconda delle zone cui essi sono collocati ed è vietata la trasformazione d'uso da alberghiera a residenziale, direzionale e commerciale.

La trasformazione da albergo in "residence" con caratteristiche alberghiere, va intesa come cambiamento di destinazione d'uso.

L'intervento è consentito solo tramite P. di L. esteso a tutta l'area di pertinenza degli immobili interessati.

Oltre che al soddisfacimento degli standards residenziali e alla verifica della capacità insediativa di zona, debbono essere rispettati i seguenti standards:

- superficie libera	15 mq./80 mc.
- parcheggio (comprensivo 1/20 cubatura)	10 mq./80 mc.
- aree da riservare ad impianti sportivi o per il gioco (min. 300mq.)	5 mq./80 mc.
- sup. di solaio ad uso collettivo	5 mq./80 mc.

La convenzione dovrà inoltre stabilire i modi e le forme per un uso pubblico concordato delle attrezzature.

IV - TRASFORMAZIONE DA RESIDENZA IN EDIFICIO RICETTIVO ALBERGHIERO

Nel rispetto delle presenti norme, nelle zone di cui al punto II, è sempre consentita la trasformazione da residenziale a ricettiva con incremento di cubatura fino al 10% della cubatura complessiva a condizione che:

- a - l'intervento sia oggetto di P. di L. esteso alla totalità degli edifici e delle aree interessate all'intervento proposto;
- b - si raggiunga un indice di utilizzo maggiore o uguale a 4.00 con ogni singolo rapporto maggiore o uguale a 1.00
- c - siano soddisfatte aree di sosta da riservare alla infrastruttura (art. 19) anche in zona non adiacenti da vincolare a tale scopo.

Tale soddisfacimento può essere sostituito in sede di convenzione, con il controvalore in denaro, qualora il minimo previsto non possa essere reperito all'interno dell'area oggetto dell'intervento.

ART. 19 - INDICE OTTIMALE DI UTILIZZO ALBERGHIERO

Sulla base di valutazione media degli esercizi alberghieri, onde poter ottenere attraverso interventi di ristrutturazione, condizioni ricettive migliori di cui al precedente art. 18, i parametri di valutazione sono così fissati:

		Parametro
N° minimo P. Letto	40	1
Rapp. Bagni/P.L.	½	1
Rapp. Sup. solaio/P.L.	20 mq.	1
Rapp. Sup. libera/ P.L.	20 mq.	1

ART. 20 - ESERCIZI COMMERCIALI, PUBBLICI ESERCIZI, BOTTEGHE
ARTIGIANE, UFFICI PROFESSIONALI.

La trasformazione d'uso a fini commerciali, artigianali e di pubblico esercizio dei locali al piano terreno è consentita dietro rilascio di concessione edilizia diretta, anche se non comportante opere edilizie, e qualora l'intervento non avvenga in locali adibiti alla ricettività alberghiera.

La trasformazione d'uso dei locali al piano terreno o a piani superiori in uffici professionali, agenzie d'affari o turistiche, è consentita, anche se non comportante opere edilizie, dietro rilascio di concessione edilizia diretta, purché si tratti di singole unità e comunque l'intervento non superi i mq. 150 e non avvenga in locali adibiti alla ricettività alberghiera.

Quanto detto nel presente articolo si intende esteso tutte le zone nel rispetto delle indicazioni di P.R.G. e delle disposizioni di ogni singola zona, della legge n. 10 del 28 gennaio 1977, delle sue successive modificazioni e delle Leggi Regionali relative agli oneri di urbanizzazione.

Per gli interventi di cui sopra superanti i minimi consentiti dal presente articolo, è fatto obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'immobile in questione e alle aree di pertinenza.

ART. 21 - DESTINAZIONE D'USO IN ZONE A, C, D, E, F.

Per ogni zona, la tabella allegata e le norme specifiche di zona, indicano le destinazioni ammesse o escluse.

Quando non diversamente specificato, per ogni edificio la destinazione d'uso si intende quella prevalente esistente, fatta eccezione per le parti di edificio destinate a servizi.

- I - RESIDENZA: sono da considerarsi equipollenti alla destinazione di cui al titolo, autorimesse private, quando non creino ostacolo alla viabilità, magazzini di sgombero o di deposito non aperti al pubblico, locali in uso condominiale, sedi di associazioni, circoli ricreativi, studi professionali.
- II - RICETTIVA: edifici alberghieri (pensioni, locande, "residence"), camping, edifici per residenze collettive (quali collegi, conventi, colonie); sono da considerarsi equipollenti alla destinazione d'uso di cui al titolo, le autorimesse e tutti i locali accessori al servizio della infrastruttura, compresi gli alloggi per il personale.
- III - DIREZIONALE: comprendente gli uffici di ogni genere, banche, azienda di soggiorno, agenzia di affari, sedi di associazioni o di enti, pubblici servizi.
- IV - COMMERCIALE: sono comprese le attività commerciali di ogni genere, l'artigianato di servizio, le botteghe artigiane, le tipografie, le lavanderie al servizio del pubblico, le agenzie di affari, i pubblici esercizi, le sedi di associazioni e di enti, i circoli ricreativi, i magazzini.
- V - PRODUTTIVE: sono tutte le destinazioni industriali, di artigianato industriale, artigianali non di servizio e di deposito.
- VI - AGRICOLA: tutti gli edifici e le aree al servizio dell'agricoltura.
- VII - SERVIZIO: sono compresi tutti gli edifici o parti di edificio con funzioni di servizio pubblico o di uso pubblico. In particolare:
 - 1 - Edifici o aree per l'istruzione;
 - 2 - Edifici o aree per il giuoco e lo sport;
 - 3 - Aree a verde pubblico;
 - 4 - Edifici per usi amministrativi pubblici;
 - 5 - Edifici per il culto;
 - 6 - Edifici per usi culturali e sociali;
 - 7 - Edifici per usi assistenziali, ivi comprese case di riposo;
 - 8 - Edifici per lo spettacolo;
 - 9 - autorimesse pubbliche o aperte al pubblico.

ART. 22 - NORME GENERALI PER LE ZONE A, B, C V

Le zone di cui al titolo hanno prevalentemente destinazione di residenza e di servizio.

Per ogni zona di P.R.G., le presenti norme e le tabelle allegate, indicano le destinazioni d'uso consentite con riferimento alla classificazione che risulta dalla lettura dell'art. 21.

