



COMUNE DI ALBENGA
(Provincia di Savona)

**VARIANTE INTEGRALE AL PIANO
REGOLATORE GENERALE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVATO CON D.P.G.R. N. 136 IN DATA 04.09.2002

Testo adeguato alle modifiche introdotte dal Voto del CTR n.86 dell'11 e 18.06.2002

INDICE

Capitolo I NORME GENERALI

- art.1 Disposizioni generali
- art.2 Ambito, elaborati e contenuti di PRG
- art.3 Operatività del PRG
- art.4 Validità del PRG e PPA
- art.5 Attuazione del PRG
- art.6 Parametri urbanistici ed edilizi
- art.7 Asservimenti
- art.8 Deroghe alle prescrizioni di PRG

Capitolo II DESTINAZIONI D'USO E MODIFICHE

- art.9 Tipologie funzionali
- art.10 Modifiche destinazioni d'uso e frazionamenti

Capitolo III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- art.11 Norme generali per gli interventi sui fabbricati esistenti
- art.12 Norme per gli interventi sui fabbricati esistenti con particolare riferimento agli insediamenti di valore storico ambientale
- art.13 Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente
- art.14 Il progetto ed i suoi elaborati
- art.15 Rinnovo dei fronti urbani

Capitolo IV INFRASTRUTTURE E SPAZI PER LA MOBILITA'

- art.16 Infrastrutture viarie e pertinenze
- art.17 Fasce di rispetto stradali ed autostradali
- art.18 Fasce di rispetto cimiteriali e dei pozzi acque potabili
- art.19 Disciplina dei parcheggi
- art.20 Attrezzature per le urbanizzazioni primarie e secondarie
- art.21 Gestione pubblica della falda

Capitolo V AMBITI URBANISTICI, AMBITI OPERATIVI, ZONE

- art. 22 Definizione ambiti urbanistici
- art.23 Ambiti operativi e zone urbanistiche

Capitolo VI ZONE DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE

- art.24 Ambito A1: centro antico di Albenga
- art.25 Zone A2: nuclei antichi minori
- art.26 Zone AE
- art.27 Zone AC: aree e manufatti emergenti
- art.28 Aree vincolate sotto il profilo archeologico, storico, paesistico.
- art.29 Edifici singoli di valore ambientale
- art.30 Zone VP: verde privato
- art.31 Zone AR: areali di connessione paesistica dei nuclei antichi
- art.32 Archivio beni culturali

Capitolo VII AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

- art.33 Caratteri generali
- art.34 Contenimento dello stato di fatto CT
- art.35 Zone di ristrutturazione urbanistica RB, RC, RD
- art.36 Completamento edilizio CP
- art.37 Zone CE: agglomerazione edilizia rurale
- art.38 Interventi di espansione e di nuovo impianto Cc, Cr, Cd, erp

Capitolo VIII INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI

- art.39 Programma di sviluppo del Settore Turistico e Disciplina Urbanistico-Edilizia delle strutture ricettive
- art.40 Zone turistiche alberghiere di ristrutturazione e di nuovo impianto TAe, TAn
- art.41 Zone destinate ai campeggi esistenti SCe e di nuovo impianto SCn

Capitolo IX ZONE PRODUTTIVE

- art.42 Zone produttive industriali e/o artigianali D, DR, DN, DE
- art.43 Zone produttive commerciali COe, COn
- art.44 Zone produttive direzionali CDe, CDn, CDA

Capitolo X ZONE PORTUALI ED ARENILI

art.45 Porti, approdi e moli attrezzati

art.46 Ambiti L, Piano degli Arenili e Parco Marino.

Capitolo XI ZONE AGRICOLE

art.47 Aspetti generali

art.48 Impianti serricoli

art.49 Ambito E1

art.50 Ambito E2

art.51 Ambito E3

art.52 Ambiti E4, E5

Capitolo XII SPAZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE E DI INTERESSE GENERALE

art.53 Zone destinate ai servizi

art.54 Ambiti F: spazi ed attrezzature di interesse generale

Capitolo XII DISCIPLINA PAESISTICA E CRITERI QUALITATIVI DEL PRG

art.55 Finalità

art.56 Disposizioni generali

art.57 Commissione Edilizia Integrata ed esame dei progetti

art.58 Norme per l'assetto vegetazionale

art.59 Interventi sul paesaggio e sull'ambiente fisico

art.60 Capisaldi del paesaggio

art.61 Disciplina dei crinali

art.62 Aree interne ed elementi naturalistici

art.63 Zone a verde privato, parchi privati, orti e giardini

art.64 Opere di bonifica e riduzione di impatto ambientale

art.65 Ambiti dei corsi d'acqua

CAPITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 Disposizioni generali

Il presente P.R.G. costituisce variante generale ed essenziale al PRG del Comune di Albenga approvato dalla Regione Liguria con decreto n. 20 del 17.1.1980 e, in tale sua qualità, le Norme di attuazione che seguono sostituiscono integralmente le Norme precedenti.

Art. 2 Ambito, elaborati e contenuti del PRG

Il PRG, giusta osservanza della vigente normativa nazionale e regionale, disciplina l'intero territorio comunale; esso è sottoposto a revisione periodica nei termini e nei casi previsti dalla legge.

Costituiscono parte del PRG i seguenti elaborati:

A) DISCIPLINA PAESISTICA DEL PRG

A1) ASSETTO INSEDIATIVO

Tav. 1 Il sistema territoriale di riferimento 1 : 25.000

Tav. 2 Il sistema geomorfologico di riferimento 1 : 25.000

Tav. 3 L'organismo territoriale elementare 1 : 10.000

Tav. 4 Uso del suolo 1 : 10.000

Tav. 5 Geomorfologia ed elementi emergenti 1 : 5.000

Tav. 6 Corsi d'acqua e fondovalle 1 : 5.000

Tav. 7 Armatura insediativa: morfologia e tipologia dell'insediamento 1 : 5.000

Tav. 8 Evoluzione degli assetti insediativi 1 : 5.000

Tav.9; 10; 11; 12 e 13 Rilievo paesistico puntuale 1 : 2.000

Tav.14 Carta dei vincoli sul territorio 1 : 5.000

Tav.15 Analisi, modifiche ed integrazioni dell'assetto insediativo del PTCP 1 : 5.000

- SCHEDE DI RILEVAMENTO DEI NUCLEI ANTICHI

(S. Fedele, Lusignano, Bastia, Leca, Campochiesa, Salea)

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RELAZIONE STORICA

A2) ASSETTO VEGETAZIONALE

Tav. 1v Carta dell'unità di paesaggio 1 : 5.000

Tav. 2v Carta della vegetazione reale e confronto con l'assetto vegetazionale del PTCP
1 : 5.000

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'ASSETTO VEGETAZIONALE

A3) ASSETTO GEOMORFOLOGICO

Tav. 1g Carta geomorfologico-paesistica 1 : 5.000

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL' ASSETTO GEOMORFOLOGICO

b) Elaborati di analisi della Variante del PRG

Tav. 1a/b/c/d/e Rilievo dello stato di fatto 1 : 2.000

Elaborati di progetto della variante del PRG

Tav. 2 Schema della viabilità e standards urbanistici 1:5.000

Tav. 3 Azzonamento generale, quadro di insieme 1 : 5.000

Tav. 4a/b/c/d/e Azzonamento 1 : 2.000

Tav. 5 Azzonamento generale su mappa catastale 1 : 5.000

Tav. 6 Centro Antico, zona A1: indicazioni puntuali e zone di recupero

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- SCHEDE RELATIVE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI OGNI SINGOLA
ZONA O AMBITO

- RELAZIONE GENERALE

c) Indagine geologica del PRG

Tav. 1g Carta geologica 1 : 5.000

Tav. 2g Carta geomorfologica 1 : 5.000

Tav. 3g Carta idrogeologica 1 : 5.000

Tav. 4g Carta di zonizzazione geologico-tecnica 1 : 5.000

- RELAZIONE GEOLOGICA GENERALE

- NORME DI ATTUAZIONE GEOLOGICO-TECNICHE

Per quanto riguarda l'elaborato delle schede relative alle prescrizioni urbanistiche di ogni singola zona o ambito, l'eventuale incremento volumetrico ammesso va calcolato con l'applicazione dell'indice fondiario (IU FONDIARIO), ovvero con riferimento ai valori assoluti indicati nella colonna <<NORME SPECIFICHE E NOTE>>.

Nelle tavole di zonizzazione sono individuate le aree di concentrazione del volume che costituiscono indicazione orientativa, ma non rigidamente prescrittiva, per la progettazione.

Laddove in sede appunto di progettazione si addivenisse alla necessità di modificare non sostanzialmente l'indicazione orientativa, dovrà essere fornita dettagliata motivazione da parte del privato proponente ed esplicita dichiarazione di congruenza con gli obiettivi di Piano da parte del Comune, qualora ritenesse di accettare detta modifica.

L'attuazione della presente Variante avviene per il concorso di quanto previsto nelle Tavole sia analitiche che progettuali e delle normative urbanistiche e paesistiche formulate. Le indagini paesistiche dell'assetto insediativo, vegetazionale e geologico fanno parte integrante della normativa urbanistica ed, in particolare, le indicazioni previste nelle "Norme di attuazione Geologico-Tecniche" vanno applicate su ogni singola zona di intervento unitamente alle "Norme di attuazione" del PRG.

Tutti gli elaborati, grafici o normativo-descrittivi sopra elencati, concorrono a formulare la disciplina urbanistico-edilizia del territorio comunale di Albenga.

Per le zone di territorio ove esistono elaborati grafici in scale diverse (1:5.000 e 1:2.000) sono prevalenti le indicazioni puntuali degli elaborati in scala 1:2.000.

art. 3 Operatività del PRG

Il PRG opera mediante gli strumenti di cui alla normativa nazionale e regionale nonché alle presenti norme, generali e specifiche, di Piano.

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione della presente variante, si intendono confermati, solo nel caso in cui:

- a) gli SUA adottati siano conformi sia alla presente Variante Generale, sia al PTCP;
- b) gli SUA approvati con termini di validità scaduti siano conformi sia alla presente Variante Generale, sia al PTCP.

art. 4 Validità del Piano e Programmi Pluriennali di Attuazione

Ferma restando la validità a tempo indeterminato del PRG, il Comune adotta Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA) ai sensi della Legge 10/1977 e della corrispondente normativa regionale. I PPA attueranno il PRG per fasi temporali e, limitatamente alle trasformazioni urbanistiche più consistenti previste, per AMBITI URBANISTICI DI PROGRAMMAZIONE.

Gli "ambiti urbanistici di programmazione" dovranno essere definiti in modo sufficientemente ampio allo scopo di ricercare le sinergie tra gli interventi previsti e di fare convergere - sia in termini temporali che spaziali - l'operatività privata e l'iniziativa pubblica nel settore delle infrastrutture e delle urbanizzazioni.

La perimetrazione degli "ambiti urbanistici di programmazione" costituisce un contenuto del PPA e, pertanto, verrà deliberata dal C.C. contestualmente all'adozione dello stesso.

In sede di formazione dei PPA si provvederà altresì a determinare i criteri ed i prezzi unitari da applicarsi per le varie previsioni di monetizzazione degli oneri di urbanizzazione in appresso previste.

art. 5 Attuazione del PRG

L'attuazione del Piano avviene con singola concessione edilizia diretta e/o convenzionata e/o con formazione di Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) di iniziativa pubblica e/o privata per ambiti minimi di intervento, come specificato nelle Tavole di Progetto e nelle schede relative ai singoli ambiti o zone operative.

Il Comune potrà imporre a fronte di particolari situazioni di complessità nella riorganizzazione del sistema urbanizzativo, la formazione di SUA anche laddove non sono espressamente previsti dal PRG, con particolare riferimento agli ambiti a regime di concessione convenzionata.

Il Comune potrà altresì formare direttamente SUA di iniziativa pubblica in ambiti dove gli stessi non sono stati preventivamente previsti dalla presente Variante di PRG.

Gli SUA previsti dal PRG sono di approvazione diretta comunale, fatti salvi quelli di competenza provinciale o regionale.

Sulla base dei criteri contenuti nella D.C.R. 25/1985 sono individuati quali ambiti di interesse regionale soggetti ad approvazione della Provincia ai sensi dell'art. 85 della L.R. 36/97, le seguenti zone:

- Criterio 1° : Ambito A;
- Criterio 2°: Ambito D4, Ambito D6;
- Criterio 4°: Zone AI Autostrade

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 69 della L.R. 36/1997, come modificata dalla L.R. 19/2002, sono sottoposti ad approvazione Regionale gli SUA relativi alle zone Sce negli ambiti C1 e C2 e gli SUA dell'Ambito F2 di Signola.

Sono soggetti ad approvazione regionale a norma dell'art. 85 della L.R. 36/1997 gli SUA ricadenti in aree classificate TRZ dal Piano Territoriale di Coordinamento paesistico e gli ambiti C3 e C6 in quanto indicati dal P.T.C. della Costa.

Sono previsti dal presente PRG i casi in cui la concessione edilizia può essere rilasciata subordinatamente alla stipula di apposito atto convenzionale. Nelle zone e nei casi in cui l'intervento sia assoggettato ad obbligo di concessione edilizia convenzionata il progetto deve essere corredato da un atto unilaterale d'obbligo.

Oltre ai regimi di attuazione previsti in precedenza il PRG di Albenga si attua con i seguenti strumenti:

- Regime con Studio Organico d' Insieme (SOI);
- Piano di recupero (PdR);
- Programma Organico d'Intervento (POI);
- Programmi Integrati;
- Piano di recupero urbanistico degli insediamenti abusivi;
- P.E.E.P. programma per l' edilizia residenziali pubblica;
- Regime di Variante parziale al PRG.

art. 6 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

La nuova edificazione nelle zone edificabili è soggetta al rispetto congiunto dei seguenti indici e/o parametri indirizzati ad una specifica identificazione tipologica dei fabbricati:

a) IU Indice di utilizzazione fondiario o territoriale

rapporto tra la SLA o SLU realizzabile e la superficie dell' area di intervento, espresso in mq/mq.

b) RV Rapporto di incidenza volumetrica

rapporto tra il volume vuoto per pieno del fabbricato e la SLA o SLU espresso in mc/mq.

c) RC Rapporto di copertura massimo

rapporto tra l' impronta a terra del fabbricato, compresi gli ingombri dei volumi interrati e seminterrati, gli sporti, le tettoie, le pensiline, le serre e la superficie del lotto di intervento, espresso in %.

d) H Altezza massima

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 misurata per singole parti di fabbricato disaggregate dal complesso per tagli verticali, purché i volumi di altezza eccedente siano sottomessi all' inclinata di 30 gradi che parte dallo spigolo del corpo di fabbrica sottostante. In questo caso l' altezza massima complessiva non potrà comunque superare i 3/2 della misura dell' altezza massima consentita.

Le disposizioni relative all' altezza dei fabbricati si applicano anche ad altri manufatti o trasformazioni quali muri, recinzioni, scavi di sbancamento, ecc.

e) Fmax Sviluppo massimo dei fronti

Massimo sviluppo lineare dei fronti del fabbricato; in caso di organismi edilizi fisicamente continui e planimetricamente articolati, il parametro Fmax viene misurato sulla retta di congiunzione degli spigoli estremi dell' organismo stesso.

f) Ri Rapporto tra l' altezza e la distanza dei fabbricati

Tale rapporto si applica nel caso di pareti finestrate, tenendo conto della posizione e dell' altezza dei fabbricati esistenti.

Si determina misurando la distanza minima tra le fronti aperte dei due edifici e l' altezza dell' edificio più alto ancorché preesistente.

Nel caso di pareti non finestrate, ivi comprese le pareti con sole aperture di locali adibiti a servizi igienici, la distanza risultante dal rapporto può essere ridotta alla metà.

Salvo differenti prescrizioni delle specifiche norme di zona, a livello generale il rapporto Ri non potrà essere superiore a 1/1.

Nei confronti dei confini con altre proprietà non partecipanti al progetto, si deve applicare una distanza minima tra linea di confine e fronti aperte del fabbricato pari alla metà del rapporto Ri; nel caso di testata cieca pari ad un quarto di Ri.

La distanza dei fabbricati dai confini non può essere mai inferiore a mt 5,00.

g) Ds Distacco dalle strade esistenti

Il distacco va misurato a partire dal ciglio stradale (Limite della Proprietà Pubblica) ed è riferito all' involucro volumetrico esterno che contiene il fabbricato.

Salvo differenti indicazioni delle norme specifiche di zona e salvo le zone che, nelle tavole di azionamento, sono interessate alle fasce di rispetto stradali, il Ds minimo da rispettarsi è di mt 5,0.

h) Sm Lotto o ambito minimo di intervento a livello fondiario o territoriale

E' l' ambito minimo operativo per interventi con regime di singola concessione edilizia o con regime a SUA.

Il lotto minimo, salvo indicazioni particolari per singole zone, è costituito da mappali catastali confinanti, con l' esclusione di mappali esterni; esso deve avere una figura geometrica regolare tale da contenere al suo interno il manufatto edilizio, nel rispetto dei distacchi prescritti.

Per la definizione del lotto minimo di intervento e dei terreni da considerare asserviti ai fabbricati preesistenti, in mancanza di atti di asservimento, si farà ricorso al "certificato catastale storico" e, comunque, si dovrà prevedere una fascia di asservimento di ampiezza minima pari a mt 5,00.

i) Pendenza massima delle coperture inclinate e loro caratteristiche

Le coperture inclinate devono avere pendenza costante e non possono superare la pendenza di 30 gradi. Di massima, salvo indicazioni specifiche delle norme di zona, non potranno essere aperte finestrate a filo tetto ovvero lucernai con superficie superiore ad 1/40 della superficie del sottotetto.

Allorquando le superfici vetrate presenti in copertura superano il rapporto di 1/40 il volume del tetto verrà computato nel calcolo del volume vuoto per pieno per la valutazione del rapporto RV, anche se il sottotetto venga presentato nei progetti come semplicemente "agibile".

I parametri di cui sopra hanno valore generale e si applicano in caso di mancanza di più specifiche indicazioni nelle norme di zona. In caso di interventi con regime di SUA i parametri H, Fmax, RI, Ds, pendenza delle coperture hanno valore di indicazione progettuale, ma potranno essere modificati in sede di formazione dello SUA qualora venga verificato nel dettaglio l' impatto ambientale dell' intervento proposto.

Per l' applicazione dei precedenti parametri valgono le seguenti definizioni:

1) Definizione della SLA/SLU

Si definisce superficie lorda abitabile o utilizzabile (SLA o SLU espressa in mq.) la superficie lorda dei piani abitabili comprensiva, oltre che delle superfici nette abitabili, anche delle superfici a tali piani soltanto agibili, degli spessori dei muri perimetrali ed interni, e degli spazi occupati dalle scale, dagli ascensori, dai passaggi comuni agli alloggi; con esclusione invece delle pertinenze, dei poggiali, e delle logge esterne.

Per gli edifici di vecchia costruzione non sono computati nella SLA i maggiori spessori dei muri perimetrali oltre i 35 cm.

2) Definizione del volume vuoto per pieno

Il volume vuoto per pieno è l' involucro esterno che contiene per intero il fabbricato; comprende:

- volumi seminterrati (escluse le intercapedini) per la parte emergente;
- volumi esterni delle logge e dei balconi coperti;
- volumi degli androni e dei porticati liberi.

3) Definizione dell' impronta del fabbricato per il calcolo del RC

Per impronta del fabbricato o superficie coperta si intende la superficie dell' area di intersezione di un

piano orizzontale con il prisma verticale di inviluppo di tutte le parti chiuse o aperte di un fabbricato (comprensivo dell'ingombro di logge, balconi, terrazzi e porticati).

L'impronta del fabbricato sul terreno comprende l'ingombro degli spazi interrati e seminterrati.

art. 7 Asservimenti

Per le aree asservite, indipendentemente da quanto stabilito dall'atto pubblico di servitù non aedificandi, valgono le prescrizioni stabilite zona per zona dal PRG ad esclusione di quelle destinate a zone agricole E1, E2, E3, E4, E5 per le quali restano in vigore gli asservimenti nei limiti contenuti nell'atto di vincolo.

art. 8 Deroghe alle prescrizioni del PRG

Le prescrizioni di Piano e le presenti norme non ammettono deroghe, al di fuori di quelle necessarie per le opere pubbliche, nonché per quelle di interesse pubblico realizzate da enti pubblici.

