

COMUNE DI VADO LIGURE

Provincia di Savona

ASD TENNIS E SQUASH VADO LIGURE

Immobili in località Murate - Fg. 13 mapp. 480, 509, 517 e 518
Interventi di parziale riordino degli spazi e realizzazione di
nuovi volumi.

Richiedente:

Giancarlo Barbetta

Versione
Agosto 2014

RELAZIONE VARIANTE PRG

Progettazione

Geometra STEFANO LUCON

Via Madonna della neve 6 - 17047 Quiliano (SV) - cell. 393 9678644
c.f. LCN SFN 70P29 I480J - P.I.V.A 01099260091

Designer OMAR TONELLA

Via Silvio Torcello 13 - 17047 Quiliano (SV) - cell. 340 24 81422
c.f. TNL MRO 91H01 I480A

IL RICHIEDENTE:

Giancarlo **BARBETTA**

nato a Savona il 16/04/1965, C.F. BRB GCR 65D16 I480K,
residente a Quiliano (SV) in Via Viarzo 34/B,

in qualità di presidente dell'associazione "**ASD TENNIS SQUASH VADO**" con sede legale a
Vado Ligure, Loc. Murate, Via Leopardi n°9.

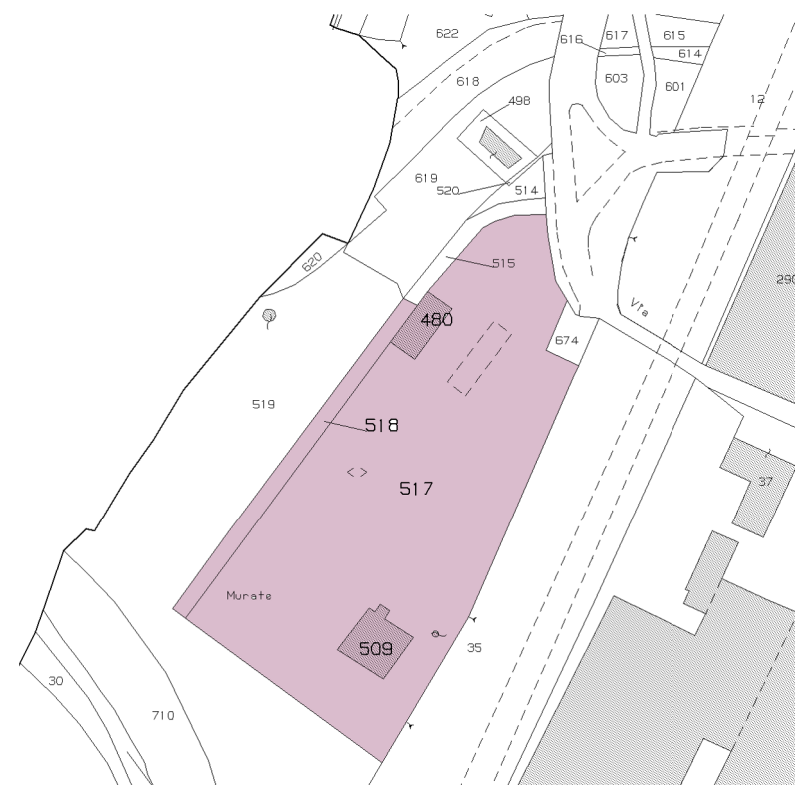
IL PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI:

Gloria DI CESARE

nata a Savona (SV) il 28/06/1964 C.F. DCS GLR 64H68 I480F,
residente a Quiliano (SV) in Via Viarzo 34/B,

legale rappresentante della Società "**TENNIS SQUASH VADO S.a.s. di Di Cesare Gloria & C.**"
con sede legale a Vado Ligure, Loc. Murate, Via Leopardi n°9, in qualità di proprietaria degli
immobili.

PREMESSA



Le aree e gli edifici catastalmente censiti con i mappali 480, 509, 517 e 518 del foglio 13, come evidenziati nell'estratto di mappa a lato, di proprietà della Società **"TENNIS SQUASH VADO S.a.s. di Di Cesare Gloria & C."** e sono gestiti dalla **"ASD TENNIS SQUASH VADO"** quale affittuaria.

L'associazione sportiva dilettantistica offre un importante servizio alla collettività, in quanto l'ubicazione del centro, posto all'incrocio dei confini di tre comuni: Vado Ligure, Quiliano e Savona, è in grado di offrire uno spazio ricreativo

ad un ampio bacino di utenza.