In particolare, le destinazioni commerciali sono consentite qualora non richiedono fabbricati appositi o autonomi da quelli residenziali; le destinazioni ricettive, con esclusione dei camping, qualora sia comprovata la possibilità di reperire aree idonee per la sosta nella misura fissata dalle presenti norme.

Sono tassativamente vietati gli insediamenti o gli ampliamenti di quegli edifici destinati ad attività economiche con superficie coperta \geq mq. 100 e tutte quelle comprese nell'elenco delle industrie insalubri 1° classe di cui al D.M. 23 dicembre 1976 e successive modificazioni.

Le aree vincolate a "verde privato" comprese nelle zone residenziali indicate nella cartografia di P.R.G. con il simbolo VP, e strettamente connesse con edifici esistenti, non sono usufruibili per eventuali riedificazioni o ampliamenti.

Nelle aree di "verde privato", è solo consentita la edificazione di un locale per il ricovero degli attrezzi che non superi i mq. 6 di superficie coperta, e i m. 2.30 di altezza media, misurata all'intradosso del solaio di copertura.

ART. 23 - NORME PARTICOLARI PER LA ZONA A, CENTRO STORICO

La zona comprende aree di edificazione antica, di valore storico-ambientale per la quale è auspicabile un rinnovamento edilizio, con operazioni di recupero che consentano il miglioramento delle condizioni igienico-abitative e impediscano alterazioni storico-ambientali con lo scopo di un più razionale utilizzo delle strutture.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1, 5° comma, legge 19/11/1968, n. 1187 e dell'art., 3, 3° comma, Legge Reg. n. 28 del 3/9/1976, nel pieno rispetto di valori storici, ambientali e paesistici, il P.R.G. si attua, nell'intero perimetro del Centro Storico, esclusivamente mediante piani particolareggiati.

Gli interventi così coordinati, devono tendere, congiuntamente e unitariamente:

- a – al recupero della funzione abitativa del centro favorendo la permanenza degli attuali abitanti residenti e delle attività ad essa connesse compatibili con la funzione residenziale;
- b – alla realizzazione dei servizi corrispondenti alle esigenze specifiche della popolazione del Centro, nonché alle funzioni di carattere generale che il P.R.G. assegna al Centro Storico;
- c – al restauro e al risanamento conservativo del tessuto storico, in rapporto alle sue connotazioni culturali originarie ed alla valorizzazione socio-culturale complessiva del centro nel contesto urbano e territoriale.

ART. 24 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE PER IL C.S.

Gli strumenti urbanistici attuativi, così come indicati nella tav. A/3, sono costituiti da Piani Particolareggiati di esecuzione, formati ai sensi dell'art. 13 e segg. L. 17 agosto 1942, n° 1150.

ART. 25 - INTERVENTI A TITOLO PARTICOLARE.

In assenza degli strumenti di attuazione del Centro Storico, e fino a quando essi non siano stati approvati ai sensi di legge, sulle aree e sugli immobili ad essi distintamente soggetti, sono ammessi unicamente interventi di tipo a)b) e c) dell'articolo 17, senza modificazione delle destinazioni d'uso, in conformità con la L.R. n° 28/76, e nel pieno rispetto delle prescrizioni esecutive di cui all'art. 26 delle presenti norme di attuazione, a condizione che;

- siano coerenti con le prescrizioni generali e specifiche del P.R.G., sia per quel che attiene le destinazioni funzionali delle singole parti;
- conservino le attuali destinazioni d'uso (in quanto compatibili con le prescrizioni del P.R.G.);
- non consolidino od aggravino situazioni attuali di disagiata abitabilità, anche nell'immediato contesto, determinate da ragioni di igiene, salubrità o sicurezza;
- non pregiudichino o non richiedano la realizzazione di interventi su altre proprietà della stessa unità, non interessate.

ART. 26 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER IL CENTRO
STORICO

Tutti gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ricostruzione o ampliamento nella misura in cui non realizzano il restauro conservativo delle preesistenze valide, dovranno in ogni caso rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- a) – le facciate degli edifici verso spazi pubblici o privati, dovranno uniformarsi, per le dimensioni, le proporzioni e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti di interesse storico-artistico o ambientale;
- b) – i materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale, con esclusione assoluta di rivestimenti lignei, resino-plastici, in klinker, in mattoni a vista, ecc..

Le facciate verso gli spazi pubblici e privati saranno sempre finite con intonaco civile in colori tipici, senza cornici o decorazioni di sorta, se non per il restauro di quelle esistenti, con eventuali zoccoli in pietra del tipo di quella preesistente all'altezza corrispondente ai basamenti degli edifici adiacenti;

- c) – le coperture saranno sempre a falde (con esclusione di mansarde ove non preesistenti, e tetti piani superiori a 10 mq.), con manto in ardesia o cotto.

I cornicioni dovranno, per oggetto, sagoma e spessore, accordarsi a quelli degli edifici preesistenti validi circostanti, (potranno essere eseguiti per oggetti in cemento a vista, con esclusione di ogni contraffazione stilistica; il canale di gronda sarà in lamiera, di sagoma tradizionale, aggettante in vista rispetto al cornicione;

- d) – i balconi non potranno essere realizzati verso spazi liberi di profondità inferiore a mt. 10. In ogni caso avranno sporgenza massima di mt. 1,00 e larghezza massima di mt. 2,00 (eccetto che in soluzioni a ballatoio verso spazi interni) e saranno realizzati in lastra e mensole in pietra o in lastra e mensole in pietra o in soletta in c.a. a vista spessore max cm. 10 con ringhiere in ferro in semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa;
- e) – i serramenti saranno esclusivamente in legno smaltato con eventuali persiane a battente (con esclusione di parti in legno a vista, tapparelle avvolgibili, serramenti metallici, ecc.).

I serramenti per botteghe dovranno essere in legno o ferro smaltato (con esclusione di metalli in vista come acciaio inossidabile, alluminio, ecc.).

Eventuali grate di protezione saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari;

- f) – le altezze interne dei vani abitabili non saranno di norma inferiori a mt. 2,70.