CAPITOLO II - DESTINAZIONI D'USO E MODIFICHE DI DESTINAZIONE

art. 9 Tipologie funzionali

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata, in base alle tipologie funzionali che seguono, sia nei progetti di intervento edilizio sia nei progetti di intervento urbanistico preventivo.

Ogni cambio di destinazione d'uso è soggetto a concessione edilizia indipendentemente dalla natura e dall'entità dei lavori edilizi da eseguirsi.

Le tipologie funzionali delle destinazioni d'uso, su cui si basa la verifica delle eventuali trasformazioni comportanti modifica di destinazione d'uso, sono le seguenti:

RP) Residenza

Gli organismi residenziali possono essere di tipo unifamiliare o plurifamiliare. Non sono ammessi alloggi di superficie inferiore a mq 38.

Nelle zone di espansione residenziale la tipologia dell'alloggio, per almeno 1/2 del numero degli alloggi, dovrà avere una superficie utile netta superiore ai 60 mq. e ogni alloggio dovrà essere dotato di cantina o ripostiglio di almeno 4,0 mq e di posto auto all'aperto o in struttura.

I parcheggi pertinenziali dovranno rispettare la proporzione minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione in base alla Legge 122/89.

E' consentita la realizzazione di posti auto privati in esubero rispetto al numero degli alloggi, tali attrezzature non saranno gravate da vincolo di pertinenzialità e dovranno pagare il contributo sulla quota del costo di costruzione nel rispetto dell'art.5 L.R. 7/4/95, n° 25.

Le presenti norme di definizione tipologica si applicano anche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e, in particolare, per quanto concerne la dotazione di posti auto pertinenziali (uno per ogni unità immobiliare risultante da frazionamento e/o modifica di destinazione d'uso dell'immobile), nel caso di reale impossibilità di realizzazione in sito, occorrerà reperire le aree entro un raggio non superiore a 500 mt. Tale

disposizione potrà essere derogata in riferimento agli ambiti omogenei A.

TIPOLOGIE TURISTICO-RICETTIVE

Per le strutture turistico-ricettive, si fa integrale rinvio alla normativa regionale di settore.

Il vincolo di destinazione turistico-ricettiva, dovrà risultare da atto registrato e trascritto, depositato negli atti del Comune prima del rilascio della concessione edilizia. E' vietato il frazionamento in tutto o in parte delle singole porzioni costituenti la struttura turistico-ricettiva nonché l'attribuzione della titolarità o del godimento ad Enti o a persone anche se per periodi determinati.

Per le attrezzature alberghiere e per i campeggi è ammessa una gestione separata di eventuali attrezzature commerciali o di pubblico esercizio qualora siano consentite dalla normativa di zona.

E' prevista la seguente classificazione:

TA) Albergo

RTA) Albergo residenziale e VA) Villaggio albergo

TC) Aziende ricettive all'aria aperta

RT) Case per vacanze

CO) Commercio

La tipologia funzionale CO) comprende le categorie stabilite dal Dlgs. 114/1998 e dai provvedimenti regionali assunti in sua applicazione.

La specificazione delle dimensioni massime di vendita è differenziata per tipologie di vendita salvo che per la zona D4, per la quale la relativa disciplina è stata in tal senso introdotta. Pertanto, salvo che per tale zona, le destinazioni commerciali ammesse nelle varie zone di Piano risultano limitate dalle disposizioni di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n. 29 del 27.04.1999 circa la determinazione degli indirizzi e dei criteri commerciali e di urbanistica commerciale ai sensi del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114.

UD) Uffici e direzionalità

La tipologia comprende sia organismi unitari, sia organismi costituiti dall'aggregazione di più unità.

L'unità minima dovrà avere una superficie utile netta di almeno 30 mq., è priva di cucina o posto cottura.

Gli organismi ad uffici e direzionali dovranno avere impianti tecnologici possibilmente centralizzati, in edifici dotati di atrio-portineria di almeno mq. 25 e di impianti di ascensore.

La dotazione minima di parcheggi è la seguente:

- pertinenziali nella misura di n. 1 posto auto ogni 50 mq di SLA
- pubblici nella misura di n. 1 posto auto ogni 200 mq di SLA

Le suesposte prescrizioni si applicano per le nuove costruzioni; sull'esistente con trasformazione di destinazione d'uso è consentita la realizzazione della dotazione pertinenziale e pubblica dei posti auto nelle aree esterne destinate a parcheggio dal PRG ad una distanza non superiore ai 500 mt ovvero, nel solo caso dei parcheggi pubblici, la loro monetizzazione.

AI) Artigianato piccola industria depositi

Alla destinazione prevalente di produzione di beni e di servizi (almeno il 75% della SLU totale) potranno essere integrate le seguenti destinazioni accessorie:

- residenza fino ad un max del 5% della SLU totale;
- commercio al dettaglio fino ad un massimo del 5% della SLU totale;
- uffici fino ad un massimo del 20% del totale;
- servizi aziendali ed interaziendali;

Le urbanizzazioni minime per la tipologia AI sono le seguenti:

- PUBBLICHE, 10% della superficie del lotto di intervento destinato a verde e parcheggio, di cui non meno del 5% deve essere attrezzato a parcheggio.

- PERTINENZIALI, n. 1 posto per automezzo commerciale ogni 100 mq. di SLU.

RA) Destinazione agricola e casa rurale

La destinazione agricola comprende le seguenti tipologie:

- 1) Azienda agricola e residenza rurale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.5.1965 n. 153 e della L.R. 41/1977; comprese le opere per il ricovero degli animali e gli annessi agricoli.
- 2) Residenza rurale in funzione della conduzione del fondo e dell'esigenza dell'operatore agricolo a part time.
- 3) Strutture ricettive e residenziali di carattere agri-turistico ai sensi della legge 30.7.1976 n. 26 e L.R. 39/1989.

Le destinazioni di cui ai punti precedenti sono elementi funzionalmente integrati al fondo di appartenenza e, pertanto, dovrà essere garantito il presidio ambientale e paesaggistico dello stesso ovvero dell'area di asservimento.

Tale impegno sarà definito in apposite convenzioni o in atti unilaterali d'obbligo.

PL) Nuovi plessi polifunzionali di servizi pubblici o privati

I plessi polifunzionali (di insediamenti privati; di servizi pubblici o misti) costituiscono nuove tipologie urbane della vita collettiva e di relazione, pertanto comprendono un particolare insieme di funzioni, di cui al seguente elenco:

- Sport e ricreazione al coperto ed all'aperto;
- Parcheggi o autorimessa all'aperto o in struttura;
- Attrezzature assistenziali, sociosanitarie o per il culto;
- Servizi ed attrezzature per l'istruzione e la cultura;
- Sedi di società di interesse sportivo e sociale;
- Attrezzature commerciali e pubblici esercizi, depositi di servizio delle stesse;
- Attrezzature turistico-ricettive;
- Botteghe artigiane e artigianato di servizio.

La norma di zona stabilisce la specifica proporzione tipologico-funzionale che, di volta in volta, caratterizza il ruolo singolo del plesso.

AU) Autorimesse private o miste

In considerazione dell'evolversi dei fabbisogni e dei livelli di consumo, la tipologia strutturale delle autorimesse dovrà consentire una flessibilità d'uso.

Il progetto delle autorimesse dovrà contenere ed evidenziare tutte le soluzioni tecniche per il rispetto delle norme di sicurezza VVFF, e dovrà essere fornita una relazione sulle misure di sicurezza firmata da tecnico abilitato.

Le autorimesse non pertinenziali dovranno comunque garantire in un determinato grado, un servizio di uso pubblico, secondo il seguente schema di massima:

- parcheggi privati suddivisi in box, nella quota massima del 70%;
- posti auto privati a rotazione, nella quota minima del 20%;
- posti auto pubblici, nella quota minima del 10% (solo con autorimesse con posti complessivi superiori a n. 30).

Le autorimesse pubbliche possono essere date in gestione mediante convenzione, a condizione che il loro uso sia aperto al pubblico.

Le autorimesse private o miste saranno autorizzate in regime di concessione edilizia soggetta a convenzione che contenga tutti i vincoli necessari al pieno rispetto delle modalità costruttive e gestionali già citate.

art. 10 Modifiche di destinazione d'uso e frazionamenti.

Per le modifiche delle destinazioni d'uso valgono le seguenti prescrizioni.

Per ogni zona di PRG, salvo indicazioni particolari, sono indicate la DESTINAZIONE PREVALENTE (oltre il 75% della SLA/SLU) e le DESTINAZIONI COMPLEMENTARI AMMISSIBILI (non oltre il 25% SLA/SLU).

Si definisce mutamento di destinazione d'uso ogni passaggio da una categoria omogenea ad un'altra di funzioni. Dal punto di vista urbanistico ha rilievo il mutamento di destinazione d'uso che produce un aumento del carico insediativo, talchè in tal caso il presupposto della trasformazione è un titolo abilitativo oneroso.

CAPITOLO III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

art. 11 Norme generali per gli interventi sui fabbricati esistenti

a) Per gli interventi sui fabbricati esistenti, mentre sotto il profilo qualitativo le norme specifiche e le SCHEDE definiscono i criteri della progettazione, sotto il profilo quantitativo si potrà tener conto del totale del volume vuoto per pieno esistente, ricercando le soluzioni ottimali per una sua rifunzionalizzazione alle esigenze dell'utenza. Eventuali aumenti di SLA derivanti dalla rifunzionalizzazione dei fabbricati esistenti, ovvero eventuali parziali modifiche della destinazione di porzioni di fabbricato non si configurano, solo per questo motivo, come opere di ristrutturazione edilizia da sottoporre a verifica urbanistica.

E' consentita la ricostruzione di fabbricati esistenti che devono essere demoliti per la realizzazione di opere

pubbliche (ampliamenti stradali e ampliamenti di corsi d'acqua), con egual volume con concessione edilizia convenzionata nel rispetto dei distacchi dalle strade, dai confini, dai corsi d'acqua e di specifiche prescrizioni di ordine idraulico (riferimento Piano di Bacino).

La sopraelevazione di edifici esistenti senza asservimento di indice è ammessa solo per gli edifici vincolati ad uso pubblico, fatta salva l'applicazione della Legge Regionale 06.08.2001 n. 24.

b) Fanno eccezione a quanto sopra prescritto gli immobili compresi nei sottoelencati ambiti contrassegnati come di valore storico ambientale, per i quali il criterio di valutazione ed orientamento circa le modalità di intervento, sia qualitativo che quantitativo, sono determinate dai successivi articoli.

- ambito A1 Centro antico di Albenga
- ambito A2 Centri antichi minori
- zone AE Aree di emergenza paesistico-vegetazionale (cfr. art. 26)
- zone AR Aree di connessione paesistica dei nuclei antichi (cfr. art. 31)
- zone AC Aree e manufatti emergenti (cfr. art. 27)
- zone VP Aree a verde privato, parchi privati e giardini (cfr. art. 30)
- edifici singoli di valore ambientale (art. 29).
- capisaldi del paesaggio e loro areali (cfr. tav. n.7)
- vallecole (cfr. tav. n.6 della Disciplina Paesistica)

Tutti i progetti che riguardano le zone sopra elencate dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata.

Art.12 Norme per gli interventi sui fabbricati esistenti con particolare riferimento agli insediamenti di valore storico ambientale

A) ASPETTI GENERALI

Il presente articolo, a livello generale, ha valore di indicazione ed orientamento progettuale per qualsiasi intervento sia sul patrimonio edilizio esistente che sulle nuove edificazioni, mentre assume valore prescrittivo nei casi indicati al punto b) dell' art.11.

La Disciplina Paesistica Puntuale permette di garantire la salvaguardia e la riqualificazione degli insediamenti e del territorio del Comune di Albenga con particolare riferimento ai tessuti urbani, nuclei ed edifici isolati di impianto storico.

Qualsiasi intervento sui suddetti insediamenti dovrà prevedere un'approfondita conoscenza e documentazione dello stato di fatto che evidenzia le caratteristiche costruttive, architettoniche e storiche dell'edificio in oggetto.

La Disciplina Paesistica di livello puntuale individua i caratteri costruttivi degli edifici in cui i principali elementi saranno presi come esempi positivi di riferimento ovvero esempi negativi di contrasto.

Ne consegue un vocabolario degli elementi costruttivi e dei materiali che costituisce ad un tempo un'indicazione progettuale per gli interventi di recupero ed un vincolo per gli interventi stessi.

B) CORNICIONI, SPORTI E GRONDE

Nell'impianto originario lo sporto della falda di copertura, rispetto alla facciata, è particolarmente modesto e raramente superiore ai 30 cm. In tale spazio è installato il canale di gronda in lamiera verniciata o in rame. Di massima, salvo alcuni interventi già del '900, l'orditura minore del tetto non fuoriesce dal filo di facciata.

Nel caso di "palazzi", risultato della rifusione di più elementi originari, è presente un cornicione dalle linee semplici e lo sporto risulta leggermente più pronunciato.

Nelle coperture a due falde, i fianchi laterali del tetto finiscono a filo di facciata senza o con minima sporgenza.

Nell'impianto originario non sono presenti fasce marcapiano o altro tipo di decorazione di facciata che comportino effetti chiaroscurali dovuti a sporgenze. Gli interventi ottocenteschi o dei primi del '900 sul patrimonio edilizio preesistente, che hanno rifiuto la maglia tipologica originaria, hanno prodotto palazzi che presentano alcuni elementi decorativi con fasce marcapiano dalle linee semplici e, come si è visto, gli sporti del tetto sono più pronunciati.

Si prevede il recupero e la conservazione degli elementi costruttivi nonché dei materiali originari.

Qualora le norme di zona prevedano interventi più radicali dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- a) Lo sporto del tetto rispetto alla facciata non dovrà superare i 50 cm, sia in caso di copertura piana che inclinata; sono consentite gronde interne.
- b) Nelle coperture a due falde i fianchi laterali del tetto dovranno essere contenuti nel filo di facciata.
- c) I cornicioni avranno profili semplici ed un'altezza inferiore ai 70 cm.
- d) I materiali per le gronde ed i pluviali sono la lamiera di zinco, rame o di acciaio verniciato; il pluviale a 300 cm dalla quota strada potrà immettersi in tubazione di ghisa, ovvero essere incassato nella muratura. Non sono consentiti materiali di tipo plastico.

C) LA FINESTRA ED IL BALCONE

Nell'impianto originario sono rari i balconi in aggetto e le bucaure delle finestre hanno linee assolutamente semplici, senza elementi di decorazioni o stipiti in pietra; gli infissi sono in legno verniciato in tinta bianca, mentre le persiane di protezione alla genovese sono un'introduzione successiva ormai perfettamente fusa con gli elementi identificativi originari.

Negli interventi dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- a) E' vietato realizzare nuovi balconi in aggetto salvi i casi di ricomposizione delle simmetrie dei fronti.
- b) I materiali per soglie, stipiti ed architravi dovranno essere di uso consolidato nell'edilizia tradizionale quali, in particolare, ardesia, arenarie o marmo bianco (solo per soglie e davanzali). E' consentita la finitura in intonaco. In particolare si dovranno utilizzare materiali e soluzioni già utilizzate negli edifici contigui che conservano i caratteri architettonici e materiali originari.
- c) Nell'eventuale ricomposizione dei fronti sono da salvaguardare e riproporre le cornici decorative (dipinte o in rilievo) e le forme geometriche delle aperture esistenti.
- d) Gli infissi esterni, qualora se ne preveda la sostituzione, saranno del tipo a telaio e contro telaio in legno verniciato, ovvero in alluminio o acciaio verniciato in colori originari (bianco, verde o marrone) armonizzati

con il contesto preesistente. Le ante vetrate saranno possibilmente non più di due.

e) Le persiane, qualora esistenti, saranno rigorosamente alla genovese, con stecche aperte e veletto rialzabile, in legno tinteggiato in colori tipici e installate obbligatoriamente con mappe a murare. Sono vietate le persiane con telaio esterno a vista. Negli edifici di antico impianto si potranno prevedere soluzioni con scuri interni in legno verniciato. Solo in caso di edifici di nuovo impianto sono consentiti gli avvolgibili.

f) L'apertura di nuove finestre o porte-finestre, laddove prevista, dovrà mantenere, nel disegno complessivo del fronte, il rapporto vuoto-pieno simile a quello esistente negli edifici circostanti. Nei fronti principali (prospicienti la pubblica via) non è comunque ammesso un aumento del rapporto vuoto pieno superiore al 10% del preesistente. Solo in caso di comprovate necessità di ordine tecnologico o sanitario, non risolvibili altrimenti, ovvero nei fronti secondari è ammesso un aumento del suddetto rapporto sino al 20%.

L'apertura di nuove finestre o porte-finestre è consentita solo se non altera l'equilibrio del disegno di facciata (serialità e simmetrie preesistenti) e la geometria delle nuove aperture non deve essere in contrasto con quella delle aperture originarie.

g) Nell'installazione di nuove ringhiere o nella loro sostituzione si dovranno eliminare i disegni decorativi di contrasto per orientarsi verso gli "stilemi" di riferimento ancora riconoscibili negli edifici storici circostanti.

D) LE FACCIATE ED I RIVESTIMENTI

Nell'impianto originario la finitura di facciata era in intonaco alla genovese con coloritura applicata a fresco; il piano terreno talvolta presentava una sobria zoccolatura realizzata con il rinzafo dell'intonaco; più raro è l'uso della zoccolatura in lastre di pietra non lucidata, quale l'ardesia o altre di uso tradizionale.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

a) Conservazione, per quanto possibile, dei parametri murari (opportunamente puliti e trattati) originali in pietra o mattoni faccia a vista o intonaco rustico formato da malta grossolana e pietra a vista.

b) Le facciate, laddove sia già presente un'intonacatura originaria o recente, saranno intonacate e ultimate in arenino alla genovese con finitura a frattazzo. Non sono consentiti intonaci di cemento strollato (tipo rustico).

c) Le tinteggiature saranno a fresco, ovvero con tinta ai silicati o silossani; non sono ammesse tinte plastiche non traspiranti né graffiati acrilici o similari.

d) I colori previsti dovranno riferirsi:

- alle tinte originarie, qualora siano reperibili delle tracce sulle facciate;

- per confronto con le tinte degli edifici circostanti procedendo ad una campionatura dei colori dell'ambiente urbano circostante (delimitato dai fronti contigui e contrapposti).

e) Sono vietati i rivestimenti in pietra, in piastrelle di maiolica, in perlinato, metallici e plastici.

f) Sono ammesse zoccolature esterne in pietra (possibilmente in lastre regolari di ardesia) o ricavate da un ispessimento dell'intonaco sino ad un'altezza massima di cm 80, finito a frattazzo e con coloritura diversa.

E) LA COPERTURA

Le indagini svolte, nel contesto del Livello Puntuale della Disciplina Paesistica, sulle tipologie edilizie e costruttive dei nuclei antichi evidenziando che la copertura originaria è di tipo inclinato (prevalentemente a

due falde) con materiali in tegola marsigliese ovvero, in rari casi, in abbadini di ardesia.

L'inclinazione della copertura è limitata e comunque non è mai superiore a 30 gradi.

Nell'impianto originario sono rari gli abbaini e le aperture sulle coperture. Si tratta di coperture modeste, impostate su quote di gronda differenti, in base alla suddivisione degli elementi della schiera originaria.

a) In generale nel rispetto del mantenimento delle caratteristiche costruttive originarie si prevede di non alterare le quote di imposta, le altezze di gronda e di colmo, la pendenza originale.

b) Nel caso che le norme urbanistiche di zona consentano la sostituzione delle coperture si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- pendenza massima 30 gradi;
- divieto di apertura finestre o abbaini a filo di falda, oltre il rapporto di 1/40 se non quando espressamente consentito dalle norme di comparto;
- è vietata la sostituzione di coperture inclinate con coperture piane, salvo la costruzione ove prevista dalle norme di parziali terrazze d'attico che potranno essere realizzate con una superficie inferiore al 10% della superficie della copertura originale (misurata in un piano orizzontale);
- i materiali delle coperture a falde inclinate sono esclusivamente la tegola in laterizio e l'abbadino di ardesia; la scelta dei materiali è comunque determinata da quelli già esistenti in quantità prevalente nelle coperture contigue;
- è vietata l'installazione di nuovi camini o il rifacimento degli stessi in elementi prefabbricati di cemento o metallo. Saranno realizzati in muratura intonacata e coperti da lastre in pietra;
- le nuove canne fumarie saranno incassate, salvo i casi di paramenti di tipo storico in pietra o mattoni, nelle murature verticali. In tal caso potranno essere esterne al corpo dell'edificio, opportunamente intonacate, ma localizzate in modo tale da non alterarne l'aspetto architettonico dei fronti principali.