Le strutture del centro di maggior rilevanza sono le seguenti:

- due campi da tennis al coperto, in terra battuta,
- due campi polivalenti (tennis e calcetto) al coperto in erba sintetica,
- due campi da squash, all'interno di palazzetto dedicato.

Gli spogliatoi con le docce e bagni dedicati alle attrezzature sportive sono collocate all'interno di un volume in muratura, di un piano fuori terra, con suddivisione degli spazi in maschili e femminili.

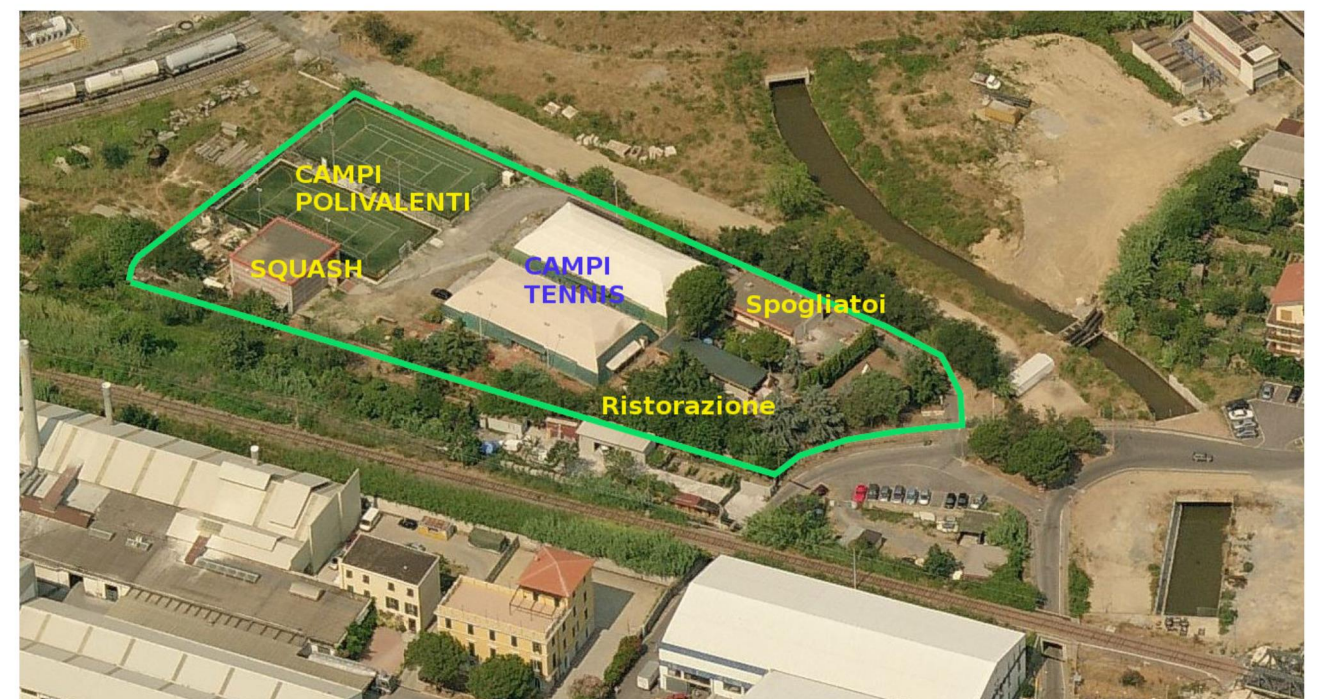
Oltre a quanto sopra, le aree, nel complesso gestite dalla Associazione Sportiva Dilettantistica TENNIS & SQUASH VADO, dispongono inoltre :

- di una buona superficie a parcheggio esclusivo,
- di un'area destinata a minigolf, da tempo praticamente inutilizzata,
- di aree residuali in parte arborate ed in parte destinate a deposito, poste a confine tra le aree

industriali sui lati SUD-EST e SUD-OVEST,

- di una struttura aperta con funzione di ristorante pubblica, ove si effettua servizio Bar, somministrazione,
- di un'area verde attrezzata a giochi bimbi, interposta tra il centro sportivo e la vicina strada pubblica (Via Leopardi) che dà accesso al centro stesso.