Altezze inferiori potranno essere autorizzate solo in casi di connessione strutturale e preesistente valide, purché i vani di altezza inferiore a mt. 2,50 non coprano più di ½ della superficie di ogni singola unità abitativa;

- g) – le recinzioni potranno essere conservate o realizzate solo qualora indicate dal P.P. (uniformandosi, per i materiali, alle prescrizioni di cui al punto b); in particolare, le aree verdi o cortili interni non potranno essere di norma divisi da alcuna recinzione;
- h) – le aree verdi o alberate previste in sede di P.P., dovranno essere realizzate contestualmente agli altri interventi edilizi, decorosamente mantenute ed attrezzate per il gioco dei bimbi ed il passaggio;
- i) – le insegne, scritte pubblicitarie, ecc. dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione; potranno essere realizzate soltanto con lettere a giorno applicate direttamente sulle facciate (con l'eccezione dei segnali di interesse pubblico), escludendo ogni elemento di alterazione o disturbo dell'ambiente;
- j) – le pavimentazioni degli spazi pubblici e dei percorsi pedonali pubblici saranno realizzate in materiale lapideo.

Le pavimentazioni degli spazi liberi privati dovranno uniformarsi ai tipi di materiali adottati per gli spazi pubblici, salvo la possibilità d'impiego del ghiaiotto o del tappeto erboso, con esclusione di ogni manto bituminoso o comunque monolitico.

ART. 27 - B - ZONE RESIDENZIALI COMPROMESSE ✓

- Le zone residenziali compromesse comprendono aree già urbanizzate prevalentemente edificate dove non è prevedibile una sostanziale trasformazione.

- La disciplina di piano ad esse pertinente è stata stabilita nel quadro disposto di cui all'art. 16 delle presenti norme delle tabelle allegate.

- Per i nuovi interventi di completamento, demolizione e ricostruzione o ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso, è necessario provvedere mediante Piani di Lottizzazione convenzionati (ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 8 della legge 6/8/1967, n° 765 e agli artt. 7 e seguenti delle presenti norme di attuazione), ad assicurare le effettive disponibilità dei servizi compresi nell'ambito oggetto di P. di L., nonché al soddisfacimento dello standard relativo al previsto insediamento.

L'edificazione dovrà rispettare i nuovi allineamenti stradali e arretramenti di rispetto, mentre rimane la facoltà del Sindaco di richiedere ulteriori allineamenti nel limite massimo di mt. 2 dal confine fra proprietà pubblica e privata.

- Nell'ambito di P. di L., potrà essere consentito l'accorpamento delle singole e diverse attrezzature e servizi in nuclei organizzati, collegati nel rispetto dell'assetto generale del Piano.

L'indice di fabbricabilità per le diverse zone è fissato come segue:

B1 (Via Monastero)	terr. mc./mq. 2,8
	Fond. mc./mq. 4,5
B2 (Stazione)	terr. mc./mq. 1,65
	Fond. mc./mq. 4,00
B3 (Capo Noli)	terr. mc./mq. 2,15
	Fond. mc./mq. 3,00

- In assenza di P. di L. sono consentiti interventi che, non modificando la destinazione d'uso preesistente (ad eccezione dei casi consentiti dalle presenti norme) non prevedano aumenti di superficie utile di solaio, non aggravino condizioni di disagiata abitabilità, migliorino le condizioni igieniche e dei servizi tecnologici.

- In particolare è consentito:

- a) nelle aree a verde di zona e su aree edificabili, impianti di tipo sportivo ricreativo, sempre che questi non comportino cubature residenziali e che la superficie coperta degli edifici di servizio sia inferiore a 1/10 dell'area asservita fino ad un massimo di 500 mq., la cubatura sia inferiore di 1/10 di quella fondiaria ammessa per la zona e l'altezza dei fabbricati non superi i mt. 4,50, a meno che trattasi di coperture provvisorie per impianti sportivi a carattere stagionale.

L'autorizzazione di tali interventi da parte dei privati deve essere sempre oggetto di apposita convenzione, a condizione che sia garantita la funzione pubblica dell'impianto;

- b) Nelle aree edificabili interventi volti allo sfruttamento agricolo del fondo sempre che tale attività non comporti cubature residenziali e non sia ostacolo a collegamenti tra aree edificate; in tal caso è ammessa la costruzione di un locale, ove già non esista, strettamente connesso con il fondo, la cui superficie non sia superiore ai 10 mq. E l'altezza al colmo non superiore a mt. 3,00;
- c) Interventi del tipo a), b), c), d), e), nel rispetto di quanto indicato all'art. 17;
- d) Modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni e dei luoghi di lavoro, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari alle esigenze abitative o delle attività in atto;
- e) Modifiche interne atte a favorire la realizzazione di locali ad uso condominiale o locali di servizio;
- f) Autorimesse private o box singoli ogni qual volta se ne dimostri la effettiva necessità all'interno di edifici o interrate all'esterno;
- g) Interventi di demolizione o di consolidamento statico prescritti dal Comune per la tutela della pubblica incolumità;
- h) Interventi atti a favore il potenziamento dei servizi di zona anche da parte di privati, previa apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico della attrezzatura;
- i) Edifici pubblici di competenza comunale, statali e regionali.

ART. 28 - ZONE RESIDENZIALI DI TIPO C ✓

Le zone di cui al titolo, comprendono aree sature non classificabili come compromesse ai sensi del decreto 2/4/1968, aree di completamento, aree di nuova espansione, di ristrutturazione urbanistica e di residenza agricola.

Nuovi interventi, demolizioni e ricostruzioni e ristrutturazioni con cambiamento di destinazione d'uso, sono consentiti solo mediante la predisposizione di P.P. o P. di L. al fine di verificare all'interno la capacità insediativa ed il fabbisogno di servizi atti a soddisfare gli standards di legge.

L'edificazione dovrà rispettare i nuovi allineamenti stradali e arretramenti di rispetto, mentre rimane la facoltà del Sindaco di richiedere ulteriori allineamenti nel limite massimo di mt. 2,00 dal confine fra proprietà pubblica e privata.

Nell'ambito di P.P. o di P. di L., potrà essere consentito l'accorpamento delle singole e diverse attrezzature e servizi in nuclei organizzati, collegati nel rispetto dell'assetto generale del Piano.