F) MURI, RECINZIONI, CANCELLATE E ACCESSI

Sono ammessi nuovi muri di recinzione in pietra a secco o intonacati di altezza massima di cm. 200. Tali muri dovranno essere tali da non determinare alcun ostacolo alla visuale dai punti e dai percorsi di maggiore frequenza di elementi quali i crinali, gli insediamenti di crinale e gli elementi preminenti di carattere storico-archeologico-monumentale per i quali è stato definito un areale come individuato nelle Tavole di analisi della Disciplina Paesistica.

L'eventuale coloritura sarà con colori tipici armonizzati con quelli degli edifici circostanti.

E' previsto il mantenimento ed il ripristino dei muri di recinzione di proprietà o di percorsi di "crosa" utilizzando i materiali originari (pietra a vista o intonaco con colori tipici).

Nella ristrutturazione e/o sostituzione di muri esistenti ovvero nella nuova costruzione non sono ammessi disegni decorativi di contrasto rispetto a quelli tradizionali o comunque già esistenti nel territorio circostante.

Le nuove recinzioni o il rifacimento di quelle esistenti che insistono sugli spazi pubblici (strade, piazze etc.), qualora siano cancellate (o cancelli), non dovranno presentare motivi decorativi moderni o comunque in contrasto con gli stili di riferimento. Sono vietate le recinzioni in rete metallica.

Le aperture degli accessi non potranno avere dimensioni tali da alterare l'originale rapporto vuoto-pieno né snaturare il primitivo equilibrio dei fronti.

Le nuove aperture o eventuali ampliamenti, dovranno mantenere gli allineamenti con le esistenti nel rispetto dei rapporti di simmetria della facciata.

I portoni di ingresso ed eventuali accessi a box, magazzini, cantine, prospicienti spazi pubblici o comunque in vista, saranno in legno verniciato con colori non contrastanti e comunque armonizzati con i serramenti preesistenti nell'edificio e nel suo contesto urbano.

Nei muri di fascia o di contenimento delle strade, anche quando consentito dalle disposizioni urbanistiche, non è permessa la realizzazione di più di tre aperture contigue di accesso ai box.

Sarà da privilegiare una soluzione ad accesso unico con distribuzione interna.

G) INSEGNE, TENDE, ARREDO URBANO.

Le insegne e le tende frangisole dovranno presentare soluzioni omogenee per quanto riguarda l'uso dei materiali, le dimensioni, il disegno ed i colori.

Si prevede quindi:

- divieto di insegne a illuminazione diretta (fari, neon etc.) ed in materiale plastico; sono consentite insegne dipinte su muro, in lamiera di ferro verniciato, legno o ceramica.

L'eventuale illuminazione potrà essere prevista con lampade che si armonizzino con l'illuminazione pubblica esistente.

- le insegne a bandiera avranno uno sporto massimo di cm 100.

Non sono ammesse insegne a bandiera su spazi o strade pubbliche carrabili.

- le insegne che insistono sugli stessi fronti costituendo un visibile "continuum commerciale" dovranno essere coordinate e presentare soluzioni grafiche e dimensionali omogenee.

- Le tende frangisole che insistono sullo stesso fronte dovranno essere armonizzate tra di loro per forma, materiali, dimensione e colori in special modo quando appartengono allo stesso edificio.

- le coperture di dehors o spazi aperti pubblici e privati dovranno essere in tessuto con tinte neutre o tenui.

Si dovranno comunque evitare soluzioni che determinino effetti di contrasto con il contesto urbano. Le strutture di sostegno delle tende saranno in legno o ferro verniciato. Sono vietate soluzioni in alluminio anodizzato.

- i dehors avranno strutture in legno o ferro verniciato.

Particolari soluzioni, anche diverse dagli indirizzi generali sopra esposti, potranno essere realizzate negli interventi di "composizione del nastro commerciale" di cui all'art. 16.

art.13 DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente sono quelle di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457:

- a) manutenzione ordinaria
- b1) manutenzione straordinaria
- b2) opere interne
- c1) risanamento conservativo
- c2) restauro

- d1) ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di SLA
- d2) ristrutturazione edilizia con aumento di volume e di SLA
- d3) interventi di demolizione e ricostruzione
- d4) interventi di ricostruzione su sedime
- d5) interventi di demolizione
- e) ristrutturazione urbanistica con o senza aumento di volume o di SLA

a) manutenzione ordinaria

Riguarda interventi con opere dirette a mantenere l'efficienza degli edifici e degli impianti tecnologici esistenti; non sono consentite alterazioni dei caratteri originari né aggiunta di nuovi elementi.

b1) manutenzione straordinaria

Riguarda interventi con opere modificative di parti strutturali, senza alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari, né modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentiti:

- rifacimento del manto di copertura con il mantenimento dei materiali originari o, comunque, adeguandosi a quanto previsto dalle norme di PRG o SUA;
- rifacimento delle strutture della copertura senza variazioni del piano di imposta, della pendenza e della forma. Non sono consentite aperture di nuovi abbaini o finestre.
- rifacimento o sistemazione delle coperture piane esistenti;
- opere di deumidificazione delle murature, di isolamento termico, sottomurazioni ed intercapedini;
- rifacimento di intonaci esterni e delle tinteggiature secondo le prescrizioni di cui all'art. 11 lett. D;
- riordino e rifacimento di elementi architettonici esterni (parapetti, cornicioni, gronde e pluviali etc.) senza alterazione delle preesistenze o introduzione di nuovi elementi;
- sostituzione di infissi esterni secondo i tipi e le modalità della Disciplina Paesistica;
- creazione o chiusura di aperture interne con ampiezza massima di cm 120 per pareti portanti di spessore oltre i 15 cm, di cm 150 per pareti tra i 10 e i 15 cm, oltre cm 150 per tramezze più sottili; la creazione delle nuove aperture non dovrà modificare, neppure in parte, la "tipologia strutturale" dell'edificio, e, per quanto riguarda gli edifici di impianto antico, la distribuzione interna;
- consolidamento parziale di strutture di fondazione o di sopraelevazione;
- rifacimento di pavimentazioni interne;
- rifacimento o sostituzione di locali igienici, parte di essi, cucine anche quando comportano modeste opere edilizie, tali da non modificare in modo significativo la distribuzione interna; in tali casi sono escluse nuove aperture su prospetti esterni;
- eliminazione scarichi fognari e canne da fumo esistenti sulle pareti esterne e la creazione di nuove colonne interne;
- installazione di impianti di condizionamento e ascensori senza creazione di nuovi volumi tecnici, impianti esterni ed opere murarie che incidano sulla tipologia strutturale o architettonica dell'edificio.

b2) Opere interne.

Riguarda gli interventi edilizi che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

c1) Risanamento conservativo

Riguarda gli interventi rivolti alla conservazione dell'organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso.

In particolare gli interventi consentiti sono i seguenti:

- adeguamento distributivo con modesti spostamenti di pareti divisorie non portanti con apertura/chiusura di porte interne;
- installazione di servizi igienico-sanitari interni all'alloggio in casi di mancanza o insufficienza e collocazioni esterne dei servizi esistenti anche con modifica della distribuzione interna;
- realizzazione di nuove aperture esterne, sui fronti non vincolati dalle norme di PRG, dalla Disciplina Paesistica o individuati dalle schede dei nuclei antichi e comunque con i criteri di cui all'art. 12;
- consolidamento strutturale di volte e solai, rifacimento di solai con esclusione di quelli voltati in pietra o mattoni senza modificazioni del piano di imposta; consolidamento e ripristino di scale interne ed esterne;
- consolidamento delle strutture verticali (comprese eventuali modeste sostituzioni strutturali per eventuali esigenze di carattere statico) quali murature perimetrali e di spina;
- risanamento o realizzazione di vespai areati per isolamento del piano terra;
- ricostruzione filologica di parti di unità eventualmente crollate o demolite.

Tali interventi escludono, comunque, la possibilità di operare una radicale sostituzione della tipologia edilizia, distributiva e strutturale.

c2) Restauro

Riguarda interventi su edifici che presentano evidenti valori storico-architettonici. Gli elaborati di progetto necessari sono quelli previsti nel seguente art.14.

d1) Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di SLA

Riguarda gli interventi diretti a trasformare gli organismi edilizi attraverso opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

In particolare rientrano in questa categoria:

- redistribuzione interna con eventuale modifica della tipologia delle singole unità immobiliari;
- modifica delle aperture esterne secondo i criteri dell'art.12 C;
- demolizione e ricostruzione dei solai con modifica del piano di imposta, esclusi comunque quelli voltati in pietra o mattoni quando rivestano carattere storico-ambientale;
- rifacimento delle strutture del tetto con modifica delle pendenze e/o della forma nei limiti di quanto previsto all'art.12 e;
- demolizione e ricostruzione parziale delle strutture portanti (muri perimetrali e di spina), con

modifica dei materiali e dei sistemi statici, qualora non interessino porzioni di fabbricato con sistemi voltati o comunque di interesse storico-ambientale;

- demolizione, ricostruzione e nuova costruzione di "corpi scala".

Il regime di attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia è quello della Concessione Edilizia; gli elaborati di progetto previsti sono quelli richiesti al seguente art. 14.

d2) Ristrutturazione edilizia con aumento di volume e di SLA

Si applica la disciplina di cui alla categoria che precede; è ammessa la realizzazione di nuove porzioni di fabbricato secondo le modalità previste dalle norme specifiche di zona.

d3) Interventi di demolizione e ricostruzione

Interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici, o parti di essi, le cui condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione. La ricostruzione deve tendere a ricostituire le caratteristiche formali dell'edificio originario con eventuali limitate variazioni volumetriche.

d4) Interventi di ricostruzione su sedime

Interventi che prevedono la riedificazione di manufatti, in stato di demolizione, dei quali permangono tracce tali da poter definire univocamente la posizione planimetrica e la composizione volumetrica.

Tale situazione deve essere dimostrata da una perizia (comprendente il rilievo particolareggiato e analisi tipologica in scala non inferiore a 1:50) redatta da un tecnico abilitato ai sensi di legge, nella quale verrà espresso un giudizio relativo alle caratteristiche storico-architettoniche dell'immobile oggetto di intervento. In casi di edifici confinanti o comunque attigui, l'analisi tipologica va estesa anche a questi con particolare riferimento alle quote di gronda, posizione bucatore e allineamenti volumetrici.

d5) Interventi di demolizione

Interventi rivolti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell'area risultante.

e) Ristrutturazione urbanistica con o senza aumento di volume e di SLA

Riguarda gli interventi diretti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio. In generale il regime di attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica è il SUA.

art. 14 IL PROGETTO ED I SUOI ELABORATI

La DISCIPLINA PAESISTICA e le TAVOLE di PRG individuano i perimetri degli ambiti dei centri e dei nuclei antichi del territorio di Albenga.

Tali zone sono definite, ai sensi della L.R. 1/6/1993 n. 25, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Sono, inoltre individuati insediamenti rurali singoli o insediamenti di villa caratterizzati da valori storico-

ambientali che rappresentano, unitamente alle infrastrutture storiche di pertinenza (muri di cinta, croce, portali, emergenze vegetazionali) una “memoria storica” da salvaguardare.

Sono quindi previsti progetti di riqualificazione e rifunzionalizzazione per scopi agricoli o culturali pur nel mantenimento dei caratteri di valore storico architettonico.

Gli interventi di nuova edificazione, laddove previsti dal PRG, individuati nel contesto ambientale dei nuclei antichi (zone CPA) dovranno riprendere i caratteri tipologici e architettonici presenti nel contesto di appartenenza nonché seguire lo schema morfologico dell’aggregazione edilizia descritta nelle schede della Disciplina Paesistica (DP) relativa ai nuclei antichi.

Tenuto conto della finalità principale della suddetta Disciplina di garantire una riqualificazione architettonica dell’insediamento di Albenga (sia per quanto attiene gli organismi inseriti in zona omogenea A che per gli insediamenti sparsi, ovvero di quelli in ambiti di completamento), si rende necessario che gli elaborati di progetto per gli interventi sul patrimonio edilizio siano sufficientemente definiti per potere apprezzare le soluzioni di dettaglio proposte in rapporto ai caratteri preesistenti dei fabbricati.

Ancora più rilevante è il problema della qualità e della rispondenza della documentazione di rilievo dello stato di fatto, per l’acquisizione dei dati conoscitivi del manufatto che permetta una sua trasformazione che valorizzi le caratteristiche originarie.

Per tutte le categorie di intervento che non prevedano semplici opere interne o di manutenzione ordinaria, sono prescritti i seguenti elaborati di RILIEVO DELLO STATO DI FATTO:

- a) Rilievo topografico del suolo, in scala minima 1:500, con un congruo numero di “punti battuti”;
- b) Stralcio di planimetria, in scala minima 1:500, del tessuto insediativo circostante qualora l’edificio sia inserito in un contesto urbano;
- c) Rilievo stratigrafico del fabbricato (piante ai vari livelli compresa la copertura) in SCALA 1:50;
- d) Rilievo delle facciate e dei fronti interni in SCALA 1:50;
- e) Sezioni longitudinali e trasversali in SCALA 1:50;
- f) Documentazione fotografica a colori con indicazione dei punti di vista localizzati sulla pianta del rilievo.

Per gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia sono prescritti, inoltre, i seguenti elaborati:

- g) Rilievo delle tipologie strutturali (murature, elementi voltati, solai lignei o altro) in scala 1:100 o 1:50.
- h) Rilievo delle finiture interne ed esterne originarie con indicazione dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie e stipiti.
- i) Analisi tipologica relativa ai corpi di fabbrica che compongono il comparto edilizio ovvero il nucleo con indicazione degli elementi che lo definiscono, analisi degli elementi spuri (superfettazioni ed affettazioni) dei quali si dovrà prevedere l’eliminazione ovvero la ricomposizione e analisi degli elementi di contrasto.

I documenti di rilievo dello stato di fatto dovranno essere firmati da un professionista abilitato che sarà responsabile della veridicità delle quote e delle misure e di quanto altro è oggetto del rilevamento.

Per gli interventi di restauro e, comunque, per le operazioni su fabbricati di valore storico e/o ambientale (contrassegnati da apposito simbolo sulle Tavole di PRG e del DP) è inoltre prescritta:

- 1) ANALISI STORICA DEI MANUFATTI (in base a documentazioni di archivio o planimetrie storiche).

Dai materiali di rilievo e quindi dalla CONOSCENZA approfondita dei manufatti, dovranno scaturire gli indirizzi e le scelte di PROGETTO che, per ogni sua parte o singolo elemento compositivo, dovrà essere

motivato ed indirizzato all'obiettivo generale di riqualificare e riordinare l'ambiente insediato di Albenga.

Per questo motivo gli elaborati di PROGETTO dovranno comprendere:

- m) Relazione tecnico-illustrativa con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire, la definizione dell'analisi tipologica e strutturale ed i materiali utilizzati per consentire una verifica di congruenza dell'intervento previsto. (Per interventi di restauro e ristrutturazione edilizia).
- n) Planimetrie di progetto in scala adeguata e/o scala 1:100 sovrapposte a quelle di rilievo con le indicazioni delle demolizioni (GIALLO) e delle costruzioni (ROSSO), complete delle quote fondamentali (per tutte le categorie di intervento).
- o) Prospetti di progetto in scala 1:50 (per tutte le categorie di intervento quando si prevedano interventi sui fronti esterni).
- p) Sezioni quotate di progetto sovrapposte su quelle di rilievo con le quote e l'indicazione delle demolizioni e delle costruzioni (per interventi di ristrutturazione edilizia).
- q) Particolari costruttivi in scala 1:10 ed 1:5 per interventi relativi alle aperture commerciali, serrande di protezione, insegne, verande, dehors, facciate appese e bowindow; tali particolari costruttivi costituiranno - per i successivi interventi di natura analoga- i tipi di riferimento allo scopo di uniformare le soluzioni.

Nell'ambito dei nuclei antichi e degli insediamenti sparsi sono ammessi interventi di categoria c) e d) (art.31 legge 457/78) purché compatibili con la tipologia originaria e siano mantenuti e salvaguardati gli elementi architettonici quali strutture voltate, portali, logge e porticati. Particolare attenzione sarà rivolta ai prospetti principali degli edifici che dovranno mantenere inalterate le caratteristiche peculiari.

E' vietata la costruzione di nuovi balconi aggettanti, la variazione del sistema di copertura e della pendenza delle falde.

Negli interventi di categoria d) (art.31 legge 457/78), qualora siano ammissibili in seguito all'analisi dell'edificio, è consentito il recupero del volume esistente vuoto per pieno e quindi comprendendo anche i volumi del sottotetto.

Eventuali aperture nelle falde della copertura mediante abbaini o terrazzi d'attico non potranno superare 1/25 della proiezione della copertura su un piano orizzontale.

Tutti gli interventi di cui alle categorie c) e d) (art.31 legge 457/78) avranno come ambito minimo d'intervento l'intera unità edilizia.

Oltre alle norme sopra esposte, per gli edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia, valgono le seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento sia compreso in un "FRONTE DI PREGIO" ovvero in un "FRONTE DI CONTRASTO" così come individuati negli elaborati della DP (Disciplina Paesistica), la documentazione progettuale dovrà prendere in considerazione l'intero fronte. Gli elaborati dovranno essere in scala non inferiore a 1:200 e le indicazioni progettuali dovranno costituire un riferimento progettuale per la Commissione Edilizia in caso di successivi interventi in manufatti compresi nello stesso fronte;
- in caso di appartenenza ad un "FRONTE DI PREGIO" il progetto avrà come obiettivo primario la coerenza dell'intervento con le preesistenze;
- in caso di appartenenza ad un "FRONTE DI CONTRASTO" l'obiettivo progettuale sarà la rimozione degli elementi di contrasto ed il ridisegno dell'intero fronte (crf. art.n. 15);

- per gli interventi di categoria d) ed e) (art.31 legge 457/78) compresi in **Zone di ristrutturazione urbanistica** è obbligatoria la stesura di un SUA esteso all'intera zona. Nel caso che le suddette zone di ristrutturazione urbanistica ricadano in ambiti di nuclei antichi, lo SUA dovrà dimostrare la compatibilità dell'intervento con le tipologie edilizie e la morfologia del tessuto urbano esistenti. In caso di sostituzioni, variazioni volumetriche e/o planimetriche, si dovranno riproporre le tipologie e le aggregazioni tipiche del sito così come evidenziate nelle schede di indagine elaborate sui nuclei antichi.

art.15 RINNOVO DEI FRONTI URBANI

Tale modalità d'intervento è prevista nei seguenti casi:

- nelle zone dove è ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica (crf.art.35) con operazioni di categoria "e" (art.n.31 L. 5/8/1978 n.457), oltre a specificare previsioni individuale nelle Tavole di PRG;
- nelle zone CD (cfr.art.38);
- laddove previsto dalla Disciplina Paesistica del PRG di Albenga che prevede, oltre ai criteri generali di progettazione (art.14), interventi puntuali volti al recupero e alla riqualificazione dei "fronti urbani di contrasto" così come definiti nelle Tavole grafiche e nelle schede dei nuclei antichi.

In generale sia in caso di PdR o SUA in ambiti A o B con precisi modelli di ricomposizione progettuale sia in caso di progettazione architettonica, devono prevalere criteri di omogeneità e di coordinamento rispetto ai profili dell'ambiente urbano circostante.

I tipi architettonici ed i nuovi elementi di intervento sono i seguenti:

a) COMPOSIZIONE DEL NASTRO COMMERCIALE

Gli interventi di ricomposizione del nastro commerciale riguardano i piani terreni dei fabbricati sia del centro antico di Albenga e dei nuclei frazionali che di altre zone urbane anche di impianto recente interessate dal vincolo di rinnovo dei fronti.

L'obiettivo consiste nell'estendere e riqualificare l'attività commerciale e di pubblico esercizio, con caratteri e soluzioni qualitative. L'intervento sul nastro commerciale ha un limitato grado di autonomia rispetto ai fabbricati ed alle tipologie edilizie di appartenenza nei singoli segmenti commerciali. Autonomia limitata in quanto espressione di una differente funzione di tale parte del fabbricato rispetto alle altre.