L'immagine aerea sottostante rappresenta la situazione di fatto sopra descritta.



L'area verde attrezzata a parco giochi, di prevalente uso pubblico, attualmente non risulta disciplinata in alcun modo nei rapporti tra il comune ed il privato proprietario.

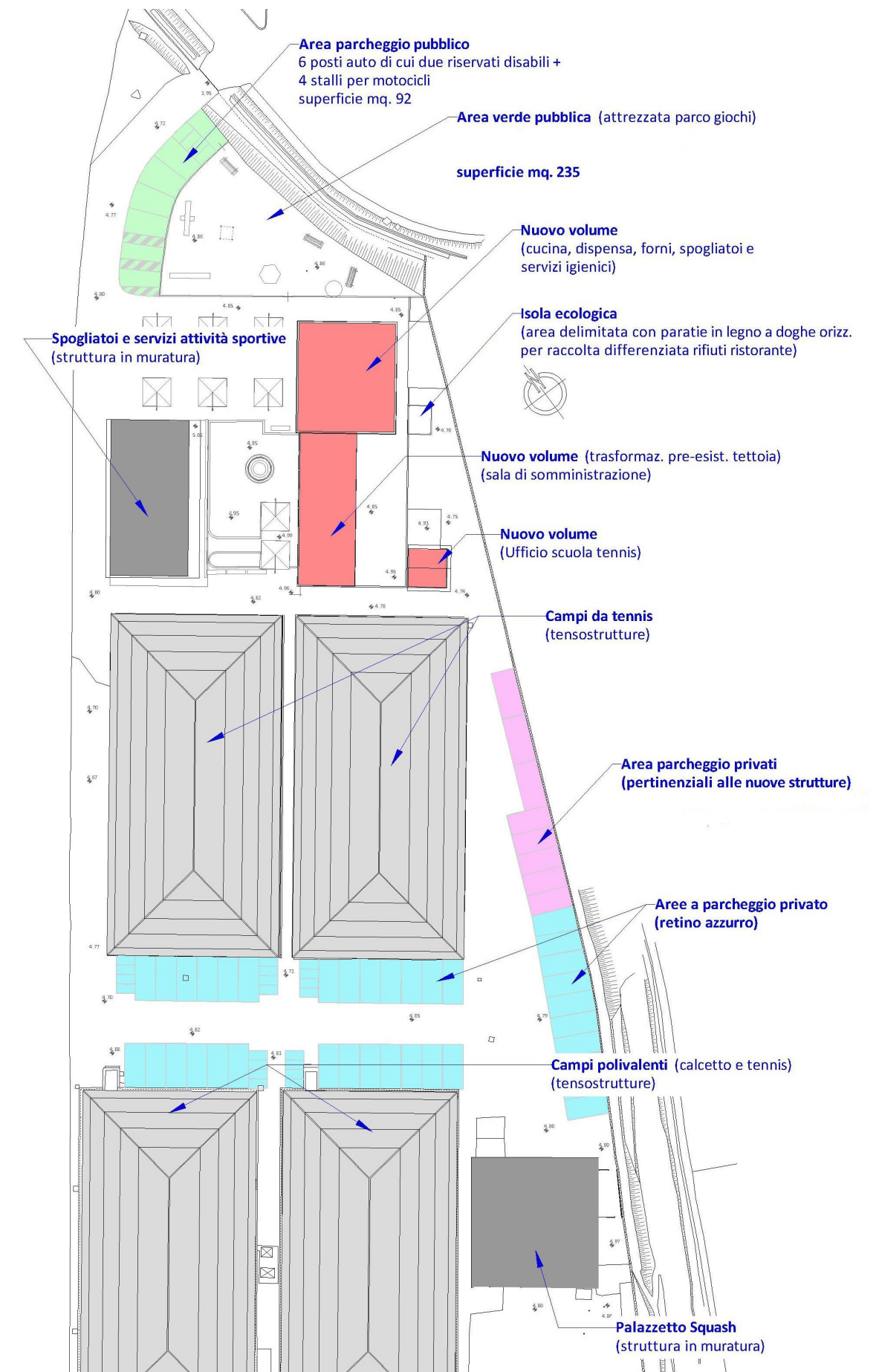
L'attività sportiva del centro, seppur in calo in ragione della grave congiuntura economica, sopravvive grazie alla presenza della ristorazione collegata, che garantisce nei bilanci la copertura di buona parte delle spese di mantenimento delle altre strutture.