Le zone di tipo C previste sono:

- C1 (Collegio) espansione
- C2 (Cava) ristrutturazione urbanistica
- C3 (Groppino) satura
- C4 (ex F.S.) espansione
- CF1 (Voze) completamento
- CF2 (Tosse) completamento
- CE (Cappella Tardita) residenziale agricola
- CR1 (Aurelia)
- CR2 (Groppino - Ciariventi)
- CR3 (Torborra)
- CR4 (Zuglieno - Mango)
- CR5 (Cian da Crava - Costa)
- CR6 (Luminella)
- CR7 (Ciubia)
- CR8 (Chinella - Cheta - Ravelli)
- CR9 (Piaggie)
- CR10 (Pian Geroli)
- CR11 (Tardita)
- CR12 (Ciavella) > Chinella
- CR13 (Voze)
- CR14 (Tosse)

Oltre quanto precisato dalle presenti norme e dalle tabelle, per ogni singola zona, a meno di diverse indicazioni in assenza di P.P. o di P. di L., sono di norma consentiti gli interventi specificati all'art. 27, ai punti a), b), c), d), e), g), h), i) dell'ultimo capoverso.

ok

ART. 29 - NORME PARTICOLARI PER LA ZONA C1 (COLLEGIO)

L'edificazione è consentita solo previa approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intera zona.

Lo S.U.A. potrà prevedere l'eventuale recupero dei volumi esistenti in zona, qualora gli stessi non ostino a problemi di accessibilità dell'area.

La volumetria eventualmente da recuperare sarà calcolata in forma teorica (sup. di solaio x 3,00), qualora non vengano aumentate le superfici di solaio esistente.

ART. 30 - NORME PARTICOLARI PER LA ZONA C2 (CAVA)

La zona comprende l'area ex destinazione produttiva, lungo il torrente di Noli, al centro dell'abitato. Le particolari strutture esistenti da tempo abbandonate consigliano una riconversione di destinazione attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica.

Il P.R.G. si attua attraverso il P.P. o il Piano di Lottizzazione esteso a tutta la zona interessata che deve tendere:

- a) – alla predisposizione di interventi atti a migliorare le condizioni geologiche del terreno;
- b) – al recupero della volumetria esistente attraverso la ristrutturazione integrale dei fabbricati o attraverso la demolizione e ricostruzione, ai fini di recuperare servizi di interesse comune e migliorare l'offerta ricettiva turistico-alberghiera del Comune;
- c) – alla utilizzazione delle aree non occupate da fabbricati, per il potenziamento degli standards di servizio della zona urbana;
- d) – al miglioramento dei collegamenti dal mare alla parte collinare.

La destinazione di zona è di tipo turistico-alberghiera e di servizi di cui ai punti II e VI dell'art. 21.

- è consentito un incremento massimo volumetrico pari al 10% rispetto all'esistente.

VII

OK

ART. 31 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE FRAZIONALI CF1 -CF2

A maggiore specificazione della tavola di assetto generale, fanno parte integrante del P.R.G. le tav. a7/a e a7/b, volte a precisare per gli immobili e le aree dei centri frazionali le modalità e i tipi di intervento.

Gli interventi ammessi singoli o coordinati attraverso strumenti attuativi, devono tendere congiuntamente ed unitariamente:

- a) al recupero della funzione abitativa del centro, favorendo la permanenza degli attuali abitanti residenti, onde evitare la espulsione della popolazione insediata e delle attività esistenti;
- b) alla realizzazione dei servizi corrispondenti alle esigenze specifiche della popolazione delle frazioni, nonché a quelle più generali di servizio delle zone agricole limitrofe, sì da permettere al nucleo centrale di fungere da polo catalizzatore;
- c) al recupero attraverso il restauro e risanamento conservativo del tessuto sia abitativo che agricolo, sì da evidenziare la valorizzazione paesistica formale e socio-culturale complessiva del nucleo nel contesto territoriale;
- d) al potenziamento e risanamento igienico abitativo nel rispetto dei punti precedenti e secondo i tipi di intervento di cui all'art. 17 delle presenti norme e specificati nelle tav. a7/a e a7/b relative ai nuclei frazionali, purché vengano rispettate le particolari prescrizioni esecutive degli artt. 33 e 34 delle presenti norme di attuazione; onde favorire operazioni di risanamento igienico abitativo nel rispetto degli obiettivi di cui al 2° comma del presente articolo, per il tipo d'intervento di cui al punto d), dell'art. 17 è ammesso un incremento di cubatura del 20%, purché l'intervento comprenda almeno una unità edilizia e non parte di essa.

ok

(N.B.
 - CF1 $I_t = 0,25 mc/mq$ $I_f = 0,30 mc/mq$
 - CF2 $I_t = 0,40 mc/mq$ $I_f = 0,60 mc/mq$)

ART. 32 - NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTO SUPERIORE AL 20% O
RICOSTRUZIONI TOTALI

Sulle aree libere o rese libere da demolizioni, gli interventi previsti dovranno, pur attraverso il rinnovo edilizio, assicurare la continuità e la coerenza dei caratteri ambientali.

A tal fine essi dovranno:

- a - uniformarsi alle particolari prescrizioni esecutive di cui all'art. 34;
- b - rispettare gli eventuali fili obbligatori fissati dal Piano, rispetto ai quali non sono ammesse né sporgenze né rientranze, verso gli altri spazi liberi (nuovi allineamenti potranno essere definiti in sede di P.P. o di P. di L., in modo tale da ricavare aree verdi o cortili che assicurino la salubrità ed insolazione di ogni unità abitativa);
- c - rispettare l'indice fondiario di zona, uniformandosi alle altezze degli edifici attigui con variazioni massime \leq a mt. 1 sempre comunque nel rispetto dell'altezza massima consentita.

ART. 33 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER LE ZONE
CF1 – CF2.

Tutti gli interventi di ristrutturazione, ricostruzione od ampliamento o nuove costruzioni, nella misura in cui non realizzano il restauro conservativo delle preesistenze valide, dovranno in ogni caso rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- a - le facciate degli edifici verso spazi pubblici e privati dovranno uniformarsi, per la dimensione, le proporzioni e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti;
- b - i materiali di finitura dovranno essere di tipi tradizionali, con esclusione assoluta di rivestimenti lignei, resino-plastici, in klinker, in mattoni a vista, ecc.