Tale autonomia non deve comunque entrare in contrasto con gli equilibri intrinseci delle singole unità edilizie, con i rapporti di simmetria e con le soluzioni decorative e dei materiali.

L'indirizzo progettuale degli interventi dovrà essere teso a definire caratteri di omogeneità dell'allineamento commerciale, alla ricerca di scansioni e sequenze prodotti dalla ritmicità di aperture di larghezza simile e dalla ripetizione di soluzioni omogenee (infissi, cancelli di protezione, insegne e tende).

Solo le facciate di nuovo impianto potranno proporre elementi differenti come, ad esempio, aperture commerciali di tipo continuo o rientranti dal filo della facciata.

Nell'ambito dei nuclei antichi l'apertura massima della "luce" commerciale è di 140 cm., quando ciò sia compatibile con la tipologia strutturale del locale (volte, partizione delle murature portanti) con intervalli di muratura piena di almeno 120 cm..

Per le tende, insegne ed altri elementi di arredo urbano gli interventi si conformano all'art.12.

I progetti di singoli interventi di modifica delle aperture commerciali esistenti dovranno prevedere una

documentazione aggiuntiva grafica e fotografica che permetta un confronto con le aperture commerciali e la dimostrazione di caratteri di omogeneità.

b) IL PORTICATO DI NUOVO IMPIANTO

Il porticato di nuovo impianto è un ulteriore tipo di intervento, talvolta di natura sovrastrutturale e leggera. Si tratta di elementi di riconnessione tra corpi di fabbrica che presentano caratteri di assoluto disordine nel rapporto con il suolo urbano e nei distacchi tra singoli edifici.

Il porticato di nuovo impianto non è inteso a riproporre la memoria del tipo architettonico del portico, ma vuole essere un impianto leggero che ha una sua coerenza intrinseca e ritma lo spazio urbani in modo ordinato.

Il nuovo porticato potrà essere proposto per una ricomposizione volumetrica più compatibile con le preesistenze soprattutto in situazioni marginali ai nuclei antichi.

Gli interventi del presente articolo sono applicabili anche in ambiti urbani non definiti specificamente come “fronti di contrasto”, ma comunque riconoscibili come “margini urbani degradati” in base alle seguenti caratteristiche:

- mancanza di allineamenti tra fabbricati e spazi pubblici
- presenza di tipologie edilizie tra di loro contrastanti
- presenza di destinazioni d'uso non omogenee o di contrasto
- presenza di degrado edilizio e di precari
- presenza di aree abbandonate o utilizzate con attività di contrasto o impatto ambientale
- presenza di elementi di facciata in contrasto con il contesto edilizio prevalente

La compresenza delle suddette caratteristiche individua un tessuto insediativo (in genere di completamento) definibile come “margine di degrado” di un nucleo antico di interesse storico-ambientale e, quindi, determina la presenza di ambiti di intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Gli interventi di ricomposizione dei fronti urbani sono assoggettati a SUA obbligatorio esteso all'intero fronte.

In tale strumento saranno previste le modalità di intervento su ogni singolo edificio o spazio interposto.

CAPITOLO IV INFRASTRUTTURE E SPAZI PER LA MOBILITA'

art. 16 Infrastrutture viarie e pertinenze

Il PRG prevede una serie di nuove strade e la ristrutturazione-ampliamento di strade esistenti.

L'indicazione dei tracciati ha valore prescrittivo, essa potrà subire modifiche entro una fascia di rispetto di 15 mt. per lato, fermo restando che l'area così occupata conserva il proprio indice di edificabilità e può quindi essere asservita alle edificazioni contermini. Nella progettazione delle strade di PRG si dovrà avere cura di limitarne al massimo l'impatto paesistico-ambientale compensando, per quanto possibile, gli

scavi con i riporti. Le opere di urbanizzazione e di sistemazione del terreno dovranno inserirsi nell'ambiente naturale senza creare impatti o "segni" troppo evidenti.

I muri di sostegno e/o contenimento non potranno, di massima, avere H maggiore di 300 cm e dovranno essere rivestiti in pietrame.

Le strade previste dal PRG e quelle private non esplicitamente previste, saranno fornite di rete delle acque bianche con smaltimento diretto nei rivi che attraversano il territorio.

La viabilità principale di PRG dovrà essere finita con massiciata bituminosa, con carreggiata minima di mt 6,00; la pendenza massima consentita è del 14%.

I tracciati stradali indicati nelle tavole di PRG (anche all'interno delle zone C) hanno valore di vincolo di pubblica utilità, preordinato all'espropriazione.

Negli ambiti E/C/T/D la viabilità minore non indicata nelle tavole di PRG potrà essere realizzata o ristrutturata da privati singoli, in consorzio ovvero da Enti Pubblici, con le seguenti finalità:

- dare accesso veicolare ad agglomerazioni di fabbricati non serviti da strade
- strade di servizio per fondi agricoli
- strade tagliafuoco
- strade per l'organizzazione dei nuovi insediamenti nelle zone C,T,D.

Tali strade minori dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- muri di contenimento e di scarpa in pietrame a secco o rivestiti in pietra;
- altezza massima dei muri 300 cm;
- carreggiata massima nelle zone E3 mt 3,00;
- carreggiata massima nelle altre zone mt 6,00;
- pendenza massima 20%

La realizzazione delle strade verrà realizzata con regime di concessione edilizia.

Ai parametri ed ai caratteri della progettazione stradale contenuti nel presente articolo potranno derogare gli interventi contenuti all'interno di SUA.

Il tracciato della STRADA ROMANA compreso nella zona F1 di PRG destinata a Parco archeologico, sarà oggetto di uno specifico progetto unitario volto a perseguire le seguenti finalità:

- tutelare i reperti materiali ancora presenti mediante una campagna archeologica;
- realizzare un tracciato viario di collegamento tra la Regione Monti di Albenga e la località di S. Croce di Alassio, con carreggiata massima di mt 5,00, con tratte il più possibile distinte rispetto a quello originario;
- realizzare alcune zone di sosta e di belvedere.

Il progetto unitario di sistemazione della fascia di rispetto della strada romana, soggetto al regime obbligatorio dello SUA, dovrà avere particolare cura delle modalità di inserimento paesistico e dei provvedimenti idrogeologici per la stabilizzazione del versante.

Il PRG individua, nella Tav. 7 della Disciplina Paesistica Assetto Insediativo, tracce del reticolo dei percorsi storici pedonali di connessione tra le frazioni ed i territori interni. Di tale sistema di tracce storiche si prevede la tutela ed il ripristino con opere di sistemazione e restauro con particolare attenzione alle scelte dei materiali ed al mantenimento di eventuali elementi architettonici (gradonate, muri di recinzione, portali di accesso ai fondi). I materiali dovranno rifarsi alla tradizione ed ai reperti tuttora esistenti.

art. 17 Fasce di rispetto stradali ed autostradali

Nelle tavole di PRG sono indicate le fasce di rispetto stradali ed autostradali inserite all'esterno dei perimetri urbani o di tessuti insediativi oramai consolidati.

Tali fasce hanno la destinazione urbanistica della zona omogenea o dell'ambito confinante, ma al loro interno non è ammessa la nuova edificazione; i relativi indici potranno essere trasferiti nelle zone attigue esterne alle fasce stesse. Nelle fasce di rispetto sono ammesse esclusivamente le seguenti realizzazioni:

- impianti tecnologici puntuali e di rete (ENEL, TELECOM, acquedotto e fognatura etc.)
- parcheggi privati o pertinenziali a cielo aperto
- autorimesse pertinenziali interrato secondo i caratteri di cui all'art.19
- distributori di carburante
- impianti serricoli di cui all'art. 48 purchè l'Ambito confinante sia E1 o E2, sulla base degli indici e dei parametri della zona E più prossima.

Tali fasce dovranno essere tenute in condizioni decorose con tassativo divieto costituirvi depositi di materiale anche all'aperto, scarico di rifiuti o di materiali inerti.

Nell'ambito delle fasce di rispetto sono consentite operazioni sui fabbricati esistenti di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art.31 L. 457/78 a seconda delle caratteristiche del fabbricato, senza modifiche del sedime originario.

Inoltre, salvo i casi di fabbricati con particolare valore storico ambientale, gli edifici che rientrano nelle fasce di rispetto stradali possono essere oggetto di opere di ristrutturazione urbanistica (lett. e) dell'art. 31 L. 457/78) con il regime obbligatorio della Concessione edilizia convenzionata, a condizione che il fabbricato esistente venga spostato fuori dalla fascia di rispetto. In questa circostanza la ristrutturazione urbanistica potrà avvenire con un incremento della SLA del 20% nel rispetto degli altri parametri urbanistici della nuova zona di localizzazione.

Salvo più approfondite indicazioni di zona, qualsiasi manufatto, compreso serre, dovrà avere un distacco DS minimo di 3,00 mt.

art. 18 Fasce di rispetto cimiteriali e dei pozzi potabili

All'interno delle fasce di rispetto relative ai cimiteri esistenti e di progetto, nonché del nuovo impianto di captazione per le acque potabili non sono consentite nuove costruzioni.

Fanno eccezione gli impianti serricoli di cui all'art. 48 purchè l'ambito confinante sia E1 o E2, sulla base degli indici e dei parametri della zona E più prossima.

Nell'Ambito delle fasce di rispetto sono consentite operazioni sui fabbricati esistenti di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 31 della L. 457/78, a seconda delle caratteristiche del fabbricato.

Nella fascia di rispetto del nuovo impianto di captazione dell'acqua potabile non sono consentite realizzazioni di reti fognatizie, fosse Imhoff o fosse perdenti, concimaie.

Sono inoltre vietate pratiche agronomiche che comportano l'uso di pesticidi.

Tali prescrizioni si intendono anche per i pozzi esistenti per l'acqua potabile, pubblici e privati, per una fascia di mt 50 riducibile a mt. 20 nel caso di particolari protezioni alla bocca del pozzo, accompagnate

da opportuna perizia geologica.

art. 19 Disciplina dei parcheggi

A) PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PUBBLICI E PRIVATI

Nelle zone di PRG destinate a servizi, negli ambiti B/C/D/PL è consentita la realizzazione di autorimesse, disciplinate sotto il profilo della tipologia funzionale dall'art. 9 AU.

In base al Programma Urbano dei Parcheggi il Comune potrà concedere in diritto di superficie l'utilizzazione del sottosuolo di determinate porzioni di strade e di piazze pubbliche per la realizzazione di autorimesse.

Per le altre zone è consentita la realizzazione di parcheggi nei seguenti casi:

- a) in sottosuolo a condizione che non incidano sui profili ambientali e che siano raccordate funzionalmente con il sistema viario circostante;
- b) nelle opere di trasformazione del patrimonio edilizio esistente;
- c) nelle nuove costruzioni all'interno delle volumetrie consentite e nel rispetto del rapporto RC.

I parcheggi previsti o consentiti dal PRG si distinguono in:

- 1) parcheggi pubblici su suolo pubblico, prevalentemente all'aperto ed eventualmente in struttura;
- 2) parcheggi privati su suolo pubblico in regime di concessione, prevalentemente in struttura ed in sottosuolo;
- 3) parcheggi privati su suolo privato, in regime di proprietà.

In base all'art. 9 lett. AU, in tutti i casi precedenti i parcheggi e le autorimesse dovranno svolgere, in un determinato grado, un servizio di uso pubblico. Qualora la quota del 10% di posti auto pubblici di cui all'art. 9 non sia reperibile all'aperto o in superficie, essa potrà essere monetizzata a favore del Comune in base al costo di costruzione dei parcheggi a raso.

Per le autorimesse in sottosuolo con capacità di parcheggio superiore agli 80 posti auto è consentito, a livello accessorio un uso multiplo degli spazi con le seguenti destinazioni specializzate:

- noleggio auto
- piccole attività commerciali ed artigianali di servizio collegate all'automobile (gommista, lavaggio, elettrauto, ricambi etc.)
- magazzini.

Per le autorimesse in soprasuolo, con capacità di parcheggio oltre i 100 posti auto, è consentito, a livello accessorio un uso multiplo degli spazi con le seguenti destinazioni specializzate:

- tutte le precedenti
- commercio al minuto, per tabelle non contingentabili
- artigianato di servizio
- concessionarie auto
- distributori carburanti ed accessori.

Le destinazioni accessorie specializzate di cui sopra dovranno comunque essere compatibili con le norme generali e specifiche delle singole zone e/o comparti.

B) AUTORIMESSE E PARCHEGGI PERTINENZIALI

Nelle zone E/C/B/D e nelle fasce di rispetto è consentita la costruzione di box o autorimesse interrato esclusivamente di natura pertinenziale ed alle seguenti condizioni:

- a) Non venga alterato l'andamento naturale del terreno, salvo quelle modeste modificazioni necessarie alla realizzazione dell'accesso.
- b) I muri di sostegno e di contenimento non superino i cm.350 ed il paramento esterno sia realizzato in pietrame faccia vista.
- c) La strada di accesso abbia una larghezza di almeno cm.350 e l'ingresso sia collocato in posizione non pericolosa ad una distanza di almeno 50 metri dalle curve.
- d) Venga realizzato un unico varco di accesso di ampiezza non superiore a cm. 500 e distante almeno 50 metri da altri accessi esistenti o realizzandi sullo stesso lato della stessa strada.
- e) La superficie dell'autorimessa o del box non superi i 25 mq. per ogni unità abitativa esistente priva di tale servizio pertinenziale.
- f) La copertura dell'autorimessa opportunamente impermeabilizzata e drenata, sia realizzata a tappeto erboso e a cespugli e abbia uno spessore minimo di cm.60 di terreno vegetale (escluso il riporto di inerti) e sia previsto un impianto di irrigazione.

Si considerano interrate anche le costruzioni realizzate nei muri di fascia o nei muri di contenimento esistenti, a monte delle strade, a condizione che non venga modificata la posizione, l'allineamento e l'altezza, fatte salve quelle modeste modificazioni necessarie alla creazione dell'invito per l'accesso.

Con gli stessi criteri di cui sopra, salvo il punto b), e con aperture (porte + finestre) che non superino i 4,0 mq totali, possono essere realizzati nelle zone E1/E2/E3 ricoveri interrati per attrezzi agricoli di superficie massima di mq.20, nel numero massimo di n.1 per ogni corpo aziendale, qualora lo stesso non ne sia già dotato.

La realizzazione di volumi interrati dovrà rispettare le disposizioni vigenti in materia (DGR n. 2615/98 s.m. e relativa circolare) nonché le disposizioni contenute nel Piano di Bacino.

art.20 Attrezzature per le urbanizzazioni primarie e secondarie

Ai fini dell'attuazione del PRG e dell'applicazione del D.M. 2/4/1967 n.1444, sono definite "opere di urbanizzazione primaria per zone residenziali" quelle specificate dall' art. 4 della legge 29/9/1964 n. 847.

Le opere di "urbanizzazione secondaria per le singole zone residenziali" sono definite ai sensi dell'art. 44 L. 22/10/1971 n. 865 e degli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Per quanto attiene la quota di urbanizzazioni secondarie da attribuire ai singoli interventi edilizi o di trasformazione, nelle varie zone di PRG, occorre distinguere tre situazioni differenziate:

a) Nuove costruzioni

La modalità di partecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni secondarie è regolata, oltre che dalle norme generali seguenti, dalle norme specifiche di zona e dagli SUA.

b) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con modifica di destinazione d'uso, frazionamenti immobiliari, sostituzione edilizia

Tali interventi incidono sul carico insediativo, ovvero presuppongono un nuovo sistema

infrastrutturale ed urbanizzativo e, pertanto, sono da assimilare alle nuove costruzioni.

La modalità di partecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni secondarie è regolata, oltre che dalle seguenti norme generali, dalle norme particolari, dal Programma Turistico e dagli SUA.

d) interventi sul patrimonio edilizio esistente senza modifica d'uso e/o frazionamento.

La partecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni secondarie è regolata dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia e dalla Delibera Comunale in materia di oneri di urbanizzazione. In caso di aumento di SLA la quota relativa di urbanizzazioni andrà calcolata con gli standard delle nuove costruzioni ed i contributi relativi andranno monetizzati (salvo indicazioni differenti per le singole zone o nell'ambito di SUA).

La Dotazione di urbanizzazioni secondarie è riferita alle tipologie funzionali (cfr. art. 9) comprese nei fabbricati e/o nelle opere di trasformazione del territorio, in termini di rapporto tra aree di servizio pubblico ogni 100 mq di SLA/SLU (nel caso dei campeggi il rapporto è riferito a ciascuna "piazza").

	VERDE SPORT	INTER. COMUNE	PARCHEGGI PUBBLICI	ISTRUZIONE	PARCHEGGI PERTINENZ.
RESIDENZA	60mq	8mq	10mq	18mq	20mq
RES. MINIMA	75mq	10mq	20mq	===	30mq
TURISMO	60mq	===	10mq	===	30mq
CAMPEGGI		Per piazzola	10mq	===	5mq
COMMERCIO	===	===	40mq	===	60mq
UFF.DIREZ.	60mq	8mq	20mq	===	30mq
ARTIGIANATO	10mq	===	10mq	===	10mq
RES. RURALE	ogni	100mq SLA	35mq per	servizi	20mq

I parametri di cui sopra si applicano per interventi di nuova costruzione e per interventi sul patrimonio edilizio esistente assimilate alle nuove costruzioni, quali modifica di destinazioni d'uso, frazionamento immobiliare e sostituzione edilizia (cfr. art. 10).

Le urbanizzazioni secondarie, nei vari casi potranno essere:

- attuate direttamente dagli operatori privati, all'interno dei lotti, contestualmente all'intervento di nuova costruzione;
- attuate dal Comune o da altri operatori (pubblici o privati), all'esterno dei lotti di intervento, nell'ambito dei vincoli indicati dal PRG, in base alle linee programmatiche del PPA in maniera svincolata da un rapporto diretto con gli interventi specifici di nuova costruzione.

In quest'ultimo caso il contributo per le urbanizzazioni secondarie e per l'acquisizione delle aree verrà monetizzato a favore del Comune.

Per gli interventi di recupero e della trasformazione funzionale del patrimonio edilizio esistente, gli standard urbanistici della tabella precedente non si applicano nel caso di interventi che non comportino trasformazioni di destinazione d'uso.

Nel caso di interventi che comportino modifiche di destinazioni d'uso e/o frazionamento immobiliare

(cfr. art.10), ovvero sostituzione edilizia (categorie "e") gli standard urbanistici derivanti dall'applicazione della precedente tabella andranno di massima, salvo più specifiche prescrizioni delle norme di zona, monetizzati con l'esclusione dei PARCHEGGI PERTINENZIALI. I parcheggi pertinenziali dovranno essere attuati integralmente nel lotto di intervento, salvo il disposto di cui all'art. 9, v. RP.

I parcheggi pubblici potranno essere attuati in un intorno urbanistico che garantisca un raggio di utenza non superiore ai 500 mt.

In caso di comprovata impossibilità di reperire spazi idonei ai parcheggi pertinenziali all'interno dello stesso edificio oggetto dell'intervento, o nelle aree di sua pertinenza, tali aree potranno essere recuperate in edifici o aree comprese in un raggio di 500 mt dallo stesso edificio. Il raggio dei 500 metri, tracciato dal baricentro dell'autorimessa, individua la zona di pertinenzialità comprendendo tutti gli edifici che risultino anche semplicemente toccati dallo stesso.

I parcheggi pertinenziali, volti al soddisfacimento degli standard di cui all'art.41 sexies della Legge n.1150/1942 e successive modificazioni, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare cui sono vincolati da vincolo pertinenziale e non possono subire variazioni di destinazioni d'uso.

Le cabine ENEL MT/BT, interrate o fuori terra, siccome volumi tecnici possono essere realizzate in ogni zona del territorio comunale, ivi compresi i sottosuoli dei distacchi, con soluzioni costruttive e tipologiche conformi ai valori paesistico-ambientali del sito. La loro volumetria non è da computarsi nell'indice di utilizzazione proprio della zona.

I progetti di interventi edilizi dovranno essere corredati dalla dichiarazione dell'ENEL circa la dotazione delle potenze impegnate, ovvero dall'impegno a realizzare gli impianti necessari all'adeguamento.