Fiducioso che un importante investimento economico, quale il presente progetto, consenta un aumentato livello di produttività e qualità del servizio, il committente intende quindi realizzare una prima serie di interventi di riordino degli immobili, già descritti nei vari elaborati di progetto e che si ribadiscono in sintesi di seguito.

1. ristrutturazione degli spazi adibiti a bar e ristorazione, con trasformazione delle attuali strutture in volumi chiusi e realizzazione nuovo volume;
2. risistemazione e rinverdimento dell'area a tergo del ristorante esistente, mediante:
 1. realizzazione nuovo volume di dimensioni ridotte, adibito ad ufficio della scuola tennis,
 2. perimetrazione mediante steccato in legno di dimensioni contenute, di una superficie da destinarsi ad isola ecologica per raccolta rifiuti,
3. risistemazione dell'area verde interposta tra il volume degli spogliatoi e l'esistente tettoia;
4. risistemazione dell'area verde ad uso pubblico e predisposizione dell'attiguo parcheggio sempre in uso pubblico;
5. riordino delle aree a parcheggio interne, ivi compresa la nuova superficie a tali fini ricavata in loco della superficie destinata al minigolf (ormai inutilizzato).

L'attuazione del progetto consentirà di riordinare complessivamente gli spazi, delineandone le funzioni per comparti e soprattutto di riqualificarli. Per quanto opportuno si specifica che le attuali previsioni progettuali rappresentano solo un primo step di una riqualificazione di più ampio respiro, la cui realizzazione pende soprattutto da evidenti ragioni economiche e che, laddove attuata anche in fasi successive, porterà ad un potenziamento del servizio offerto alla collettività e del livello occupazionale ad esso legato.

Inoltre la convenzione tra privato e comune e la previsione degli standard urbanistici del progetto consentiranno di regolamentare la gestione dell'area parco giochi bimbi, oltre a garantire un aumento di parcheggi pubblici, preziosi al contesto circostante specie nella stagione balneare.



INQUADRAMENTO NORMATIVO

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (P.T.C.P.)

L'area interessata dall'intervento in oggetto risulta classificata dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), livello loctile, assetto insediativo, come zona "TU" (Aree Urbane: tessuti urbani) regolata dall'art. 38 delle relative Nonne di Attuazione secondo il quale "Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica". Per quanto concerne l'assetto geomorfologico e l'assetto vegetazionale, l'area medesima è invece classificata, rispettivamente, come zona "MO-B" (Regime normativo di Modificabilità di tipo II) e come zona "COL-ISS" (Colture Agricole — Insediamenti Sparsi di Serre).

VINCOLI TERRITORIALI — VINCOLO PAESAGGISTICO

Il contesto in cui si inserisce il progetto è sottoposto a vincolo paesaggistico, a norma dell'Art. 142 - Aree tutelate per legge - del Dlgs 42/2004 in quanto territorio costiero compreso in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia .

Per quanto già profusamente descritto nella SCHEDA DI VALUTAZIONE PAESISTICA e nella relativa DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, si ribadisce che il sito è al centro di una zona a discreta concentrazione volumetrica, avendo al contorno fabbricati dimensionalmente rilevanti (sia in termini di superficie, sia in termini di altezza), a destinazione produttiva, commerciale e residenziale.

Proprio sul lato mare, lungo il ciglio dell'aurelia e quindi interposti tra il mare ed il sito di intervento, si ergono gli edifici più imponenti, impedendo totalmente la visibilità delle nuove strutture dal bene sottoposto a tutela.

In ogni caso, anche valutando l'intervento da altre angolazioni, le sue caratteristiche dimensionali (superficie modesta ed un solo piano fuori terra), risulta evidente come non possa in alcun modo ostacolare od essere percepibile da visuali panoramiche o paesaggistiche .

In ultimo le caratteristiche di finitura, i materiali impiegati e la linearità del disegno ammorbidiscono

l'impatto visuale dell'intervento nel contesto immediato a evidenziarlo in maniera particolare.

VINCOLI TERRITORIALI — VINCOLO IDROGEOLOGICO E COMPATIBILITÀ GEOLOGICA ED IDRAULICA

L'area oggetto di intervento non è a vincolo per scopi idrogeologici.