Le facciate verso gli spazi pubblici e privati saranno sempre finite con intonaco civile in colori tipici, o completamente in muratura di pietra a faccia a vista del tipo di quelle esistenti in zona;

- c - le coperture saranno a falde con pendenza massima di 30°, in ardesia o cotti o a tetto piano senza cornicione o con parapetto formato dal proseguimento dei muri perimetrali. Il canale di gronda sarà in lamiera, di sagoma tradizionale, aggettante e in vista rispetto alla sporgenza del tetto;
- d - i balconi dovranno avere larghezza massimo di mt.2, aggetto massimo di mt. 1 e saranno realizzati in lastre (d) pietra o in soletta di c.a. in vista (spess. Max cm. 10) con ringhiere di ferro in semplici bacchette diritte in ferro quadro portate da due correnti di piattina in ferro senza alcuna lavorazione decorativa, o in parapetto piano;
- e - i serramenti saranno esclusivamente in legno o ferro smaltato con eventuali persiane a battente pure in legno o ferro smaltato (con esclusione di tapparelle, avvolgibili, serramenti di metallo anodizzato).

I serramenti per botteghe dovranno essere in legno o ferro smaltato (con esclusione di metalli in vista, come acciaio inox, alluminio, etc.)

Eventuali grate di protezione saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni e lavorazioni particolari.

- f - le altezze interne dei vani abitabili non saranno di norma inferiori a mt. 2,70. Altezze inferiori potranno essere autorizzate solo in caso di connessione strutturale e preesistenze valide;
- g - le recinzioni potranno essere conservate o realizzate uniformandosi, per i materiali, alle prescrizioni di cui al punto b);
- h - le aree verdi o alberate previste in sede progetto, dovranno essere realizzate contestualmente agli altri interventi previsti dalle convenzioni, decorosamente mantenute ed attrezzate per il gioco dei bimbi ed il passaggio;
- i - le insegne, scritte pubblicitarie, ecc., dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione; potranno essere realizzate soltanto con lettere a giorno applicate direttamente sulle facciate (con l'eccezione dei segnali di interesse pubblico), escludendo così ogni elemento di alterazione e disturbo dell'ambiente;
- l - l'illuminazione degli spazi pubblici dovrà essere realizzata con lampade a braccio o lampioni (escludendo ogni sospensione, fari o lampade al neon).

ART. 34 - NORME PARTICOLARI PER LE AREE R

All'interno delle zone CF e delle zone E, sono individuali nuclei di valore ambientale denominati in cartografia con lettera R.

All'interno di tali ambiti, possono essere autorizzati interventi che, negli obiettivi di cui all'precedente articolo 32, favoriscano il recupero ed il risanamento.

Sono in particolare consentiti gli interventi elencati all'art. 17 per i tipi di cui ai punti a), b), c), d). Nel caso di interventi di cui al punto d) dell'art. 17, sono consentiti incrementi di cubatura pari al 20% qualora siano comprovati maggioramenti igienico-abitativi e l'intervento rispetti le particolari prescrizioni esecutive di cui agli artt. 33 e 34 delle presenti N. di A..

ART. 35 - AREE DI VERDE AGRICOLO DI RISPETTO COMPRESSE IN ZONA

Le aree di verde agricolo di rispetto all'interno della zona, sono inedificabili ai fini residenziali ed è solo consentita la costruzione di piccoli ricoveri per attrezzi nella misura non superiore a mq. 10 per lotti superiori a mq. 5.000; queste aree usufruiscono dell'indice di zona o nelle aree agricole confinanti.

L'altezza massima consentita è di mt. 3,00.

ART. 36 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE CR DI RISTRUTTRAZIONE URBANISTICA

Le zone di cui al titolo comprendono aree collinari edificate con interventi:

- a - antecedenti all'entrata in vigore del P. di F. approvato in data 29/6/1962;
- b - posteriori all'entrata in vigore del P. di F. ma precedenti alla legge del 6/8/1967, n° 765;
- c - posteriori alla legge 765 e per le quali non è stato previsto lo strumento attuativo ai sensi dell'art. 28 della legge 765.

Onde provvedere a quanto disposto all'art. 28 della legge 765, il P.R.G. si attua in queste zone tramite la predisposizione di strumento esecutivo esteso alle aree asservite alle costruzioni di cui al punto c), appositamente delimitate in cartografia comprese nelle zone o nelle sottozone indicate, che deve tendere:

- 1° - alla realizzazione dei servizi corrispondenti alle esigenze specifiche della popolazione insediata, tenuto conto delle connessioni tra la zona interessata ed i servizi del centro cui essa fa riferimento;
- 2° - alla ristrutturazione dei collegamenti viari esistenti integrati o sostituiti da nuovi qualora fossero necessari per migliorare l'assetto viario;
- 3° - alla predisposizione di interventi atti a migliorare le condizioni geologiche del terreno e salvaguardare il patrimonio naturale.

Il piano esecutivo di cui sopra, dovrà prevedere insediamenti residenziali nei limiti di una volumetria massima corrispondente a quella già di fatto realizzata ed assicurare, anche attraverso quanto disposto dagli artt. 4 e 5 delle presenti Norme, in misura non inferiore a mq. 24 per abitante, mediante il reperimento degli spazi all'interno della zona ove ~~presti o~~ ^{previsti} nelle aree indicate dal piano con funzione interzonale.

In sede di Strumento Urbanistico Attuativo, non può essere modificata la delimitazione esterna di ogni singola zona CR.

Nelle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, senza alterazioni di volume e purché non diano luogo ad unità immobiliari inferiori a mq. 50.

Le aree comprese nella zona con destinazione agricola di rispetto sono inedificabili, usufruiscono di un indice pari a 0,03 mc./mq. trasferibile nelle zone agricole confinanti ed è consentito quanto disposto all'art. 42 delle presenti norme di attuazione.

Altre indicazioni relative alle caratteristiche edilizie sono specificate nella tabella di zona.

ART. 37 - NORMA TRANSITORIA

Il disposto di cui al precedente art. 36 non opera nei confronti dei proprietari degli immobili o delle aree di cui al punto c) del medesimo art. 36, che si adeguino al Piano dei servizi approvato con D.C.C. n° 102 in data 11/10/1979, tramite la stipula di apposita convenzione come da schema approvato con D.C.C. n° 153 del 14/12/79, entro 4 mesi dall'adozione della presente norma, con l'impegno a pagare gli oneri e/o realizzare le opere in essa indicate nei termini nella convenzione stessa fissati.