La realizzazione degli elettrodotti e delle opere impiantistiche accessorie non è soggetta all'obbligo di SUA o di SO. Tali opere sono comunque soggette alla presentazione della "scheda di impatto ambientale" di cui al successivo art. 59.

art. 21 Gestione pubblica della falda acquifera

Gli insediamenti urbani, fatta eccezione per gli ambiti E agricoli, devono essere allacciati all'acquedotto per usi potabili. Tale prescrizione è estesa anche ai campeggi costieri S Ce.

In caso di captazioni dirette mediante pozzi, per usi industriali e/o commerciali con prelievi superiori ai 10 mc/ora ovvero con potenze installate superiori ai 3 Kw, è prescritto l'impianto di depurazione e reimmissione delle acque in falda, mediante pozzi perdenti.

L'apertura di nuovi pozzi dovrà essere autorizzata e gli stessi dovranno rispettare le tipologie costruttive dettate dalla buona tecnica sulla base delle prescrizioni dell'Ufficiale Sanitario e della Provincia.

Per i nuovi pozzi per prelievi non potabili si applicherà una fascia di rispetto di metri 50 che potrà essere ridotta a metri 20, in caso di particolari misure di protezione.

CAPITOLO V AMBITI URBANISTICI, AMBITI OPERATIVI, ZONE.

art. 22 Definizione degli ambiti urbanistici

Le Tavole di PRG individuano i perimetri di "ambiti di riferimento urbanistico" che corrispondono alle zone

omogenee di cui al D.M. 1444/1968.

Salvo i casi in cui detti ambiti corrispondono a SUA approvati che vengono recepiti integralmente e reiterati dal PRG, all'interno degli ambiti urbanistici:

- può essere trasferito l'indice territoriale o fondiario ovvero le volumetrie esistenti mediante operazioni di categ. e) art. 31 L. 457/78, secondo le norme generali di ambito e nel rispetto delle tipologie edilizie definite;
- dovrà essere tenuto il bilancio delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti e verificato che ogni intervento o operazione urbanistica corrisponda ad un reale miglioramento dello stato delle urbanizzazioni.

L'ambito di riferimento urbanistico può corrispondere all'ambito di programmazione di cui all'art.4 in sede di formazione dei PPA

art. 23 Definizione degli ambiti operativi e singole zone urbanistiche.

Le Tavole di PRG individuano altri due tipi di "perimetri", interni all'ambito di riferimento urbanistico di cui al precedente articolo:

1) AMBITI OPERATIVI che presuppongono l'attivazione di trasformazioni urbanistiche e/o edilizie di natura complessa, sottoposta al regime dello SUA ovvero della concessione edilizia convenzionata (in quanto la definizione planovolumetrica o normativa è sufficientemente dettagliata).

La variazione delle soluzioni prospettate per gli ambiti a dettaglio planovolumetrico comporta l'obbligo di formazione di SUA.

2) ZONE URBANISTICHE che contemplano le seguenti indicazioni progettuali:

- aree vincolate per gli standard urbanistici
- aree a destinazione particolare
- aree con regime di gestione urbanistica di natura semplice.

Le "zone urbanistiche" sono, di massima, attuate con regime di concessione edilizia diretta o convenzionata.

Per l'attuazione del PRG tutto il territorio comunale è suddiviso in ambiti e relative zone omogenee:

1) Zone di interesse storico-artistico o di pregio ambientale, zone vincolate. (Zone omogenee "A").

- Ambito A1 Centro Antico di Albenga.
- Zone A2 Centri Antichi minori di Salea, Campochiesa, Bastia, Lusignano, San Fedele e Leca.
- Zone AE Emergenze paesistico vegetazionali
- Zone AC Aree e manufatti emergenti
- Zone VP Verde, parchi e giardini privati
- Aree, manufatti ed edifici singoli
- Zone "AR" Areali dei nuclei antichi e dei sistemi emergenti

2) Zone residenziali di completamento e di espansione

- Zone CT Contenimento dello stato di fatto
- Zone R, RB, RC, RD Zone di ristrutturazione urbanistica
- Zone CP Completamento edilizio
- Zone Ce Agglomerazione edilizia rurale
- Zone Cc, Cr, Cd, erp Zone di espansione e di nuovo impianto

3) Zone produttive

- Zone D, DR, DN, DE Zone produttive industriali e/o artigianali
- Zone COe, COn Zone produttive commerciali
- Zone CDe, CDn, CDA Zone produttive direzionali
- Zona CSA Zona di sperimentazione agricola

4) Zone agricole

- Ambito E1 Zona agricola intensiva e sperimentale della piana
- Ambito E2 Zona agricola destinata a coltivazioni ortofrutticole e legnose.
- Ambito E3 Zona agricola generica ed improduttiva
- Ambiti E4, E5 Zone boschive, di rimboschimento e bonifica idrogeologica

5) Spazi ed attrezzature collettive e di interesse generale

- Zone G Servizi pubblici o di uso pubblico ai sensi del DM 1444/68.
- Zone F Spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale

6) Insediamenti turistici e ricettivi

- Zone TAe, TAn Zone turistiche alberghiere di ristrutturazione e di nuovo impianto
- Zone SCe, SCn Campeggi esistenti da ristrutturare e di nuovo impianto

7) Zone portuali ed arenili

- Zone PR, MA Porti, approdi e moli attrezzati
- Zone L Arenili e Parchi marini

In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono le norme specifiche previste nel CAPITOLO III indipendentemente dalla destinazione d'uso della zonizzazione, intesa a disciplinare la nuova edificazione.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso, di parte degli stessi e relative variazioni, la normativa prevista nel suddetto CAPITOLO III, varrà anche nel caso in cui i nuovi immobili realizzati in base al PRG subiscano successive trasformazioni e mutamenti di destinazione d'uso rispetto all'intervento originario.

CAPITOLO VI ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO AMBIENTALE, ZONE VINCOLATE

Nelle zone omogenee "A" di interesse storico artistico ambientale le destinazioni d'uso prevalenti ammesse sono la residenza, il turismo ed i plessi polifunzionali di servizi (RP-TA-VA-PL); sono altresì ammesse tutte le destinazioni accessorie ad eccezione di attività artigianali conformi con le normative igienico sanitarie vigenti e non compatibili sotto il profilo ambientale, piccola industria (AI) e della grande distribuzione commerciale.

Nelle zone "A" non sono consentite, se non previste in puntuali interventi di recupero soggetti a SUA già individuati dal presente PRG o da individuarsi durante la sua attuazione, opere di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e nuova edificazione.

Sono vietati incrementi di SLA o volume, salvo i seguenti casi:

- disposizioni puntuali previste negli ambiti di recupero assoggettati a SUA o c.e.c. (cfr. Tavv. di azzonamento);
- incrementi fino ad un massimo del 5% per la riqualificazione dei fronti di contrasto (cfr. art. 15);
- incrementi volumetrici o di SLA direttamente previsti nelle norme specifiche di zona.

art. 24 Ambito A1: Centro Antico di Albenga

L'ambito A1 del Centro Antico di Albenga viene disciplinato dalla Tav.n.6 di PRG, dalla specifica normativa, dagli elaborati grafici di analisi con relative schede urbanistiche e dalla relazione illustrativa degli studi già effettuati dalla CA che faranno parte integrante del PRG.

Nella Tav. n.6 sono individuati i seguenti elementi:

- a) - comparti di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - b) - fronti di contrasto da riqualificare;
 - c) - fronti di pregio ed edifici di valore tipologico, storico ambientale da tutelare.
- a) I comparti di recupero sono assoggettati a SUA o a diretta c.e.c. e potranno essere estesi alla cornice edilizia contigua.
- b) Per gli interventi sui "fronti di contrasto" da ripristinare si applicano gli indirizzi progettuali di cui all'art.15.
- c) Gli edifici ed i fronti di cui al punto c) sono soggetti ad interventi limitati alla categoria "c1", con l'esclusione della ristrutturazione edilizia.

La restante parte del tessuto edilizio potrà essere riqualificato con opere fino alla categoria "d1". L'indicazione della categoria specifica per ogni intervento sul tessuto insediativo esistente seguirà i criteri elencati al CAPITOLO III art.13.

art. 25 Zone A2: Centri Antichi minori di Salea, Campochiesa, Bastia, Lusignano, San Fedele e Leca

Le zone A2 corrispondono ad insediamenti di impianto antico con elevati valori morfologici e tipologici, dotati di una struttura urbanistica in sé conclusa e definita anche nei rapporti con l'intorno paesistico.

Fanno parte integrante del presente PRG i seguenti elaborati volti all'individuazione degli interventi e agli indirizzi progettuali nelle zone in oggetto:

- a) elaborati di indagine per l'individuazione delle ZONE DI RECUPERO;
- b) il Livello Puntuale della Disciplina Paesistica che individui nelle "SCHEDE DEI NUCLEI ANTICHI" indicazioni progettuali specifiche.

Tali elaborati individuano all'interno del perimetro delle Zone A2 i seguenti elementi:

- ambiti assoggettati a PdR di iniziativa privati;
- fabbricati di valore storico architettonico da assoggettare ad intervento di restauro (C2);
- fronti di pregio con particolari valori tipologici da tutelare;
- fronti di contrasto da rivalutare;
- aree da destinare a pubblici servizi per la formazione di zone pedonali o di parcheggio;

l'individuazione di tali aree ha valore di vincolo preordinato all'espropriazione per pubblica utilità.

La restante parte del tessuto edilizio potrà essere riqualificato con opere fino alla categoria "d1". L'indicazione della categoria specifica per ogni intervento sul tessuto insediativo esistente seguirà i criteri elencati al CAPITOLO III art.13.

In queste zone non sono ammessi interventi di nuova edificazione, ma solo interventi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati in primo luogo alla conservazione dei valori di immagine e degli elementi-caratteri

originari.

art. 26 Zone AE di emergenza paesistico vegetazionale

Le zone AE individuano aree di rilevante emergenza vegetazionale caratterizzate sia da un particolare valore paesistico che dal valore dell'essenza vegetale. In tali zone vige l'obbligo di mantenere inalterata la copertura vegetale ed il divieto di realizzare nuovi volumi.

Gli interventi sui fabbricati esistenti, nel rispetto dei valori storico ambientali propri dei singoli edifici, potranno essere attuati fino alla categoria "d1".

E' consentita la costruzione di autorimesse interrato pertinenti alla condizione che l'intervento non comporti l'abbattimento di alberi d'alto fusto.

art. 27 Zone AC: aree e manufatti emergenti

Le Tavole di PRG e del Livello Puntuale della Disciplina Paesistica individuano insediamenti rurali singoli o agglomerati, intesi come un "bene culturale" di interesse storico ed ambientale, compresi talvolta alcuni tratti di infrastrutture antiche (beudi, muri di recinzione, ecc.), di cui tramandare la memoria e rifunzionalizzare per attività agricole, culturali ed agroculturistiche, in modo compatibile e conforme alla loro struttura architettonica.

Per il recupero di tali immobili si prescrivono interventi di manutenzione, ovvero di restauro e risanamento conservativo (categorie b, c di cui all'art.31 L.457/1978), oltre al rispetto dei precedenti artt. 11,12,13.

Nei casi di zonizzazione a più voci (AE - AC) si applicherà la disciplina della zona AC (aree e manufatti emergenti) esclusivamente sul manufatto emergente, contrassegnato dal pallino nero in cartografia, e sulle eventuali infrastrutture antiche, mentre si applicherà la disciplina della zona AE (area di emergenza paesistica-vegetazionale) sulle aree circostanti e marginali, compresi gli edifici di non rilevanza storico-culturale.

art. 28 Aree e manufatti singoli vincolati sotto il profilo archeologico, storico, architettonico e paesistico.

Si tratta di zone sottoposte a vincoli della Soprintendenza, ovvero del Piano Paesistico Regionale e come tali sottoposte ad un regime di tutela assoluta.

art. 29 Edifici singoli di valore ambientale.

Per gli edifici singoli di valore ambientale, contrassegnati da apposita simbologia come edifici di "pregio" ovvero come edifici riconoscibili nella classificazione tipologica della Disciplina Paesistica individuata per l'indagine sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti interventi edilizi di cui alla lettera c) dell'art. 31 della L. 457/1978, senza sostanziali trasformazioni in special modo dei fronti esterni, della geometria delle aperture, del rapporto vuoto-pieno originario.

Sono ammessi interventi di restauro anche con modifiche esterne qualora le opere abbiano l'obiettivo

di eliminare gli elementi di contrasto o estranei al vecchio impianto e di ripristinare l'immagine originaria dell'immobile.

Sono inoltre possibili trasformazioni interne che non alterino la tipologia strutturale, distributiva e delle coperture. E' vietata la costruzione di nuovi abbaini o lucernai e l'apertura di nuovi terrazzi aggettanti.

art. 30 VP: Zone a verde privato, parchi privati e giardini.

Le tavole di PRG individuano le aree dei parchi e dei giardini privati di interesse ambientale e come tali vincolate alla assoluta inedificabilità ed al divieto di trasformazione delle caratteristiche morfologiche e botaniche dei luoghi.

art. 31 Zone "AR" Areali di connessione paesistica dei nuclei antichi.

Sono le zone circostanti i nuclei antichi che costituiscono gli elementi di connessione tra questi e il paesaggio circostante. Tali zone costituiscono un particolare vincolo paesistico che garantisce e tutela l'individualità dei nuclei mediante il mantenimento o il ripristino dei profili del paesaggio agrario tradizionale, intesi come elemento primario per l'identificazione dei luoghi e la riproposizione della loro memoria storica. Il vincolo si sovrappone alle zone di PRG come indirizzo aggiuntivo alle norme esistenti allo scopo di indirizzare e migliorare l'aspetto qualitativo dei progetti di intervento.

I contenuti del vincolo sono i seguenti:

- tutela del manto vegetale caratteristico della zona
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente saranno di categoria "c1" e "c2", con l'obbligo di mantenere o riproporre le tipologie ed i materiali costruttivi tradizionali (cfr. art.12). Saranno consentiti interventi di cat. d1) (v. art. 31, L. 457/78) limitatamente ad edifici di costruzione recente, edificati dopo il 1945.
- i movimenti terra e le sistemazioni esterne che incidono sul paesaggio dovranno prevedere un giusto equilibrio tra zone di scavo e riporto; eventuali nuovi muri avranno una altezza massima di cm.200 ed essere costruiti in pietra a secco
- i nuovi corpi di fabbrica realizzati negli "areali AR" dovranno mantenere una netta distinzione con il tessuto compatto dei nuclei antichi
- gli edifici di nuova edificazione, qualora siano compatibili con le norme di PRG, dovranno essere localizzati sul territorio ed avere una altezza tale che il loro ingombro non si sovrapponga alla visuale o nasconda il profilo dei nuclei antichi
- gli edifici di nuova costruzione dovranno garantire omogeneità tipologica con i "tipi" preesistenti dal punto di vista architettonico (uniformità delle coperture, dei fronti, dei materiali). E' possibile l'apertura di nuove strade di PRG negli ambiti a vincolo paesistico ma si dovrà garantire il minor impatto ambientale possibile
- è vietata la costruzione di nuove serre.

art. 32 Archivio dei beni culturali e territoriali

Il Comune di Albenga, di concerto con l'Istituto Internazionale di Studi Liguri la Soprintendenza ai Monumenti, con delibera del Consiglio Comunale, individua, oltre a quelli riportati sulle Tavole di PRG e della D.P. del P.R.G., gli ulteriori edifici ed aree di interesse storico, artistico, ambientale ed archeologico, sulla

base della formazione di un ARCHIVIO DEI BENI CULTURALI DI ALBENGA, quale strumento di conoscenza, valorizzazione e diffusione delle testimonianze materiali aventi valore di memoria civile;

I beni dell'ARCHIVIO sono sottoposti alle prescrizioni di cui ai precedenti artt. 11,24,25,27,28,29.

CAPITOLO VII AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

art. 33 Caratteri generali delle zone residenziali.

Le zone residenziali di ristrutturazione, completamento ed espansione sono destinate in modo prevalente alla residenza primaria. Sono ammesse tutte le destinazioni accessorie ad eccezione di "AI".

Qualsiasi attività di tipo nocivo o inquinante sotto qualsiasi forma non è ammessa e, qualora presente, dovrà entro 5 anni dall'entrata in vigore del Piano essere delocalizzata nelle zone deputate;

Nelle zone residenziali é consentita, in base alle indicazioni specifiche delle SCHEDE, la realizzazione di edifici di natura polifunzionale, con le seguenti possibili destinazioni d'uso miste:

- autorimesse pubbliche e/o private in sottosuolo, seminterrato o al piano terreno;
- attività commerciali, direzionali, pubblici esercizi, servizi pubblici o privati di interesse collettivo.
- destinazioni turistico ricettive di tipo TA, VA e RTA con l'inclusione della casa per vacanze RT (in edifici specializzati in modo da evitare la commistione con la residenza).

art. 34 Contenimento dello stato di fatto CT

La modalità di intervento "contenimento dello stato di fatto" é indicata nelle tavole di PRG con la sigla "CT" sia a livello di ambito di riferimento urbanistico, sia a livello di specifiche zone di intervento.

Tale modalità d'intervento è da intendersi riferita alle lettere a), b), c), d), dell'art.31 della L. 457/1978.

Non sono ammessi interventi che comportino un aumento delle volumetrie esistenti, salvo quanto indicato sui singoli fabbricati .

Per quanto riguarda l'eventuale incremento di SLA, ovvero la modifica di destinazione d'uso valgono le norme generali di cui agli artt. n.9 e 10.

art. 35 Zone di ristrutturazione urbanistica (RB,R,RC,RD).

La modalità d'intervento "ristrutturazione urbanistica", individuata nelle planimetrie di PRG con opportune sigle, persegue l'obiettivo della ricomposizione degli spazi urbani, di riqualificazione ambientale e di dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono perimetrati in ambiti operativi di limitate dimensioni, ovvero per lotti minimi di intervento che verranno autodefiniti dagli operatori (cfr. schede di zona), ciò al fine di incentivare un realistico processo di aggregazione imprenditoriale e di trasformazione urbana.

Nelle aree di ristrutturazione urbanistica, a livello di indicazione generale, tutti gli edifici esistenti nella zona possono essere demoliti e ricostruiti -con aumento o senza aumento di volumetria e di SLA- secondo i criteri di cui alla lettera e) dell'art. 31 della L.457/1978.

RB Ristrutturazione urbanistica e completamento edilizio

RC Ristrutturazione urbanistica ed espansione edilizia

RD Ristrutturazione urbanistica a dettaglio planovolumetrico

R Ristrutturazione urbanistica senza aumento di volumetria

In tutte le zone di ristrutturazione urbanistica, salvo più precise prescrizioni contenute nelle SCHEDE, sono sempre consentite modifiche della destinazione d'uso finalizzate ad adeguarsi alle destinazioni ammesse nei rispettivi ambiti di riferimento.

art. 36 Completamento edilizio (CP, CPA)

Gli interventi di completamento CP/CPA sono localizzati nelle planimetrie di PRG con l'apposita sigla e possono riguardare singoli lotti ancora edificabili, ovvero intere zone solo parzialmente edificate.

CP Completamento edilizio

CPA Completamento edilizio a controllo ambientale

Nelle zone contrassegnate dalla sigla CP le costruzioni esistenti possono essere sostituite secondo la tipologia edilizia prevalente.

Qualora le schede allegate non indichino alcuni parametri urbanistici, gli stessi saranno ricavati dalle medie delle costruzioni contermini della zona.

Il regime dell'intervento "CP" é la concessione edilizia diretta .

Nelle zone "CP", salvo più specifiche prescrizioni delle SCHEDE, dovranno essere recuperati integralmente i parcheggi pertinenziali in base alla L.122/1989 ed all'art.19, mentre le urbanizzazioni primarie, secondarie e la cessione delle relative aree potranno essere monetizzate.

Le zone "CPA" sono soggette a particolare tutela di tipo ambientale.

In tali zone gli interventi sull'edificato esistente e le nuove costruzioni dovranno soddisfare quanto previsto nel CAPITOLO III sulle tipologie di riferimento dei nuclei antichi minori, sulle tecniche costruttive e sui materiali da utilizzare .

Non sono consentite tipologie edilizie contrastanti.

Il regime dell'intervento "CPA" é la concessione edilizia convenzionata.

La nuova viabilità, le autorimesse, i parcheggi pertinenziali e relativi accessi saranno soggetti a studi di impatto ambientale.

art. 37 Zone CE: Agglomerazione edilizia rurale

Le zone "CE" sono aree di completamento edilizio per l'agglomerazione insediativa, contenute all'interno dell'ambito urbanistico E1 con destinazione prevalente di tipo residenziale RP ed RA di cui all'art. 9.