Nell'ambito del Piano di Bacino stralcio sul rischio idrogeologico relativo al Torrente Segno nonché in quello relativo al torrente Quiliano , l'area di cui trattasi risulta classificata come segue:

- per quanto concerne l'assetto idraulico dei fondovalle, ricade all'esterno delle fasce di inondabilità perimetrale dal Piano;
- per quanto riguarda l'assetto geomorfologico, ricade tra le aree a suscettività al dissesto molto bassa (Pg0), dove la normativa di Piano "demanda ai Comuni, nell'ambito della normativa geologica di attuazione degli strumenti urbanistici o in occasione dell'approvazione sotto il profilo urbanistico-edilizio di nuovi interventi insediativi e infrastrutturali, la definizione della disciplina specifica di dette aree, attraverso indagini specifiche, che tengano conto del relativo grado di suscettività al dissesto. Tali indagini devono essere volte a definire gli elementi che determinano il livello di pericolosità, ad individuare le modalità tecnico-esecutive dell'intervento, nonché ad attestare che gli stessi non aggravino le condizioni di stabilità del versante";
- relativamente alle distanze dai corsi d'acqua, non interferisce con le fasce di rispetto di corsi d'acqua individuati sulla Carta del reticolo idrografico;
- per quanto attiene gli interventi di sistemazione idrogeologica dei versanti e sui corsi d'acqua, non risulta interferire con specifici interventi previsti dal Piano.

PIANO REGOLATORE GENERALE E VARIANTI OCCORRENTI ALL'ATTUAZIONE DEL PROGETTO

L'area oggetto di intervento nella cartografia del PRG ricade per la sua maggior estensione all'interno di una zona **SP** (*zone* per attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse urbano- in applicazione dell'art. 3 D.M. 1444/1968), mentre per una parte residuale

(corrispondente all'area verde in uso pubblico) ricade nella circostante zona **F3** (zone ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse territoriale ex art. 4, sub. 5, D.M. 1444/1968).

Le norme del PRG che regolamentano lo sviluppo di tali zone, sono state raccolte a stralcio dalle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**, nell'appendice normativa delle pagine che seguono.

In particolare l'art. 19 norma le zone SP, mentre nelle **TABELLE DI ZONA del PRG**, non esiste una scheda, a differenza di altre zone SP, riferita all'ambito di intervento. Da ciò discende l'assoluta carenza di specifici parametri urbanistici di riferimento per il progetto in parola, quando invece il comma 19,4 consente agli operatori privati di allestire su aree di loro proprietà, attrezzature e infrastrutture preordinate all'uso pubblico purchè in zone Sp, **nel rispetto dei parametri di zona** .

Lo stesso articolo 19 identifica quali attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse urbano vengono normati e si intendono quindi compatibili con la destinazione urbanistica. Il progetto risulta pienamente aderente alle definizioni suddette, fatta eccezione per gli aspetti commerciali legati alla pre-esistente attività di somministrazione che viene riqualificata e resa più efficiente con la creazione di nuovi volumi.

Detto ciò, è quindi evidente che, seppur in carenza di una normativa completa per l'ambito in oggetto e considerando il progetto, per quanto marginalmente ed in maniera non evidente, in contrasto con il PRG, la proposta di intervento si pone in variante per i seguenti aspetti:

- inserimento della destinazione d'uso commerciale,
- specifica di nuovi parametri urbanistici .

QUADRO NORMATIVO REGIONALE

La legge regionale n.10 del 5 aprile 2012 "Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello Sportello unico" (pubblicata sul Bollettino ufficiale n.6 dell'11 aprile 2012 parte I e in vigore dal 26 aprile 2012) ha operato una integrale revisione della previgente normativa contenente la disciplina dello Sportello unico attività produttive (Suap) in attuazione della nuova normativa statale in materia (dpr n.160 del 7 settembre 2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive").

In tal senso, il legislatore, ha riordinato la materia in chiave di semplificazione e razionalizzazione delle procedure per l'avvio delle attività produttive e per la realizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio dei relativi impianti, introducendo al contempo apposite disposizioni per agevolare l'ampliamento e lo sviluppo delle attività esistenti. Il campo di applicazione delle nuove procedure semplificate è stato ampliato a tutte le attività di impresa volte alla produzione di beni o servizi.