ART. 38 - ZONA RESIDENZIALE AGRICOLA C.E.
(CLASSIFICATA DI TIPO C AI SENSI DEL DECRETO 2 APRILE
1968)

La zona residenziale agricola EC comprende aree agricole fortemente frazionate tra il centro di Noli e la frazione Voze dove più necessita un razionale processo di riorganizzazione del territorio atto a porre ordine ad iniziative di urbanizzazione scoordinate attuate negli ultimi anni.

Il Piano si attua, in questa zona, tramite semplice concessione, con indice fondiario 0,03 mc./mq. e secondo le prescrizioni per le zone agricole di cui agli artt. 40 e 41 delle presenti norme, o per sup. >_ a mq. 60.000, dei quali 35.000 contigui, attraverso piano di lottizzazione.

In tal caso l'indice di zona è fissato in 0,06 mc./mq da applicarsi sul totale delle aree asservite all'interno della zona, a tal fine esclusivamente vincolate con atto pubblico debitamente trascritto.

Sono consentiti volumi tecnici per l'agricoltura nelle forme e nelle misure fissate ai successivi artt. 40 e 41.

Il Piano di lottizzazione dovrà tendere:

- alla salvaguardia ed al potenziamento del territorio da riservare all'agricoltura;
- al potenziamento dei servizi tecnologici per l'agricoltura;
- alla concentrazione delle residenze in aree già urbanizzate o di possibile urbanizzazione.

I richiedenti dovranno presentare un piano di lottizzazione che dovrà definire:

- gli spazi destinati all'abitazione;
- gli spazi destinati ad eventuali edifici aziendali o di trasformazione;
- le aree da riservare all'agricoltura e la loro destinazione;
- le infrastrutture primarie all servizio della aree di cui sopra;
- i collegamenti viari;
- le aree da destinare ad urbanizzazioni secondarie;
- le dimensioni degli appezzamenti.

Tale piano, che può essere presentato da uno o più proprietari consorziati, dovrà contenere:

- documentazione sulla proprietà;
- elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti dei fondi interessati e la loro attuale destinazione;
- fabbricati esistenti, loro dimensioni e loro destinazioni d'uso;
- programma di esecuzione delle opere.

Il Piano viene sottoposto al parere della Commissione Agraria Comunale nel rispetto della L.R. n. 41/1977 e viene a far parte integrante della concessione.

La relativa convenzione, deliberata dal Consiglio Comunale, dovrà inoltre prevedere le priorità e i tempi degli interventi.

Per tutta la durata di validità del Piano, potrà essere fatta domanda di concessione solo in conformità del progetto approvato.

In sede di esame istruttorio del progetto, la Commissione Agraria Comunale valuta la possibilità e la coerenza del progetto stesso anche in rapporto alle indicazioni del P.R.G.

I fondi e gli appezzamenti inedificabili ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato nel piano di lottizzazione, a meno che intervengano per la zona varianti di P.R.G. .

Altre indicazioni relative alle caratteristiche edilizie, sono specificate nella tabella di zona.

ART. 39 - ZONE AGRICOLE ✓

Le zone agricole si dividono in;

- E : Zone agricole normali;
ER : “ “ di rispetto;
EB : “ “ boschive.

In tutte le zone agricole l'intervento, sia residenziale che di tipo esclusivamente agricolo, è ammesso nella misura indicata dalle singole tabelle di zona.

Sono sempre ammessi interventi atti a migliorare e potenziare la coltivazione del fondo dietro richiesta di concessione edilizia, ma che non comportino l'edificazione di volumi residenziali.

In particolare, nella misura fissata per ogni singola zona sono ammessi:

- a - costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè magazzini, fienili, porticati, tettoie, depositi, stalle o ricoveri per animali, cantine;
- b - miglioramenti della viabilità agricola esistente purché la larghezza carrabile non superi i ml. 3,00, siano previste debite piazzuole di manovra e non vengano interessate alberature esistenti.

Gli edifici rurali compresi nella zona agricola che abbiano già avuto destinazione di residenza e che siano stati edificati per lo meno prima del 1962, possono essere risanati e ristrutturati nel rispetto dei caratteri tradizionali, ed inoltre, per motivate esigenze di inserimento degli impianti tecnologici necessari o per ragioni di una più civile distribuzione dei locali, è consentito per una sola volta, l'incremento del volume esistente fino ad un massimo del 20% anche prescindendo dall'indice fondiario, ma con rapporto di copertura 1/2.

Inoltre, per costruzioni interessate da movimenti franosi che ne mettano in pericolo la stabilità e per le quali sia stata emessa ordinanza di sgombero da parte degli enti preposti, è ammessa, nel rispetto della forma, degli stili, del volume e delle superfici di solaio, la ricostruzione previa demolizione dell'edificio esistente nell'ambito della stessa zona, prescindendo dall'indice di zona, ma nel rispetto delle distanze da confini e fabbricati e delle aree boschive inedificabili.

Tutto quanto è escluso dal presente articolo, è meglio specificato negli articoli a seguire la cui articolazione è indicata a seconda delle diverse zone e nelle tabelle allegate.

ART. 40 - ZONE AGRICOLE NORMALI - E

Le zone agricole normali comprendono aree al di fuori dell'area urbana, dei centri abitati o delle nuove aree di espansione per le quali sono auspicabili interventi di ristrutturazione agricola, impianti di cooperazione, anche del tipo trasformazione agricola, interventi e ortofrutticoli.

Oltre a quanto specificato all'art. 39, sono consentiti:

- a - l'abitazione per il conduttore del fondo e per gli addetti all'agricoltura;
- b - serre, a condizione che il lotto su cui insistono sia superiore a mq. 2.000, la superficie coperta non superi il 60% dell'area complessiva, le distanze da edifici residenziali siano \geq a mt. 6,00, le distanze dal ciglio stradale siano \geq a mt. 3,00 per strade di larghezza \leq a mt. 7,00 a mt. 6,00 per strade comprese fra mt. 7,00 e mt. 15,00, e a mt. 10,00 per strade \leq a mt. 15,00, i muri di sostegno non superino i mt. 2,50, l'altezza al collo sia \leq a mt. 4,50 e siano previste le opere per lo scarico e l'incanalamento della acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

L'edificazione è consentita dietro rilascio di diretta concessione, con indice fondiario di 0,03 mc/mq. applicabile su aree comprese nella stessa zona, ed il lotto su cui sorge la residenza dovrà essere \geq a mq. 3.000.=

La concessione è subordinata alla ratifica per atto pubblico da trascrivere con l'intervento del Comune, di apposite convenzioni vincolanti l'area di asservimento alla costruzione ed all'impiego di provvedere alle opere di urbanizzazione primarie e, ove il Comune abbia provveduto, al pagamento delle aliquote relative.