Le zone CE mantengono l'indice dell'ambito E1 di appartenenza ($IUF = 0,03 \text{ mq/mq}$).

In tali zone è consentito il trasferimento dell'indice di utilizzazione delle zone E1 ed E2 verso la zona CE più vicina non satura. L'indice di utilizzazione della zona CE viene rivalutato come segue:

- indice proprio delle zone CE per interventi diretti senza trasferimenti = $0,03 \text{ mq/mq}$
- indice proprio delle zone CE in caso di trasferimento di indice da zona E1 ed E2 = $0,07 \text{ mq/mq}$ Per la

zona E1

- indice trasferito da zona E1 pari ad almeno il 30% del volume totale = 0,03 mq/mq
- indice massimo di costruzione in zona CE = 0,10 mq/mq

Per la zona E2

- indice trasferito da zona E2 pari ad almeno il 30% del volume totale = 0,02 mq/mq
- indice massimo di costruzione in zona CE = 0.09 mq/mq

Il trasferimento degli indici dalle aree libere dell'ambito E1 e/o E2 avverrà mediante atto di asservimento, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari, che determini un rapporto di pertinenzialità con il lotto edificabile e sarà possibile solo da parte dei soggetti di cui all'art. 47 titolati ad intervenire in Ambito E1.

I parametri urbanistici ed edilizi delle zone "CE" sono i seguenti:

- H max = 7,50 metri
- RV = 4,5 mc/mq
- Ds = 7,0
- Ri = 1/1

Il regime di attuazione é la concessione edilizia convenzionata che preveda la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, la monetizzazione delle urbanizzazioni secondarie in base all'art. 20, l'obbligo alla dotazione di parcheggi pertinenziali, impegni per il presidio e la riqualificazione ambientale delle aree d'intervento e asseverative (sistemazione del terreno naturale e del manto vegetale, rifacimento e conservazione dei muri di cinta e di fascia, e drenaggio delle acque, piantumazioni e coltivazioni) secondo quanto previsto dall'art.58.

Per gli interventi di nuova edificazione si applicano le disposizioni di cui all'art.47 comma 2°.

art. 38 Interventi di espansione e di nuovo impianto (Cc,Cr,Cd,erp)

Sono individuate sulle planimetrie di PRG da apposito contrassegno e definite in modo specifico nelle SCHEDE per quanto attiene la tipologia ed i parametri edilizi, quattro categorie di ambiti di espansione:

- CC ad edilizia intensiva
- Cr ad edilizia estensiva
- Cd zone miste speciali per la dotazione di servizi urbani e per la ridefinizione dei fronti urbani
- erp per edilizia residenziale e pubblica

Alcuni degli ambiti di espansione "Cc" e "Cr" corrispondono alla riassunzione, all'interno della Variante di PRG, di SUA in corso di attuazione o in fase di ultimazione. Per questi ultimi, salvo particolari prescrizioni contenute nelle SCHEDE, si intendono confermate le norme attuative degli SUA e del PRG vigente.

Per ciascuna delle zone di espansione "C" é prescritto il rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali in base alla legge 122/1989 ed all'art.19 precedente, e la realizzazione della nuova volumetria dovrà garantire una dotazione di standard in misura corrispondente a quella prescritta dall'art. 4 punto 3 comma 3 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Le urbanizzazioni secondarie, in base alle indicazioni specifiche delle SCHEDE, andranno in parte monetizzate al fine di evitare un'eccessiva frammentazione nel sistema dei servizi pubblici.

Negli ambiti Cd la cessione delle aree al Comune (v. SCHEDE di zona), il pagamento degli oneri e l'eventuale realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovranno precedere l'inizio dell'intervento edilizio.

Il regime di attuazione delle zone "C" é indicato nelle SCHEDE ed è lo SUA ovvero la concessione edilizia convenzionata;

Le zone "C" contrassegnate dalla sigla "erp" corrispondono ad un'indicazione programmatica dell'A.C. di Albenga, fermo restando l'obbligo della stessa -sulla base dei piani pluriennali di attuazione- a destinare la quota parte di almeno il 40% ad edilizia economico popolare in base alla Legge 167/1962 e successive integrazioni.

CAPITOLO VIII INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI

ART. 39 Disciplina urbanistico-edilizia delle strutture ricettive

In base alle Leggi regionali n.7 del 28/01/1993 e n.62 del 28/12/1993, l'amministrazione Comunale del comune di Albenga si farà carico della Disciplina Urbanistica edilizia delle strutture ricettive mediante lo studio di un Piano di Settore Turistico.

art. 40 Zone turistico alberghiere di consolidamento e di nuovo impianto TAe, TAn

Le zone turistico alberghiere esistenti (TAe) o di nuova realizzazione (TAn) sono individuate nelle Tavole di PRG e definite dalle SCHEDE.

Le destinazioni d'uso prevalenti consentite sono l'albergo (TA), l'albergo residenziale o residenza albergo (RTA) e villaggio albergo (VA). Le destinazioni accessorie ammesse sono i servizi di interesse collettivo, commercio e pubblici esercizi, verde e sport, autorimesse, intesi come servizi integrativi all'offerta turistica.

L'attuazione di detti ambiti o zone avverrà con il regime dello SUA, ovvero della Concessione Convenzionata; la convenzione dovrà regolamentare la permanenza della destinazione turistica aperta al pubblico per almeno 20 anni ed i requisiti della gestione unitaria di ogni struttura ricettiva prevista, oltre agli aspetti relativi ai tempi di realizzazione, le urbanizzazioni pubbliche e le dotazioni pertinenziali.

Gli interventi di riqualificazione delle strutture ricettive esistenti isolate (alberghi, pensioni) o individuate per zone (TAe) sono possibili secondo quanto previsto dalle SCHEDE di zona.

Nell'ambito delle zone A,B,C residenziali é consentita la realizzazione di strutture turistico ricettivo, con l'esclusione di quelle all'aria aperta, purché tali strutture non siano in commistione con altre destinazioni.

art. 41 Zone destinate alle strutture ricettive all'aria aperta esistenti da ristrutturare SCe e di nuovo impianto SCn

La realizzazione degli impianti turistici all'aria aperta è ammessa esclusivamente nelle aree a tale scopo destinate dal PRG.

Tali zone si distinguono in:

- SCe ristrutturazione e riqualificazione di campeggi esistenti.

- SCn campeggi di nuovo impianto nell'ambito urbanistico "F2" di Campochiesa, Ronchignole, Vallette.

Non sono comunque previste nuove tipologie "parco vacanze".

Le strutture esistenti e confermate in zona SCe in ambiti E1 ed E2 dal presente PRG si suddividono attualmente in:

1) PARCO VACANZE;

si prevede la possibilità di riconversione del 30% del numero delle attuali piazzole, calcolato in base all'art. 9, in bungalow aggregati in muratura oltre ad una quota di servizi collettivi quali ristorante, tavola calda, piscina, wc, spogliatoi e altre attrezzature sportive e ricreative.

L'indice IUF sarà di 0,20 mq/mq così ripartito:

- volumi ricettivi = 0,15 mq/mq

- volume servizi = 0,05 mq/mq.

2) CAMPEGGI E VILLAGGI TURISTICI

si prevede la possibilità di riconversione del 30% del numero delle attuali piazzole in bungalow aggregati in muratura oltre ad una quota di servizi di tipo collettivo.

L'indice IUF sarà di 0,20 mq/mq così ripartito:

- volumi ricettivi = 0,15 mq/mq

- volumi servizi = 0,05 mq/mq.

Le strutture esistenti e confermate in zona SCe in ambiti C1 e C2 potranno essere riqualificate addivenendo il più possibile ad una liberazione delle aree più prossime al litorale ed alle sponde del fiume, sulla base delle seguenti prescrizioni:

a) è prescritto l'obbligo di SUA per ciascuna zona SCe per interventi di ristrutturazione urbanistica;

b) l'indice relativo a tali zone non potrà superare lo 0,10 mc/mq.;

c) gli SUA di cui alla lettera a) sono soggetti ad approvazione regionale ai sensi dell'art. 69 della L.R. 36/97 come modificata dalla L.R. 19/2002. Tali SUA dovranno inoltre farsi carico sia sotto il profilo paesistico-ambientale, sia sotto il profilo idraulico, della compatibilità della ristrutturazione di tali strutture ricettive con una riqualificazione dei siti naturalistici costieri e fluviali perseguendo una rinaturalizzazione delle sponde e l'eliminazione delle "barracopoli". Tali scelte dovranno rispettare le distanze e le condizioni progettuali volte al mantenimento dell'area di rispetto necessaria per la realizzazione del boulevard, in vista della dismissione dell'area ferroviaria. Considerato che l'Ambito è caratterizzato dal SIC n. 56 Bit 1324909, che interessa i Torrenti Arroscia e Centa, in sede di SUA dovrà essere effettuata la valutazione di incidenza di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n. 346 del 08.06.2001.

CAPITOLO IX ZONE PRODUTTIVE

art. 42 Zone produttive industriali e/o artigianali D,DR,Dn,DE.

Le zone produttive sono individuate nelle Tavole di PRG e definite dalle apposite SCHEDE.

A titolo generale, salvo maggiori specificazioni delle schede, la destinazione prevalente di dette zone, ai sensi dell'art. 9 è la piccola e media industria, l'artigianato, i laboratori e le attività produttive evolute ad alta tecnologia.

A titolo accessorio (cfr. art. 9) sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza ed alloggio del custode nella misura di n. 1 alloggio per ogni azienda e comunque nella proporzione massima del 10% della SLU totale;
- attività commerciali nella misura massima del 10% della SLU totale ;
- servizi aziendali ed interaziendali (mense, centri di formazione, sale riunioni, dopolavoro, ecc.).

Sono invece vietate le seguenti destinazioni specifiche:

- attività a rischio ambientale;
- attività di escavazione;

La funzione commerciale è ammessa nelle zone in cui è espressamente prevista dal P.R.G. entro i limiti operanti dal 02.02.2000, per effetto della DCR 29/99, fino a quando IL Comune non provveda all'adeguamento, fatto salvo il caso della zona D4 oggetto della modifica in itinere per la quale si applica la relativa specifica normativa, che costituisce anticipazione.

Zone D, contenimento dello stato di fatto.

In tali zone non è consentito un aumento dei volumi e dei rapporti di copertura in atto; sono consentite opere di categoria b), c), d) di cui all'art.31 L. 457/1978.

Zone DR, di ristrutturazione con ampliamento

E' il provvedimento urbanistico applicato agli impianti produttivi esistenti per i quali il PRG conferma la destinazione d'uso e prevede operazioni di ampliamento o di ristrutturazione.

Zone DN, di nuovo impianto

Il regime attuativo di tali ambiti é lo SUA o la concessione edilizia convenzionata.

Zone DE, zone produttive comprese nell'ambito E1

Il PRG conferma la presenza di attività produttive artigianali, del settore dei trasporti o miste commerciali, che costituiscono parte integrante del ciclo agricolo della Piana di Albenga.

Tali localizzazioni devono corrispondere a quelle esistenti al momento dell'adozione del piano (15.12.1995).

Per dette zone sono consentite operazioni di tipo e) art. 31 L.457/1978 con eventuale aumento della volumetria e della SLU in base ai seguenti parametri urbanistici:

IUf .. = 0,7mq/mq

RC = 50% comprensivo dell'esistente

H = 10 metri

DS = 7 metri

Ri = 1/1

Non é consentito l'ampliamento delle zone "DE" in ambito agricolo con piazzali, aree di pertinenza sottratte alla destinazione agricola.

La progettazione delle zone produttive dovrà essere unitaria e tenere in considerazione la qualità ambientale esterna ed interna, la definizione dei tracciati stradali interni, la delimitazione con l'ausilio di

alberature ad alto fusto di essenze appropriate, la suddivisione in lotti delle reti di urbanizzazione primaria, degli impianti di uso comune, delle attrezzature di zona, nonché le norme di attuazione con particolare attenzione alla difesa da ogni forma di inquinamento ai sensi della L. 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

art.43 Zone produttive commerciali COe, COn

Si tratta di Zone destinate al commercio aventi un elevato grado di specializzazione ed autonomia rispetto alla rete commerciale diffusa all'interno dell'insediamento.

Sono comprese destinazioni di commercio all'ingrosso e commercio al minuto.

I limiti ed i parametri urbanistici sono definiti nelle SCHEDE di zona.

Le zone commerciali devono rispettare la dotazione minima di parcheggi prescritta dalla legge e dall'art. 19 delle presenti norme.

COe Zone commerciali esistenti

COn Zone commerciali di progetto

art.44 Zone produttive direzionali CDe, CDn, CDA

Le zone direzionali prevedono il consolidamento delle seguenti destinazioni funzionali prevalenti:

- uffici pubblici e privati
- uffici commerciali e professionali
- banche e negozi commerciali
- autorimesse private e pubbliche
- servizi, pubblici esercizi, sale per spettacoli.

Le SCHEDE definiscono con maggiore precisione l'insieme di funzioni ammesse per ogni zona.

I plessi polifunzionali di servizio prevedono l'inserimento di particolari destinazioni accessorie alla residenza quali laboratori, atelier per le attività manuali e di bricolage, cantine, etc.

- CDe Zone direzionali esistenti

- CDn Zone direzionali di nuovo impianto

- CDA Centro Direzionale per l'agricoltura

CAPITOLO X ZONE PORTUALI E ARENILI

art. 45 Porti, approdi e moli attrezzati PR, MA

Il PRG prevede o conferma le seguenti infrastrutture marittime:

- PR Porto rifugio dell'isola Gallinara nell'ambito F3;
- MA Molo attrezzato per l'alaggio di regione Marina nell'ambito L3.

art.46 Ambiti "L", Piano degli arenili e Parchi Marini

Gli ambiti L della fascia costiera, comprendono il sistema dell'arenile e del fronte costiero, ricadente in massima parte nel Demanio Marittimo, compreso nella fascia dei 300mt secondo la Legge 431/85.

Le zone L, salvo particolari indicazioni specifiche di zona sono inedificabili.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- Installazioni stagionali dei bagni marini ed attrezzature di servizio (chioschi e dehors) disciplinati da specifici regolamenti comunali e/o piani di settore comunale.
- Opere di ristrutturazione d) art. 31 L.457/78 degli edifici esistenti senza aumento della volumetria.

Il PRG suddivide l'ambito L in n.3 sottozone:

- L1 tratto costiero di sud-est e della foce del Centa, sponda destra
- L2 tratto costiero della foce del Centa, sponda sinistra
- L3 tratto costiero nord.

Il Comune di Albenga elaborerà un Piano di Settore della costa unitario per l'intero ambito L, ovvero per ogni singola sottozona sopraelencata.

La progettazione urbanistica dell'ambito L, nel rispetto del formano PTC della costa dovrà tenere conto del rapporto paesistico-ambientale con l'Isola Gallinara e dell'eventuale realizzazione nel tratto di mare compreso di un Parco Marino.

Tale Piano di Settore avrà i contenuti di uno SUA, ovvero di una variante integrativa del PRG.

Gli obiettivi progettuali delle singole zone sono i seguenti:

L1: Ridefinizione del tratto costiero per l'inserimento del porto interno e formazione del parco della Foce del Centa; il progetto dovrà essere coordinato con la zona PU dei rispettivi ambiti C1 e C2.

L2: Opere di ripascimento e di protezione del tratto costiero; formazione del Parco della zona umida di sponda sinistra, razionalizzazione del molo attrezzato (MA) nel bacino esistente. Il progetto dovrà essere coordinato con l'ambito C1 e le relative aree destinate a servizi pubblici.

L3: Opere di protezione della fascia costiera in previsione della dismissione del rilevato ferroviario e formazione di nuovi tratti artificiali di arenile mediante la realizzazione di dighe soffolte.

CAPITOLO XI ZONE AGRICOLE

art.47 Aspetti generali

La zona agricola (zona omogenea E ex DM 1444/68) è suddivisa in zone contraddistinte con E1, E2, E3, E4, E5. Le destinazioni prevalenti ammesse sono RA e RP, le destinazioni accessorie ammesse sono il Commercio, l'artigianato di servizio ed i servizi di pubblico interesse.

In ambito E1 gli interventi di nuova edificazione possono essere attuati mediante rilascio di concessione edilizia convenzionata esclusivamente dai proprietari titolari di aziende agricole.

Tale convenzione deve prevedere a carico del concessionario e dei suoi aventi causa l'esercizio effettivo della attività agricola e la conservazione della destinazione agricola-residenziale dell'edificio per un periodo non inferiore ad anni dieci dal rilascio del certificato di abitabilità.

Nelle suddette zone sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- a) interventi sui fabbricati esistenti;

b) interventi di nuova edificazione.

a) Gli interventi sui fabbricati esistenti, verificate le particolari esigenze abitative dei nuclei familiari insediati negli ambiti agricoli e considerata l'esigenza di mantenere funzionante l'armatura insediativa sparsa e diffusa anche sotto il profilo sociale, si dividono in due categorie:

1) edifici con parametro RV attuale $> 4,5$:

In tal caso è permessa l'utilizzazione ad uso abitativo, fino ad un massimo del 50% del volume vuoto per pieno non abitabile, purché all'interno del volume esistente. Sarà obbligo il mantenimento di una quota di SLU per annessi agricoli, autorimesse etc. pari almeno al 20% della SLA totale.

2) edifici con parametro RV fino a 4,5:

Sono consentiti i seguenti interventi:

- incremento della SLA o SLU del 30% per fabbricati con SLA o SLU esistenti fino ad una quota massima totale pari a 100mq;

- incremento della SLA o SLU del 10% per la parte eccedente la SLA o SLU esistente di mq 100 e comunque fino ad una quota massima di SLA o SLU totale pari a 200mq.

3) Negli ambiti E1 ed E2 qualora gli edifici rurali esistenti non abbiano particolari caratteristiche tradizionali da salvaguardare e d'altronde non risulti conveniente la loro ristrutturazione, essi potranno essere demoliti e ricostruiti con eguale volume con il regime della concessione convenzionata. La localizzazione planimetrica dell'edificio potrà variare in relazione alle esigenze di organizzazione dell'azienda agricola e nel rispetto dei distacchi dalle strade, dai confini, dai corsi d'acqua e di specifiche prescrizioni di ordine idraulico (riferimento Piano di Bacino).

Tali interventi potranno essere realizzati solo su edifici rurali connessi alla conduzione dei fondi al fine di mantenere la pertinenzialità del fondo agricolo asservito

Gli altri parametri urbanistici sono i seguenti:

- H = 7,50

- Ds = 7,0

- Ri = 1/1

- RV = 4,5

I caratteri tipologici dell'insediamento negli ambiti agricoli dovranno integrarsi con il contesto architettonico ed ambientale locale.

In particolare:

- i volumi degli edifici dovranno seguire l'andamento del terreno naturale, senza modificazioni delle quote preesistenti; le quote di imposta non dovranno superare di oltre 100 cm. la quota del terreno naturale;

- le coperture dovranno essere di massima inclinate con una inclinazione non superiore ai 25°;

- sono di massima da preferire le logge incassate ed i porticati ai terrazzi aggettanti;

- gli sporti di gronda non dovranno superare i 50 cm;

- è consentita la realizzazione di locali di servizio alla destinazione agricola a scopo di deposito con esclusione di permanenza anche solo diurna delle persone a condizione che siano totalmente interrati e che risultino, nella concezione relativa al progetto, vincolati alla destinazione d'uso originaria e da quanto sopra espresso. Il perimetro esterno di tali locali non potrà eccedere mt. 1,20 oltre all'impronta del fabbricato di cui

all'art. 6 paragrafo 3.

E' consigliata la finitura delle pareti esterne in intonaco finito alla genovese con tinteggiatura a calce o ai silicati.

b) Le nuove costruzioni sono consentite nel rispetto delle norme previste nei singoli ambiti E1, E2, E3, E4, E5.

Negli ambiti E1 ed E2 è consentito il trasferimento e la concentrazione dell'IUt nelle zone CE, mediante atto di asservimento delle aree (cfr art. 37).

Negli ambiti E1 ed E2 è ammessa la realizzazione di manufatti agricoli ad uso esclusivo di ricovero attrezzi con SLU massima di mq 15 e altezza interna di mt 2,50, entro lotti con superficie minima di mq 1000. Tali manufatti costituiscono utilizzo dell'indice fondiario della zona di appartenenza.