In particolare, per quanto riguarda i profili urbanistico-edilizi la legge regionale n.10/2012, oltre a prevedere una complessiva revisione delle procedure e dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi legati alle attività produttive e delle modalità di presentazione delle istanze al Suap , si contraddistingue per l'introduzione di apposite disposizioni di agevolazione per interventi volti all'ampliamento e allo sviluppo delle attività produttive esistenti, la cui realizzazione viene consentita addirittura mediante presentazione di Dia obbligatoria anche in deroga alla disciplina dei piani urbanistici e territoriali vigenti e adottati.

In ultimo, la legge regionale n.3 del 4 febbraio 2013 (Modifiche alla legge regionale n.16 del 6 giugno 2008 e alla legge regionale n.10 del 5 aprile 2012 - Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello Sportello unico), pubblicata sul Burl n.1 del 6 febbraio 2013 parte I, e in vigore dal 21 febbraio 2013, ha affinato il procedimento unico regolato dall'articolo 10 al fine di razionalizzare e meglio specificare i casi in cui sia necessario il ricorso alla conferenza di servizi per l'approvazione dei progetti degli interventi di maggiore rilevanza non riconducibili nelle procedure della Scia e della Dia. Per quanto utile si evidenzia come l'art. 10 comma 3, ribadisca con tenore di normalità, la possibile approvazione di interventi urbanistico-edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale ed agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia.

COONSIDERAZIONI FINALI E CONCLUSIONI.

L'intervento proposto, in termini di incidenza urbanistica è minimale e si ritiene influente sull'assetto dell'area nonché in termini di carico insediativo. In particolare l'intervento:

- non richiede modifiche o ampliamento della viabilità esistente, già sufficiente al traffico veicolare e pedonale;
- non richiede modifiche o ampliamento della rete dei servizi, in particolare di acquedotto, gas, energia elettrica e fognature;
- soddisfa in termini di standard urbanistici i requisiti di legge, all'interno della proprietà interessata dalle opere;
- soddisfa le esigenze di parcheggio pertinenziale a norma di legge, all'interno della proprietà interessata dalle opere;
- è volto a potenziare ed elevare qualitativamente un servizio collettivo esistente i cui servizi si rivolgono certamente ad un bacino di utenza intercomunale.

E' altresì opportuno considerare come la proposta progettuale sia in linea con la politica di sviluppo del territorio comunale. In tal senso si richiamano:

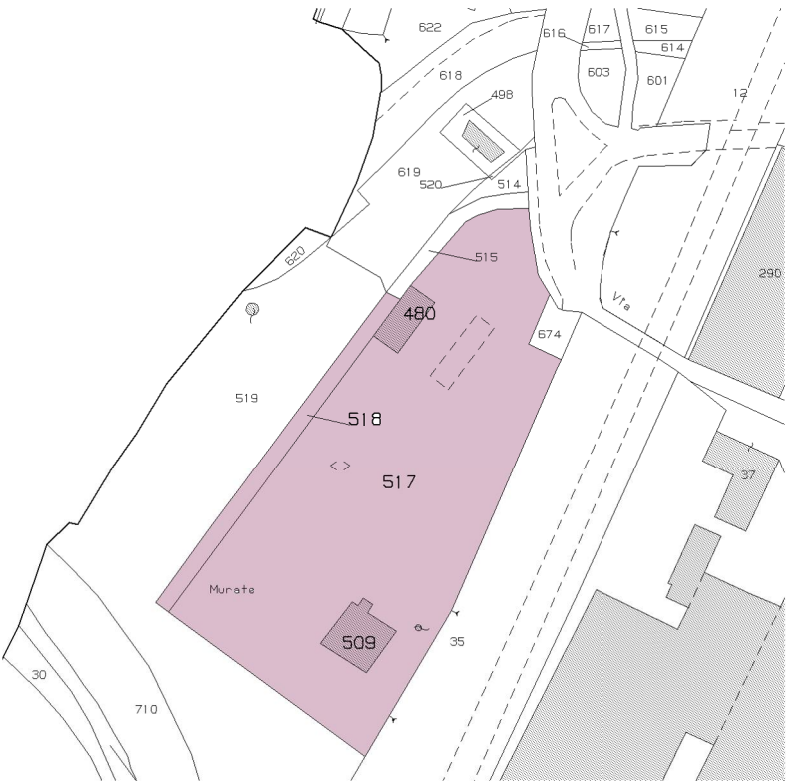
- i contenuti del progetto preliminare di PUC (attualmente decaduto), laddove la scheda d'ambito



numero 1 (che a riprova si riproduce a lato) specifica del sito, individuava una concentrazione volumetrica ben superiore alle previsioni progettuali, anche considerandole sommate alle volumetrie esistenti;