Oltre a quanto possibile realizzare usufruendo dell'indice di 0,03 mc/mq., sono consentiti interventi di cui al punto a) dell'art. 39 delle presenti norme, purché l'area coperta degli edifici di servizio sia \leq allo 0,3% delle aree asservite quando queste risultano \geq a 10.000 mq. e non superi mq. 30 nel caso di asservimento compreso tra mq. 10.000 e mq. 5000.

Nelle parti boschive comprese in questa zona, è vietata ogni nuova costruzione di qualunque specie e per qualunque uso; sono consentiti solo l'uso e la ristrutturazione degli edifici esistenti con l'incremento massimo del 20% come sopra già specificato. Sono inoltre vietate l'apertura di nuove strade e il disboscamento.

I manufatti di servizio relativi all'attività agricola, dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edilizie:

- distanza dai confini \geq mt. 3,00
- " " fabbricati residenziali o agricoli (se non in aderenza) \geq mt. 3,00
- distanza dal ciglio delle strade vicinali \geq mt. 5,00
- strade comunali e provinciali \geq mt. 20,00
- altezza massima \leq mt. 4,50

I fabbricati di cui sopra, come quelli di tipo residenziale, dovranno tenere distanze di legge dai corsi d'acqua e da prese di acqua potabile.

ART. 41 - ZONE AGRICOLE BOSCHIVE - EB ✓

Nelle zone agricole boschive, fatte salve le disposizioni generali di cui all'art. 39, l'edificazione deve rispettare la vegetazione esistente.

E' consentita l'edificazione di locali al servizio dell'agricoltura-pascolo ecc. di cui la voce a) dell'art. 39 delle presenti norme nella misura massima di mq. 40 per ciascuna unità poderale superiore a mq. 10.000.=

L'indice di zona è fissato in 0,01 mc./mq.

Nelle aree, aree agricole, all'interno della zona, per le quali è stata comprovata la loro attività con data antecedente al 31 luglio 1978 e che risultino sprovviste di fabbricato residenziale, che misurino almeno nella loro globalità mq. 15.000 quale superficie minima d'intervento, è consentita l'edificazione dell'edificio adibito alla residenza purché non superiore a mq. 120 di solaio, nel rispetto delle prescrizioni di zona e di quanto disposto nella tabella relativa.

L'eventuale intervento edilizio deve rispettare le seguenti limitazioni:

H max = m. 6,50

Distanza dalle strade vicinali

>_ mt. 5,00

Strade comunali e provinciali

>_ mt. 20,00

Distanza dai confini

>_ mt. 6,00

Rapporto di copertura sul lotto edificato:

1/10

ART. 42 - ZONE AGRICOLE DI RISPETTO – ER

Le zone agricole di rispetto comprendono quelle aree in diretto contatto con l'area urbana e con i centri abitati per le quali non sono proponibili interventi di edificazione abitativa, data la vicinanza di nuclei residenziali preesistenti.

L'indice fondiario fissato per ogni zona è utilizzabile sulle zone agricole adiacenti.

All'interno delle zone non sono consentiti interventi di cui ai capoversi 2° e 3° dell'art. 39 delle presenti norme.

In particolare:

PER LE ZONE ER1, ER2, ER3

Vale quanto disposto ai punti b) e c) dell'art. 40 e sono ammessi volumi a servizio dell'agricoltura con le limitazioni prescritte dallo stesso articolo;

PER LE ZONE AGRICOLE DI RISPETTO IN ZONE CR

Sono ammessi interventi di cui al punto b) dell'art. 40 e volumi al servizio dell'agricoltura nella misura di locali non superiori a mq. 10 per lotti superiori a mq. 3.000;

PER LE ZONE AGRICOLE DI RISPETTO IN ZONA CF

Vale quanto disposto all'art. 35 delle presenti norme.

ART. 43 - CAMPING – ZONE H –

Nelle zone espressamente indicate in cartografia con il simbolo H, è consentito impiantare camping a condizione che:

- a – gli interventi siano subordinati ad unico S.U.A. esteso a ciascuna intera zona;
- b – siano salvaguardate le masse arboree e siano creati consistenti diaframmi vegetali di essenze indigene tra l'area d'intervento e aree confinanti;
- c – sia garantito facile collegamento viario con la viabilità principale;
- d – siano rispettati mediamente i seguenti rapporti:

1) posto tenda o roulotte (piazzuola)	mq. 80
2) servizi (docce, lavabi, lavanderie, wc)	= mq. 12/piazzuola
3) viabilità pedonale	=mq. 8/ “
4) servizi generali	= mq. 8/ “
5) verde e sport	= mq. 8/ “
6) parcheggio	= mq. 80/ “
- e - viabilità interna >_ al 10% dell'area totale;
- f - vengono predisposti adeguati impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi.

S'intende che quanto sopra disposto è sempre vincolato al preventivo piano esecutivo unitario.

L'altezza massima degli edifici di servizio non potrà eccedere i mt. 4,50.

Per l'edificio di custodia, che non potrà eccedere i mq. 120 di solaio e dovrà essere compreso nei servizi generali, l'altezza massima consentita dovrà essere di mt. 6,50 (1P + PT).

ART. 44 - F - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE
GENERALE

Nelle zone di servizi ed attrezzature di interesse generale sono ammessi:

- opere di consolidamento e restauro di impianti di servizio esistenti;
- opere di riqualificazione delle masse arboree;
- costruzioni o manufatti strettamente e funzionalmente collegabili alla destinazione di zona;
- interventi di ristrutturazione, sempre che non comportino aumenti di cubatura e di superficie abitabile, non consolidino od aggravino condizioni attuali di disagiata abitabilità, nel rispetto della destinazione d'uso di cui ai punti a), b), c),d), dell'art. 17 delle presenti norme.