Nelle zone agricole E sarà garantito il presidio ambientale tramite la gestione dei fondi, il taglio periodico dell'erba e della vegetazione a carattere infestante, il drenaggio del terreno e la raccolta delle acque.

art.48 Impianti serricoli.

Nelle zone agricole E1 e E2 sono realizzabili impianti serricoli; questi possono essere:

- impianti mobili
- impianti fissi
- impianti fissi integrati.

L'impianto fisso si distingue per la presenza anche di uno solo dei seguenti elementi:

- fondazione al suolo della struttura metallica e sua effettiva amovibilità;
- presenza di cordolo perimetrale e di pavimentazione;
- reti impiantistiche interne di tipo non mobile (reti di riscaldamento, acqua, energia elettrica, etc.).
- coperture e chiusure perimetrali permanenti

a) impianti mobili.

Potranno contenere esclusivamente aree di coltivazione. Devono prevedere anche a livello provvisorio, il deflusso delle acque; non devono arrecare danno alle aree confinanti, alle aree pubbliche o alle strade.

b) impianti fissi.

L'impianto serricolo fisso è finalizzato allo sviluppo delle colture protette, ad attività di tipo produttivo e sperimentale nel settore agricolo e della biologia vegetale.

L'impianto serricolo fisso potrà essere dotato di un sistema impiantistico, integrato al contenitore, per il riscaldamento, la ventilazione, il raffrescamento, ombreggiamento, irrigazione, fertilizzazione, illuminazione etc.

Possono far parte integrante dell'impianto anche zone di movimentazione dei prodotti e di lavorazione oltre agli impianti tecnologici funzionalmente necessari all'impianto stesso.

L'impianto serricolo dovrà prevedere un sistema per l'allontanamento delle acque meteoriche distinto da quello per l'evacuazione delle acque reflue delle colture.

Per gli impianti serricoli fissi esistenti o di nuova realizzazione, allo scopo di consentire gli adeguamenti tecnologici previsti dalla legge 818/1982, potranno essere autorizzate come "opere interne" volumetriche

tecnologiche fino ad un massimo di 40 mc, senza che tali volumi incidano sul calcolo dell'indice fondiario.

c) Impianti serricoli fissi integrati.

Sono quelli che, oltre alla zona di coltivazione, comprendono anche spazi di movimentazione e di lavoro. Per questa tipologia potranno essere previste zone di copertura opaca eventualmente coibentata e zone in muratura per ospitare gli impianti tecnologici.

Per questa tipologia potranno essere previsti elementi "a capo serra" con altezza alla gronda non superiore a mt 6.

Gli spazi di movimentazione e di lavoro con copertura opaca non possono superare il 10% del totale della Sc della serra stessa.

Gli spazi per impianti tecnologici non possono superare il 5% della superficie coperta (Sc) della serra stessa.

Regimi di attuazione

- impianti non fissi: comunicazione al Sindaco con estratto catastale ed esatto posizionamento e dimensionamento (Sc);

- impianti fissi: concessione edilizia mediante presentazione di progetto tecnico di cui ai paragrafi successivi;

- impianti fissi integrati: concessione edilizia convenzionata con programma e progetto aziendale.

Il progetto per l'autorizzazione di una serra fissa deve essere fornito dei seguenti elementi:

- documentazione grafica e descrittiva per la verifica del rapporto di copertura territoriale (Rc);

- mappa veritiera e aggiornata in scala 1:500 dei mappali interessati al progetto e di quelli confinanti;

- sulla mappa precedente verrà disegnata la planimetria generale dell'impianto serricolo con le quote principali e con l'indicazione dei distacchi da confini, strade, canali;

- va indicata inoltre la rete di deflusso delle acque bianche fino al canale principale, con indicate le sezioni della tubazione o del canale e gli eventuali particolari costruttivi. In caso di comprovata impossibilità di raggiungere, con la rete di deflusso delle acque bianche, il canale principale, si potranno prevedere vasche di raccolta con allegati i particolari costruttivi.

- relazione illustrativa;

- bozza di convenzione in caso di impianti integrati e, comunque atto unilaterale d'obbligo relativo al mantenimento della destinazione produttiva agricola e alla stretta funzionalità dei volumi tecnologici o di lavorazione con l'attività aziendale.

Saranno a carico del richiedente o del Consorzio dei confinanti tutte le opere idrauliche e di sistemazione del terreno per raggiungere il canale principale, che risultano necessarie. Gli interventi conseguenti non sono da intendersi limitati al confine della proprietà aziendale.

Distacchi dai cigli

di strade vicinali	250 cm
di strade interpoderali	200 cm
di strade comunali ed altre	400 cm
di canali	150 cm
dai confini	200 cm

L' altezza massima degli impianti serricoli, misurata alla gronda, non potrà superare i 350 cm salvo quanto previsto per gli impianti integrati.

art. 49 Ambito E1: zona agricola intensiva e sperimentale della piana

L'ambito urbanistico E1 della piana di Albenga è destinato allo sviluppo e all'evoluzione del ciclo agricolo, mediante forme e tecniche di produzione agronomica avanzata e sperimentale. La zona E1 è una zona produttiva destinata ad attività agricole prevalenti in base alle norme di legge vigenti e, pertanto, i progetti di intervento dovranno essere corredati da un piano aziendale. Il piano aziendale dovrà contenere tutti gli elementi economici ed agronomici atti a dimostrare l'attività dell'azienda ed i programmi di sviluppo con relativi impegni ed in particolare:

1) Estremi catastali dei terreni facenti parte della proprietà di intervento indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.

2) Relazione tecnico economica in cui siano descritti i seguenti elementi:

a) l'orientamento tecnico economico dell'azienda, specificando le diverse attività che si vogliono avviare e/o confermare (tipi di coltura, attività di conservazione o trasformazione del prodotto agricolo, allevamenti ed attività zootecniche in genere), ipotizzando per ciascuna di esse il reddito lordo deducibile in base all'andamento dei prezzi dei prodotti agricoli;

b) descrizione della dimensione economica dell'azienda corrispondente all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (somma dei valori dei singoli redditi che si ottengono moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame rispettivamente per la relativa superficie ed il relativo numero di capi presenti nell'azienda). In base alla dimensione economica aziendale vanno calcolati i giorni lavoro necessari ad espletare tutte le operazioni necessarie al conseguimento degli obiettivi economici espressi secondo la tabella seguente;

- le giornate di lavoro necessarie si valutano secondo le specifiche colture in atto o ipotizzate:

COLTURE	Gior/ha	COLTURE	Gior/ha
seminativo semplice	60	oliveto	120
seminativo arborato	78	orto-frutteto	390
seminativo irriguo	99	orto irriguo	600
sem. arborato irriguo	150	orto in serra	780
pascolo	9	frutteto	198
prato naturale	18	colture floricole in mazzetti	480
castagneto	15	colture floricole in serra	2400
bosco	6	canneto	9
vigneto specializz.	180		
BESTIAME	giornate/capo		
bovini	18		
equini	15		
ovini	2		

c) Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (familiare o con apporto di manodopera) elenco dei componenti il nucleo familiare dediti all'attività di conduzione del fondo tenendo presente i seguenti criteri:

- i componenti del nucleo familiare del richiedente oltre i 16 anni che, secondo le risultanze anagrafiche non sono studenti e non esercitano altra specifica attività lavorativa, dovranno lavorare almeno 150 gg all'anno per la valutazione dell'attività prevalente;

- 80 gg all'anno per la valutazione del part-time;

- la capacità lavorativa del nucleo familiare sarà il prodotto delle unità attive (inferiore ai 65 anni) per 150.

d) il calcolo dei fabbisogni insediativi che saranno dimensionati, sulla base delle colture in atto e del bestiame allevato, secondo le seguenti formule:

- per le zone E1

$$\frac{\text{giornate lavorative necessarie} \times 2,0}{150} = \text{n. vani di abitazione} = \text{n. abitanti}$$

- per le zone E2

$$\frac{\text{giornate lavorative necessarie} \times 2,0}{80} = \text{n. vani di abitazione} = \text{n. abitanti}$$

e) la capacità insediativa esistente valutata in base alla stima dei volumi di residenza rurale e ristrutturabili, qualora essi siano inseriti nell'azienda dal punto di vista funzionale e della struttura proprietaria. La capacità insediativa va tenuta in conto e scomputata dal fabbisogno come calcolato al punto d).

f) La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, sistemazione di fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale secondo quanto previsto dalle specifiche norme della DISCIPLINA PAESISTICA (v. cap. XIII delle presenti Norme).

g) una relazione tecnico illustrativa sui fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono costruire, contenente i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti corrispondono ai parametri quantitativi indicati dal PRG, descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva, ai materiali utilizzati ed alla tipologia di riferimento, elaborati grafici di progetto (piante, prospetti e sezioni) in scala non inferiore ad 1/100;

h) planimetria di inquadramento urbanistico in scala non inferiore ad 1:2000 e comunque non inferiore a quella delle TAVV. di PRG, con l'indicazione dei lotti interessati all'intervento, la destinazione agricola di ognuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati e di quelli eventualmente preesistenti con opportuna differenziazione tra quelli residenziali e quelli di servizi, la rete della viabilità esistente e di progetto, la rete delle canalizzazioni con indicazione degli eventuali interventi su di esse.

i) atto di impegno e di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola al fondo sede dell'Azienda agricola.

l) per attività di tipo zootecniche si dovrà prevedere:

- la rete viaria di accesso ai poderi e le infrastrutture e servizi tecnologici previsti;

- relazione tecnica circa la modalità di smaltimento dei rifiuti organici e la dotazione di appositi impianti di depurazione;
- relazione economica sulle caratteristiche della struttura dell' azienda e sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame ed alle relative ore lavorative).

Gli interventi che comportano la realizzazione di volumetrie abitabili sono autorizzati con il regime della concessione edilizia convenzionata.

L'edificazione è regolata dai seguenti parametri urbanistici:

a) Aziende con Sm minimo di 3000 mq: concessione edilizia convenzionata

IUf = 0,035 mq/mq di cui 0,02 mq/mq per residenza

RV = 4,5 mc/mq

H = 7,0 mt

Ds = 7,0

Ri = 1/1

b) Aziende con Sm minimo di 10000 mq: concessione edilizia convenzionata

IUf = 0,04 mq/mq di cui 0,02 mq/mq per la residenza

RV = 4,5 mc/mq

H = 7,0 mt

Ds = 7,0 mt

Ri = 1/1

Le quantificazioni suindicate dei lotti minimi di intervento (Sm) possono riferirsi anche ad aree non contigue o confinanti, comunque ricomprese in Ambito E1.

E' consentita la costruzione di serre secondo i seguenti rapporti di copertura territoriali massimi sottoposti alla verifica di cui al par. succ.:

- zone a serre diffuse in base al PTCP (COL-ids): Rc 75%
- zone a serre sparse in base al PTCP (COL-iss): Rc 50%

Con particolare riferimento alle zone ad alta concentrazione di serre di cui alla Tav. n. 6 della Disciplina Paesistica e allo stato di fatto dei luoghi, il rapporto di copertura Rc andrà verificato in un intorno territoriale corrispondente ad un cerchio di raggio di mt 75 e centro posto sul baricentro del mappale di intervento.

Il rapporto di copertura territoriale dovrà tenere conto di:

- superfici coperte da serre
- superfici coperte da fabbricati, tettoie e porticati
- superfici asfaltate o comunque pavimentate con materiali non assorbenti.

Nel caso in cui il Rc territoriale risultante superi, secondo i due casi previsti (COL-ids e COL-iss), rispettivamente il 75% e il 50%, non sarà ammessa la realizzazione di nuove serre.

art. 50 Ambito urbanistico E2 destinato alle coltivazioni ortofrutticole e legnose.

Nell'ambito E2 è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati connessi funzionalmente alla conduzione dei fondi e/o per il presidio dell'ambiente naturale.

L'edificazione è consentita con il regime della singola concessione edilizia nel rispetto dei seguenti indici:

IUf = 0,020 mq/mq di cui non oltre 0,01 mq/mq destinato alla residenza;

RV = 4,5 mc/mq

H = 7,0

Ds = 7,0

Ri = 1/1

E' consentito, al fine dell'utilizzo dell'indice fondiario, l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, ancorché compresi nel raggio di 500 mt.

La costruzione di serre è consentita purché la realizzazione di eventuali sistemazioni del terreno non comporti muri di sostegno di altezza superiore a mt 2,0.

Con riferimento al PTCP, i rapporti di copertura saranno:

- in zone a serre diffuse: Rc = 50%

- in zone a serre sparse: Rc = 20%.

art. 51 Ambito urbanistico E3: zona agricola generica ed improduttiva

Nell'ambito urbanistico E3 è consentita la realizzazione di fabbricati destinati ad abitazione ed annessi agricoli con il regime della singola concessione edilizia finalizzati a realizzare un presidio del territorio naturale prevalentemente non insediato.

L'edificazione è regolata dai seguenti parametri urbanistici:

IUf = 0,01 mq/mq

RV = 4,0

H = 6,5

Ds = 10

Sm = 10.000 mq

Nell'ambito E3 non è consentita la realizzazione di serre.

art. 52 Ambiti urbanistici E4 ed E5: zone boschive, di rimboschimento e di bonifica idrogeologica.

Gli ambiti boschivi E4 e di rimboschimento E5 sono destinati alla coltivazione del bosco, al mantenimento di fattori di equilibrio ecologico ed all'eventuale attuazione di interventi di risanamento idrogeologico, in base ai provvedimenti del PTCP, assetto vegetazionale.

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche sono limitate a:

- apertura di strade di PRG;
- miglioramento delle reti infrastrutturali esistenti;
- eventuale apertura di strade tagliafuoco;
- edificazione e trasformazione di edifici destinati alla residenza rurale e agli annessi agricoli.

Nell'ambito E4 i parametri per l'edificazione sono i seguenti:

IUf = 0,003 mq/mq

RV = 3,5

H = 4,5

Ds = 10

Sm = 20.000 mq

Nell'ambito E5 l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

IUf = 0,001 mq/mq

RV = 3,0

H = 3,5

Ds = 10

Sm = 50.000 mq.

Il regime di attuazione degli interventi in ambito E4 e E5 è la concessione edilizia convenzionata, dove la convenzione dovrà stabilire gli interventi di bonifica presidio ambientale su tutto il territorio asservito.

CAPITOLO XII SPAZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE E DI INTERESSE GENERALE

art. 53 Zone destinate ai servizi pubblici o di uso pubblico. Zone omogenee "G".

Le zone relative agli spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico per il soddisfacimento degli standards urbanistici ai sensi del DM 1444/68 (zone omogenee G) sono delimitate nelle Tavv. di azionamento del PRG con un perimetro continuo e contrassegnate da un n. progressivo circoscritto in un cerchio.

Tale simbologia fa riferimento puntuale alle schede allegate alle presenti Norme.

Nell'ambito dei servizi di interesse locale e/o di quartiere individuati sono distinte le seguenti tipologie d'uso:

- V Aree per il verde attrezzato e lo sport;
- P Parcheggi all'aperto ed in struttura
- I Servizi per l'istruzione;
- IC Servizi di interesse comune.

Le schede di zona del presente PRG individuano inoltre:

- aree destinate a servizi di iniziativa pubblica e quindi soggette a vincolo di espropriazione;
- aree destinate a servizi di tipo misto pubblico-privati di attuazione privata ma soggetta a stipula di convenzione che garantisca da parte del Comune l'effettivo controllo del servizio anche in termini di tariffe oltre che di modalità d'uso.

Le volumetrie relative all'attuazione di attrezzature di servizio non vengono comprese nell'indice di utilizzazione attribuito ai singoli ambiti operative o alle singole zone.

Di massima la tipologia edilizia dei servizi dovrà rispettare gli allineamenti ed i distacchi e non potrà superare le altezze medie del tessuto edilizio circostante e l'intervento proposto dovrà essere conforme ai parametri urbanistico edilizi dell'ambito di appartenenza.

Sotto tutte le aree per servizi si possono realizzare parcheggi privati interrati (art. 9 AU), a condizione che il soprassuolo venga vincolato a destinazione di uso pubblico e sistemato a tale scopo dal privato operatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

art. 54 Zone F: Spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale.

Le zone omogenee F individuano i servizi di interesse generale o comprensoriale e presentano le seguenti tipologie:

- IS Servizi destinati all'istruzione di livello medio superiore
- H Servizi ospedalieri e sanitari
- FT Attrezzature tecnologiche
- PU Parco di livello urbano

Il PRG individua e regolarmente i seguenti ambiti urbanistici F:

- F1 in regione Monti
- F2 in regione Campochiesa
- F3 Parco regionale dell'isola Gallinara.

a) F1 ed F2: parchi urbani e territoriali.

Le zone PU creano un Parco di livello urbano; in detto ambito sono previsti i seguenti interventi:

- rimboschimento, coltivazione del bosco, con essenza idonee ai caratteri originari del sito, regimentazione delle acque superficiali;
- attrezzatura di percorsi escursionistici, ippici, ginnici e ciclabili;
- realizzazione di piazzole per la sosta, palestre all'aperto, zone gioco bambini, recinti di sosta cavalli.

Le zone PU costituiscono aree di pubblico interesse per la ricomposizione paesistica, funzionale anche alla creazione del nuovo ciclo turistico di Albenga. Tali zone sono soggette ad espropriazione per pubblica utilità che potrà essere esercitata nei dieci anni di validità del vincolo stesso, a meno di accordi tra i proprietari e la C.A., da regolamentare in apposite convenzioni.

Zone PU in ambito C2 ed in ambito nuova stazione FFSS

b) L'ambito F3 del Parco Regionale dell'isola Gallinara.

Nell'ambito F3 è presente il porto rifugio PR che si intende confermare per garantire l'accessibilità pubblica regolamentata all'Isola.

Gli interventi sui fabbricati esistenti saranno di "restauro", finalizzati a rifunzionalizzare i volumi esistenti per la realizzazione di un Centro Culturale per gli studi sulla flora e la fauna di questa zona del Mediterraneo.

L'ambito F3 è sottoposto a vincolo preordinato all'espropriazione, che potrà non essere esercitato qualora si raggiungano intese con la proprietà per un'attuazione in forma convenzionata che rispetti, comunque, le prescrizioni sopra riportate.

c) Zone H

La zona H, nell'ambito B15 di Regione Bagnoli, è destinata alla realizzazione del NUOVO OSPEDALE DI ZONA.

CAPITOLO XIII DISCIPLINA PAESISTICA E CRITERI QUALITATIVI DEL PRG

art. 55 Finalità

La presente Disciplina Paesistica, redatta ai sensi dell'art.8 della L.R. n. 6/91, ha l'obiettivo di fornire indirizzi e prescrizioni di natura prevalentemente qualitativa per la gestione degli strumenti urbanistici generali e particolari.

art. 56 Disposizioni generali

Le presenti norme di disciplina paesistica integrano le Norme d'attuazione del PRG e le disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti per le specifiche materie di competenza.

La presente normativa si applica su tutto il territorio del Comune di Albenga.

Le norme di Disciplina Paesistica si applicano sia nella formazione sia nella gestione degli SUA e dei progetti di opere o manufatti soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia. In caso di contrasto tra prescrizioni di SUA o norme di attuazione di PRG con le presenti norme, queste ultime sono prevalenti.

Gli elaborati della presente disciplina fanno parte integrante degli elaborati di PRG.

art.57 Commissione Edilizia Integrata ed esame dei progetti

La COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA formula un parere consultivo al Sindaco sul merito delle scelte progettuali e sulla loro rispondenza alla disciplina paesistica del PRG.

Tale parere non riguarda le questioni giuridico-formali ma esclusivamente le scelte qualitative del progetto. Un'eventuale valutazione negativa sulle scelte progettuali determina il diniego della Concessione o dell'Autorizzazione edilizia.

art. 58 Norme per l'assetto vegetazionale

Nelle aree di pregio, definite "emergenze vegetazionali AE" ed individuate nelle Tavv. 5,9,10,11,12,13 di analisi, nelle zone A2, AC, VP, e negli areali è previsto il regime di mantenimento del tessuto vegetale esistente. In tali aree l'abbattimento o la posa a dimora di qualsiasi essenza è soggetta ad autorizzazione.

Tutti i progetti di sistemazione esterne di pertinenza di edifici pubblici o privati saranno accompagnati dallo studio delle essenze da mettere a dimora. Saranno preferite essenze autoctone.