- i contenuti dell'art. 29.2 del PRG, laddove vengono specificati i suoi Progetti Prioritari, che ne rappresentano l'aspetto programmatico, individuando uno stimolo nel ruolo preminente dell'Amministrazione comunale per:
 - assumere la guida dei processi di trasformazione/riorganizzazione/riuso della città esistente e incentivare i processi di tutela delle risorse fisiche/paesistiche/ambientali nel territorio non urbanizzato,
 - incentivare gli operatori privati nel concorso in termini misti (pubblici/privati) dentro siffatti processi, garantendo tuttavia, nel rispetto dei reciproci interessi, la preminenza dell'interesse collettivo;
 - porre in Variante di P.R.G. porzioni territoriali per risolvere espliciti problemi eventualmente individuati, senza ipotizzare il ricorso a forme di revisione generalizzata tanto onerose temporalmente quanto oggi rese pleonastiche dalla presenza di strumenti sovraordinati come il P.T.C.P. e il P.T.C.; e derivando le scelte da tecniche di monitoraggio dei fattori territoriali e socio - economici, nelle necessarie coerenze di quadro urbanistico in termini di pianificazione processuale e sistemica.

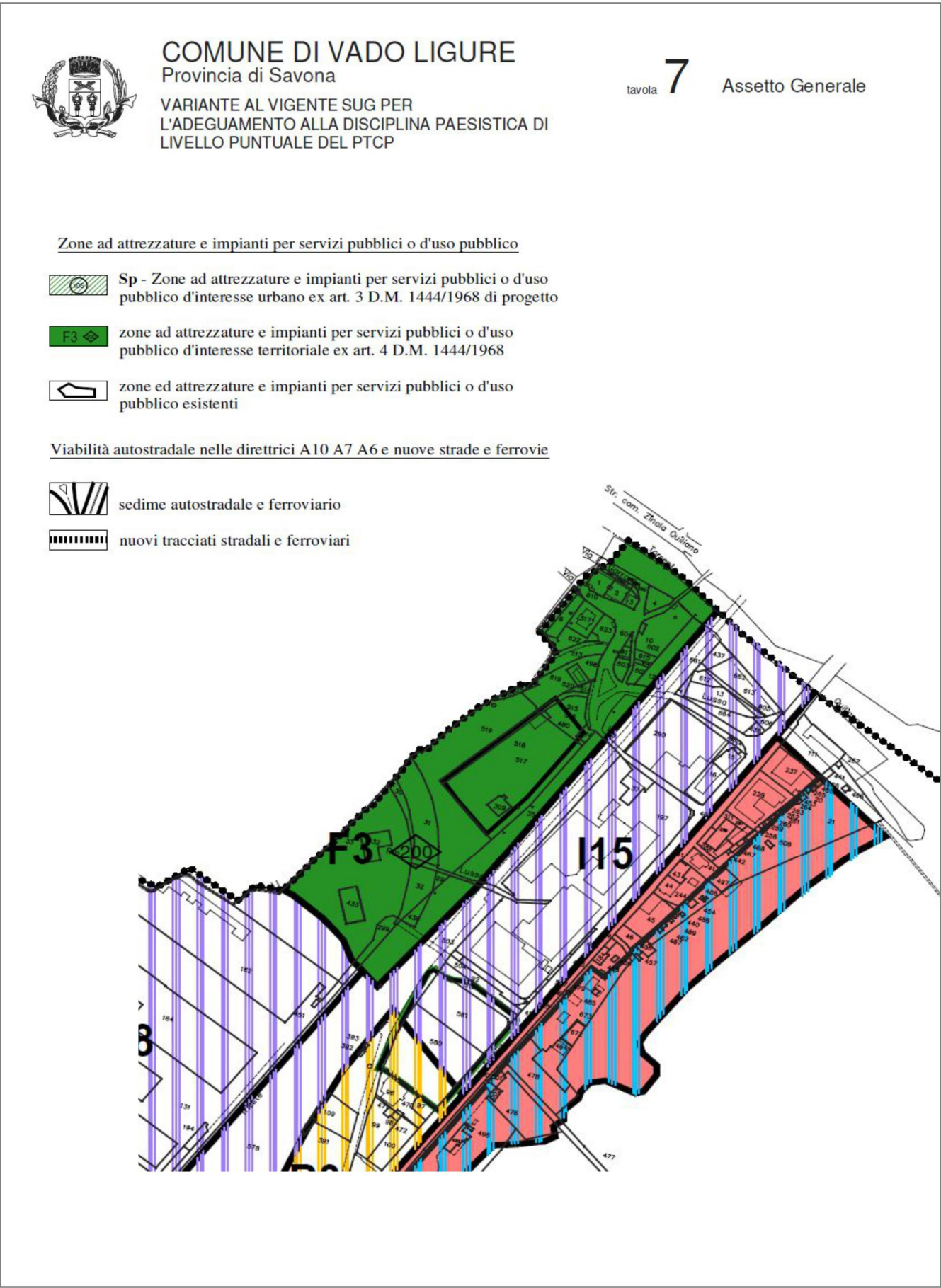
Estratto mappa catastale – foglio 13 In rosa le aree di intervento