Eventuali P.P. dovranno salvaguardare quelle aree la cui destinazione all'atto di approvazione del P.R.G. è agricola, la cui ricomposizione fondiaria dovrà tener conto di percorsi pubblici pedonali necessari all'unitarietà dell'intervento e coordinare le aree verdi ed i collegamenti previsti nelle aree residenziali circostanti. Eventuali volumi a servizio delle aree di cui sopra, sono consentiti qualora riguardino ricoveri per attrezzi nella misura massima di mq. 10 ogni lotto di mq. 5.000.

Le zone sono così suddivise:

- F1 (Ciappella) a verde di zona;
- F2 (Voze) per attrezzature sportive;
- F3 (Mazzeno) per impianti di servizio;
- F4, F5, F6 – arenile.

Gli interventi nelle zone F3, F4, F5 e F6 sono sottoposti a Strumenti Urbanistici Attuativi obbligatori, estesi ad ogni singola zona, con le finalità di perseguire, per la F3, attraverso interventi coerenti, la risistemazione del terreno interessato da precedenti attività estrattive, e per le F4, F5 e F6 (arenile), l'utilizzazione ottimale delle risorse naturali del litorale.

ART. 45 - STANDARDS URBANISTICI

Nell'assolvere a quanto disposto dal D.M. 2 aprile 1968, il P.R.G. di Noli fissa i seguenti criteri nell'applicazione degli standards urbanistici:

- a) il P.R.G. si avvale per le zone del Centro Storico e compromesse, della facoltà di conteggiare al doppio le aree a servizio comprese all'interno della stessa zona;
- b) trovandosi tutto il territorio comunale in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali, ovvero con preesistenze storico-artistiche, per le zone C il rapporto mq. verde/abitante è stato elevato a mq. 15;
- c) data la particolare caratteristica della popolazione (residente, turistica in 2° casa e ricettiva alberghiera e collettiva), lo standard relativo all'istruzione inferiore è stato applicato esclusivamente alla popolazione residente e alla previsione di espansione;
- d) per la popolazione turistica 2° casa, ricettiva alberghiera ricettiva collettiva, la quantità relativa all'istruzione (4,5 mq./ab.) va ad incrementare lo standard di verde 13,5 mq./ab in zone A e B 19,5 mq./ab in zona C);
- e) i servizi di interesse comune devono essere realizzati gestiti da Enti istituzionalmente competenti e, nel caso siano privati, deve essere assicurata, mediante apposita convenzione la fruibilità pubblica del servizio.
- f) Dato il sovradimensionamento degli spazi destinati a verde, le aree all'uopo destinate dal P.R.G., con le condizioni previste all'art. 26 delle presenti norme, potranno essere utilizzate al soddisfacimento degli standards relativi all'edilizia ricettiva alberghiera; nelle stesse potranno trovare collocazione spazi di sosta attrezzata relativi alla categoria edilizia di cui sopra.

Di conseguenza gli standards sono così fissati;

a (2) SERVIZI SCOLASTICI

	mq./ab. Zone A e B (1)	mq./ab. Zone C
1 Asilo Nido-Scuola Mat.	0,9	0,9
2 Scuola Elementare	1,9	1,9
3 Scuola Media	1,7	1,7
	-----	-----
Totale	4,5	4,5
	=====	=====
b - VERDE		
b - verde gioco	5,0	9,9
verde sport.	4,0	6,0
	-----	-----
Totale	9,0	15,0
	=====	=====
c - INTERESSE COMUNE		
	2,0	2,0
	=====	=====
d - PARCHEGGI		
	2,5	2,5
	=====	=====
	-----	-----
Totale	18,0	24,0
	=====	=====

(1) - Nelle zone A e B le aree previste sono conteggiate al doppio.

(2) - lo standard da applicare alla percentuale di popolazione residente.

ART. 46 - RISPETTO PANORAMICO

Lungo le strade panoramiche, debitamente indicate in cartografia, le costruzioni eventualmente ammesse, non dovranno pregiudicare la possibilità di fruizione panoramica e paesistica che esse attualmente offrono.

In ogni caso, le costruzioni che sorgessero a valle a meno di mt. 50 dal ciglio stradale non potranno superare nel loro punto più alto il piano stradale.

ART. 47 - DISTANZE DALLA STRADE

In tutto il territorio comunale, oltre alle prescrizioni precedenti, valgono vincoli di distanza dalla strada di cui al D.M. 1/4/1968 (art. 9).

ART. 48 - AREE DI SOSTA

Oltre alle superfici a parcheggio pubblico prescritte nelle tabelle ed indicate in Piano ai sensi dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n° 765, ogni edificio deve essere dotato di aree, coperte o scoperte, (in questo ultimo caso però all'uopo asservite), per il parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione e comunque tale da soddisfare alle seguenti condizioni:

- per gli insediamenti residenziali:
1 posto macchina ogni unità abitativa (che non sia superiore a 150 mq);
- per gli insediamenti commerciali e direzionali:
per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento occorre prevedere almeno 40 mq di parcheggio pubblico;
- per gli alberghi, pensioni e simili:
1 posto macchina ogni 3 posti letto;
- per i locali di spettacolo:
1 posto macchina ogni 5 posti a sedere;
- per gli insediamenti nelle zone D1 e D2:
1 posto macchina ogni 4 addetti.

ART. 49 - PIANI DI SVILUPPO

Ai sensi della legge 11/6/1971, n. 426, i nuovi insediamenti commerciali e le eventuali trasformazioni di quelli esistenti, dovranno rispettare le indicazioni del P.R.G. (in cartografia e nelle tabelle di zona), nonché quelle dei piani quadriennali di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita e dei pubblici esercizi predisposti dall'Amministrazione.

ART. 50 - NORME PARTICOLARI

Gli impianti di prelevamento e di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica e del telefono, possono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale nelle zone agricole, o nelle aree previste a pubblici servizi del tipo b) o nelle aree verdi sia di zona che urbane.

Gli impianti per la lavorazione e la distribuzione del latte e gli impianti per l'incenerimento dei rifiuti possono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale nelle zone agricole.

Trattandosi di strutture tecniche concernenti un pubblico esercizio, sono convenzionalmente prive di cubature e la loro autorizzazione è decisa dall'Amministrazione comunale.

ART. 51 - POTERI DI DEROGA

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e con l'osservanza dell'art. 41 quater della legge 17/8/1942, n. 1150, e successive modificazioni.

La deroga dovrà essere limitata alle norme relative all'altezza, al rapporto di copertura, alla tipologia ed al lotto minimo.