Nelle suddette zone dovranno essere salvaguardati i sistemi radicali mediante divieto di eseguire scavi ed accumulare terreno o detriti a meno di 2 mt dal fusto di essenza arborea.

In caso di lavori edili in prossimità di essenza arboree dovranno essere previste protezioni per i tronchi.

- Gli interventi di contenimento dei versanti saranno preceduti da analisi dello stato di fatto del suolo e da studio botanico delle essenze più idonee al sito.

- Per l'edilizia rurale isolata (zone E e CE) in zona collinare o pedemontana, le essenze utilizzate dovranno mantenere l'immagine del tipico paesaggio ligure, con l'utilizzo del territorio, laddove già predisposto (esistenza di fasce) a "seminativo arborato" con vigneti, oliveti e frutteti al cui piede sono coltivazioni ortive.

- Per l'edilizia rurale isolata (zone E e CE) della piana, le possibilità di intervento e trasformazione sulla vegetazione di pertinenza alle abitazioni ed aree asservite e sul tipo di destinazione d'uso del

suolo agricolo dovranno seguire le seguenti prescrizioni:

a) per conduttori del fondo con titolo di coltivatore diretto ovvero imprenditore agricolo a titolo principale è prevista la conduzione di qualsiasi tipo di coltivazione con preferenza per quelle tipiche locali (ortofloricole, frutteti, vigneti);

b) per tutti gli altri conduttori si prevede l'obbligo di mantenere le colture tradizionali già in atto sulle aree di pertinenza dell'edificio o limitrofe facendo divieto di trasformare il manto vegetale con essenza non autoctone.

Nelle zone E e CE si dovrà provvedere alla manutenzione dei rivi e dei canali, alla manutenzione dei percorsi pedonali che attraversano i terreni di pertinenza.

- Gli interventi di presidio del paesaggio, in aree non utilizzate a scopi agricoli, dovranno prevedere la ricomposizione della macchia mediterranea preesistente. In caso di aree degradate, frane, smottamenti ed episodi erosivi si dovrà intervenire, in seguito a specifico progetto, con opere, qualora necessarie, in muratura a secco.

- Nelle aree boscate e nelle praterie sono previsti interventi tesi a conseguire condizioni di stabilità dell'ecosistema. Sono consentite attività silvicolture e di allevamento del bestiame compatibile con le condizioni di equilibrio suddette.

art. 59 Interventi sul paesaggio e sull'ambiente fisico

Sul paesaggio e sull'ambiente fisico naturale si potranno verificare due diverse categorie di trasformazione antropica così classificabili:

a) interventi per la realizzazione di infrastrutture (viarie, acquedotti e fognature, elettrodotti, oleodotti, impianti di rete vari);

b) interventi di rimodellatura del terreno per le sistemazioni esterne dei nuovi fabbricati.

I progetti infrastrutturali edilizi di nuova edificazione e di sistemazione del terreno saranno corredati di un rilievo topografico del sito a scala adeguata all'intervento e contenente tutte le informazioni necessarie per una approfondita conoscenza delle caratteristiche geomorfologiche, vegetazionali e ambientali del territorio in oggetto e limitrofo.

Per tali progetti, salvo quanto previsto dalla L.R. 22/94, si richiede una "scheda di impatto ambientale" che definisca e quantifichi tutti i fattori di incidenza sul sistema fisico ed ambientale circostante quali:

- calcolo dei volumi di scavo e riporto;
- presenza e caratteristiche di falde e sorgenti;
- schema di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee;
- descrizione della vegetazione esistente e della destinazione d'uso del suolo;
- interventi di ripristino vegetazionale e di contenimento delle scarpate e dei nuovi profili.

La scheda di impatto dovrà dimostrare la validità della soluzione proposta.

A) INFRASTRUTTURE

L'apertura di nuove strade connesse alla nuova edificazione, ovvero la ristrutturazione e l'ampliamento dei tracciati esistenti deve rispettare l'andamento e le caratteristiche del terreno.

Il tracciato deve adeguarsi all'andamento del terreno naturale. Il rapporto tra i volumi dei materiali di scavo e di riporto dovrà essere il più possibile prossimo all'unità ed i progetti dovranno prevedere, in seguito ad opportuni calcoli, le soluzioni tecniche relative (discariche e contenimenti).

Sono vietati scavi e reinterri che richiedano muri di sostegno superiori a cm 250. Le altezze di 2 o più muri paralleli disposti ad una distanza inferiore a mt 6, sotto il profilo dell'impatto paesaggistico, si cumulano e pertanto il parametro da considerare è la somma delle rispettive altezze. Ogni progetto per la realizzazione delle infrastrutture in oggetto, nell'ambito della definizione degli interventi di ripristino vegetazionale, dovrà prevedere la sostituzione di ogni albero d'alto fusto abbattuto con due nuovi alberi di altezza ed essenza adeguate.

B) INTERVENTI DI SISTEMAZIONE E RIMODELLATURA DEL SUOLO

In caso di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di creazione di piazzali o di qualsiasi intervento che comporti modificazioni della sagoma del terreno, le modifiche sono possibili quando:

- i muri di sostegno e contenimento del terreno non siano superiori a cm 200; anche in questo caso le altezze di più muri paralleli disposti ad una distanza inferiore ai 6 mt si sommano;
- i muri suddetti saranno realizzati in pietra a secco o con rivestimento faccia vista di spessore non inferiore a cm 20 e trattato esternamente con l'aspetto del muro a secco. Le pietre utilizzate saranno le tipiche del luogo o similari;
- i muri in cemento armato rivestiti dovranno avere accorgimenti costruttivi tali da assicurare lo stesso drenaggio di un muro a secco di pari altezza;
- sono consentite opere di rimodellazione del suolo per la bonifica delle zone a forte erosione;
- le opere di sistemazione e rimodellazione del suolo dovranno prevedere un opportuno raccordo con i profili del terreno circostante.

art. 60 Capisaldi del paesaggio

Nelle tavole di indagine della Disciplina Paesistica sono individuati gli elementi emergenti del paesaggio naturale e del paesaggio costruito che assumono il ruolo di "capisaldi" del paesaggio di Albenga.

Anche gli elementi puntuali (antropici o naturali), oltre i nuclei antichi, sono stati definiti con un "areale" circostante inteso come area da assoggettare a particolare tutela ed individuati nella Tav. n. 7 e riportati nelle Tavole di azionamento di PRG con la sigla "AR".

Gli elementi emergenti naturali quali le cime e le selle dei complessi montuosi, i crinali sono evidenziati nella Tav. n. 5 della Disciplina Paesistica;

Disciplina degli interventi negli areali.

Gli interventi edilizi e di sistemazione del suolo devono tener conto della presenza di un elemento emergente (capisaldo del paesaggio) e dovranno essere localizzati in modo da non escludere alla vista o impedire la percezione dello stesso e dell'ambiente circostante di connessione.

La tipologia edilizia, gli elementi costruttivi ed i materiali di finitura si devono rifare ai modelli di edificazione originaria del luogo come già rilevato e descritto nelle schede di indagine sui nuclei antichi e previsto negli artt. 10/13/40 delle presenti Norme.

Il rapporto di incidenza volumetrico RV dovrà essere inferiore a 4,0 mc/mq di SLA.

Lo sviluppo massimo dei fronti FM sarà limitato dalla necessità di lasciare la libera percezione dell'elemento emergente dalla viabilità principale.

Per la realizzazione di nuove strade è vietata la costruzione di muri di sostegno di qualsiasi natura. Si dovrà quindi prevedere la sistemazione del terreno a scarpata naturale con un'altezza non superiore a 150 cm dal profilo originale del terreno.

Il tracciato si adeguerà quindi il più possibile all'andamento del terreno naturale.

art. 61 Disciplina dei crinali

La Tav n. 5 della Disciplina Paesistica individua i crinali percettivamente più significativi nel disegno dei profili morfologici del territorio di Albenga.

a) DISCIPLINA EDILIZIA DEI CRINALI

I caratteri tipologici dell'insediamento di crinale dovranno integrarsi con il contesto architettonico ed ambientale del sito e con la tradizione architettonica, intendendo con essa gli elementi costruttivi e l'uso dei materiali.

In modo specifico si dovranno seguire i seguenti indirizzi:

- i volumi degli edifici si adegueranno, per quanto possibile all'andamento naturale del terreno, senza modifiche sostanziali delle quote preesistenti.

La quota d'imposta non dovrà essere superiore di 50 cm alla quota naturale del terreno;

- Nell'impostazione della quota d'imposta dell'edificio dovranno essere ridotti al minimo i movimenti di terra ed il rapporto tra scavi e riporto;

- Nelle opere di sistemazione del terreno non saranno consentiti muri di contenimento superiori a cm.100 di altezza e di sviluppo superiore a metri 20. Tali muri dovranno essere in pietra locale a secco o, comunque, con rivestimento faccia vista di spessore minimo di cm. 20 trattato esternamente come un muro a secco;

- Il rapporto di incidenza volumetrica RV dovrà essere inferiore a 4,0 mc/mq;

b) VIABILITA' DI CRINALE E PERCORSI PANORAMICI.

I percorsi sono individuati nella Tav. n. 5 della Disciplina Paesistica. E' consentita l'apertura di nuovi tracciati stradali di crinale solo per realizzare interventi di salvaguardia delle aree interne boschive. Non sono ammessi nuovi muri di sostegno di qualsiasi natura, ma solo la sistemazione del terreno a scarpata naturale di altezza non superiore ai 150 cm. del profilo preesistente. IL tracciato dovrà quindi seguire l'andamento naturale del terreno inserendosi senza contrasti ai profili originari .

E' ammessa la ristrutturazione di tracciati esistenti con il consolidamento di preesistenti muri di sostegno. Non é consentito l'aumento delle altezze esistenti . Durante le opere di consolidamento si dovrà provvedere a realizzare i muri in pietra a secco o a rivestirli con paramento faccia vista come previsto nel presente articolo alla lettera a).

La nuova viabilità di crinale o i tracciati esistenti ristrutturati dovrà avere il fondo permeabile e possibilmente in terra battuta.

art. 62 Aree interne ed elementi naturalistici.

Sono porzioni di territorio con caratteristiche di pregio per la presenza di elementi naturali singoli o d'insieme.

Tali elementi sono individuati nella Tav. n. 6 della Disciplina Paesistica con l'indicazione di "vallecole" e rappresentano piccoli "microambienti" di pregio naturalistico e vegetazionale con spiccate caratteristiche di incontaminazione antropica

In particolare sono le vallecole formate dai seguenti torrenti:

- rio dell'Inferno, rio Ciambellino, rio di Lusignano, rio Aiveglia, rio Valletta, rio Enesi, rio S. Antonio, rio Carenda, rio Carretto, rio dei Colombi, rio delle Fanfane, rio delle Cioppe, rio della Casa Campo, rio Fasceo.

a) INFRASTRUTTURE E VIABILITA'

E' consentito il miglioramento delle reti infrastrutturali esistenti e l'apertura di nuovi tracciati tagliafuoco:

- i nuovi tracciati dovranno avere larghezza non superiore a m. 2,50;
- avranno un fondo sistemato in terra battuta;
- non sono ammessi muri di sostegno o contenimento in cemento armato, ma solo in pietra a secco o rivestiti in pietra locale come definito nell'art. 57 lett. a) e comunque dovranno essere di altezza inferiore a cm. 200.
- nella ristrutturazione di strade esistenti potranno essere consolidati o ricostruiti muri di sostegno e contenimento di altezza pari all'esistente (in deroga al precedente punto) purché vengano rivestiti in pietra o realizzati in pietra a secco.

b) EDIFICABILITA'

Qualora l'edificabilità sia ammessa dalla normativa urbanistica vigente, sia essa di recupero o di nuova edificazione, dovrà rispettare le seguenti norme integrative:

- il rapporto di incidenza volumetrica RV inferiore a 4,5 mc/mq di SLA;
- altezza massima dell'edificio misurata all'estradosso della parte più elevata anche dei volumi tecnici e non abitabili (colmo del tetto) e lo sviluppo massimo dei fronti dovranno essere tali da non impedire le visuali dalle strade e dai sentieri panoramici. FM sarà comunque inferiore a metri 15.

Per quanto riguarda le norme relative ai caratteri costruttivi si rimanda a quanto previsto negli arte. 10/11/14.

c) CONVENZIONE

Gli interventi edilizi dovranno comunque essere vincolati da convenzioni o atti d'obbligo che impegnino i soggetti attuatori a svolgere azione attiva di presidio del territorio circostante con un preciso programma di interventi nel settore delle misure di prevenzione dagli incendi e del rimboschimento.

In particolare la Convenzione dovrà prevedere/

- per ogni albero d'alto fusto eventualmente abbattuto dovranno essere posti a dimora almeno n.2 alberi (cfr. art. 54 lett. a);
- l'assetto vegetazionale complessivo dell'area di intervento con l'impegno a eventuali nuove piantumazioni;
- l'impegno periodico alla pulizia del sottobosco e la manutenzione dei percorsi pedonali presenti nel terreno di pertinenza.

d) INTERVENTI SUL PAESAGGIO E SULL'AMBIENTE FISICO

Sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:

- rimboschimento dei boschi radi o dei versanti a forte erosione superficiale;

- coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti;
- opere di rimodellazione del suolo per la bonifica delle zone a forte erosione;

art. 63 Zone a verde privato, parchi privati, orti e giardini.

Le Tav.n. 9/10/11/12/13 della Disciplina Paesistica individuano come “parchi giardini” le aree di interesse ambientale e vegetazionale e come tali vincolate alla inedificabilità e al divieto di trasformazione delle caratteristiche morfologiche e botaniche.

Gli interventi avranno come obiettivo:

- la salvaguardia delle essenze più rare e rappresentative
- il mantenimento delle strutture ortive e delle soluzioni architettoniche quali viali, pergolati, portali, recinzioni;
- è vietata l'introduzione di essenze non appropriate.

art. 64 Opere di bonifica e riduzione di impatto ambientale.

Sono le azioni di recupero e riuso di zone che presentano caratteristiche di impatto ambientale o destinate ad usi non compatibili con il decorso e con la natura dei luoghi circostanti.

Sono inoltre azioni volte alla riduzione dell'impatto ambientale delle infrastrutture esistenti o do progetto.

Le aree, individuate nelle Tavole di indagine della Disciplina Paesistica, consistono in :

- cave
- magazzini a cielo aperto
- aree abbandonate
- discariche
- fasce laterali alle grandi infrastrutture ove intervenire per la riduzione dell'impatto ambientale.

I privati interessati ad un intervento di bonifica dovranno, entro tre anni dall'entrata in vigore delle presenti Norme, presentare un progetto per la riduzione dell'impatto ambientale.

I progetti o eventuali Piani potranno comportare variante alla disciplina urbanistica da approvarsi secondo le modalità ed i procedimenti di legge.

Scaduti i tre anni, il Comune di Albenga potrà sostituirsi all'inerzia dei privati con interventi di iniziativa pubblica.

Ogni intervento di bonifica o di riduzione dell'impatto ambientale sarà disciplinato da apposita convenzione che preveda:

- individuazione e perimetrazione delle aree con evidenziazione dello stato di fatto;
- verifica della conformità della destinazione alternativa;
- programma che puntualizzi i tempi e le modalità di intervento;
- rimodellazione del terreno;
- ricostruzione dell'assetto vegetazionale;
- eliminazione degli edifici fatiscenti o dismessi o interventi di recupero sugli stessi (in tal caso é ammesso un eventuale cambio di destinazione d'uso).

Sono inoltre previste aree di recupero paesistico ambientale per le quali l'intervento sarà disciplinato

da uno specifico piano ai sensi dell'art. 9 della L.R. n.6/92.

Le aree di recupero interessate sono:

- zona archeologica della strada romana
- fascia di crinale del C. del Monte
- zone d'ambito fluviale del Neva e dell'Arroscia
- la zona umida della foce del Centa
- le fasce laterali dell'Autostrada e dell'Aurelia Bis
- aree di dismissione del tracciato FFSS.

art. 65 Ambiti dei corsi d'acqua.

Gli ambiti dei corsi d'acqua sono individuati nella Tav. n. 6 della Disciplina Paesistica.

La disciplina riguarda sia gli alvei sia le zone laterali che definiscono l'ambito fluviale.

Le azioni sono mirate sia alla conservazione e tutela degli elementi di valore esistenti (rapporto territorio-insediamento-acqua), sia alla ricostruzione di tali valori nella zona della foce.

a) ARGINATURE

Gli argini dei corsi d'acqua, ove sarà possibile, non dovranno costituire una barriera visiva costruita. L'indirizzo generale sarà, per quanto possibile, di mantenerli allo stato naturale. Eventuali eccezioni a tale indirizzo dovranno essere motivate dimostrando l'impossibilità di utilizzare tecnologie di impatto ambientale più leggero.

Con riferimento al DRP 14/04/93 ed alla pubblicazione del Ministero dell'Ambiente "Opere di Ingegneria naturalistica sulle sponde", Roma 1993, si cercherà di utilizzare, quando possibile, le tecniche che consentano un armonioso inserimento ambientale.

b) DISTACCHI DALLE SPONDE

I distacchi della viabilità pubblica e privata dal piede dell'argine sono regolati dalla normativa vigente; in ogni caso dovrà tenersi conto delle specifiche situazioni idrauliche-geologiche e geotecniche che potranno determinare distacchi superiori.

Per i fabbricati, in attesa del piano di bacino di cui alla L.R. n. 9/1993, si applicano i distacchi previsti dalla norma transitoria di cui all'art. 26. L'eventuale deroga prevista dall'articolo citato dovrà farsi carico, oltre agli studi idraulici e geotecnici, di uno studio specifico sull'impatto ambientale e paesistico.

c) VIABILITA' DI AMBITO FLUVIALE.

La realizzazione della viabilità fluviale così come le ristrutturazione, intesa anche quale demolizione e ricostruzione in altro sito, dovrà ispirarsi a soluzioni che consentano un armonioso inserimento ambientale delle stesse.

Saranno, quindi, preferibili arginature a scarpata naturale con cordoli di contenimento di limitata altezza. E' ammessa la realizzazione di muri di sostegno con argini in cemento e con elementi prefabbricati a vista.

d) ACCESSO AL LETTO DEI TORRENTI E FRUIZIONE DELL'AREA FLUVIALE

Il recupero del rapporto con il fiume passa attraverso la possibilità di fruizione delle vaste aree d'alveo dei torrenti Neva e Arroscia a monte e del Centa dopo la confluenza dei suddetti torrenti. Tale

fruizione sarà possibile favorendo due opportunità:

1) creazione di due parchi fluviali pubblici individuabili in zone strategiche del contesto urbano albenganese: il Parco della foce del Centa ed il Parco sul torrente Arroscia in loc. Abissinia.

All'interno di questi parchi sarà possibile realizzare: percorsi pedonali e ciclabili; percorsi ginnici attrezzati; aree attrezzate per la sosta; palestre all'aperto e zone gioco bimbi; specchi d'acqua artificiali; interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica; rimodellatura del terreno naturale mediante modesti movimenti di terra.

2) formazione di un'oasi naturalistica lungo il torrente Arroscia sino alla confluenza con il torrente Neva.

3) consolidamento o apertura di accessi esclusivamente pedonali e ciclabili (con esclusione di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione dei mezzi di manutenzione e controllo) facilmente individuabili.

La disciplina degli accessi ai torrenti prevede:

- i percorsi di accesso dovranno avvicinarsi al letto del torrente in modo graduale, evitando scale o rampe ripide;
- l'accesso dovrà essere controllabile al fine di impedirlo in caso di pericolo di piena;
- dovranno essere preferibilmente recuperati gli antichi passaggi e guadi.

d) NORME PER LA PULIZIA E IL MANTENIMENTO DEGLI ALVEI

Sono ammesse operazioni di pulizia degli alvei quali sgombrare da macerie o rottami nonché da depositi che potrebbero impedire il regolare deflusso delle acque.

Sono ammesse operazioni di prelievo di materiale lapideo o sabbioso dal letto dei torrenti solo se finalizzate al mantenimento della necessaria sezione idraulica del letto per scongiurare pericoli di esondazioni.

Tali prelievi saranno predisposti a seguito di presentazione di adeguato studio idraulico del bacino imbrifero interessato.

E' fatto divieto assoluto di scarico di qualunque materiale nell'alveo dei torrenti.

E' fatto divieto assoluto di scarico di liquidi nell'alveo dei torrenti previa verifica circa il grado di inquinabilità degli stessi.