Albissola Superiore Albissola Marina Borghetto Quiliano Savona Vado Ligure	PIANO	1. DENOMINAZIONE	: F 3	ZONA F 3
	REGOLATORE	2. CLASSIFICAZIONE NORMATIVA		
	INTERCOMUNALE	1. Zona territoriale omogenea	: Lettera F art. 2, D.M. 2/4/1968	
	SAVONESE	2. Destinazione	: Attrezzature ed impianti per servizi pubblici o di uso pubblico di interesse territoriale	
	Variante Intermedia	3. UBICAZIONE	: Comune di Vado Ligure	
		4. SUPERFICIE	: ha 5,50	

6. NOTE : Nella zona è previsto un raccordo ferroviario per le aree industriali e portuali per una superficie di caq. 55.000.	5. EDIFICAZIONE : La definizione delle tipologie edilizie è demandata ai piani e progetti esecutivi.
--	---

Si riproduce unicamente la tabella di zona della “F3” in quanto la zona “SP” in cui ricade per la maggior parte l'intervento, in quanto considerata esistente, non ha alcuna scheda all'interno del fascicolo “tabelle di zona” del PRG vigente.



A STRALCIO DA :

COMUNE DI VADO LIGURE

PIANO REGOLATORE COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modificate a seguito:

1. della Deliberazione C.C. n. 21 del 08.05.2000 e della Deliberazione C.C. n. 69 del 22.09.2000;
2. della Deliberazione del C.C. n. 106 del 24.11.2003 e della Deliberazione di C.C. n. 121 del 30.12.2003;
3. del D.P.G.P. n. 74 in data 30.06.2004;
4. della deliberazione consiliare n. 91 del 19.12.2007 di adeguamento ai criteri commerciali di cui alla D.C.R. n. 18 del 08.05.2007;
5. della D.G.R. n. 1067 in data 29.08.2008, di approvazione con modifiche d’ufficio delle varianti al P.R.G. concernenti l’introduzione della disciplina paesistica di cui all’art. 8 della L.R. n. 6/1991 e la revisione delle zone agricole **(in evidenza le modifiche d’ufficio).**
6. della deliberazione consiliare n. 103 del 28.11.2008 e della deliberazione consiliare n. 30 del 26.02.2009 di ulteriore adeguamento ai criteri commerciali di cui alla D.C.R. n. 18 del 08.05.2007;

N.B.: Il presente testo non ha valore legale, dovendosi fare comunque riferimento agli elaborati recanti i timbri della Regione Liguria ed alle modifiche d’ufficio indicate nella Relazione Tecnica n. 243 del 25.07.2008 allegata alla D.G.R. n. 1067 del 29.08.2008.

1) nelle zone R ed S siano reperiti all'interno del Piano esecutivo almeno 2,5 mq/stanza per parcheggi pubblici rispettando anche le prescrizioni della legge 122/1989 (in combinato disposto con l'art. 41 sexies lege 1150/1942) nonchè 9,0 mq/stanza per parco, sport e gioco; i rimanenti 6,5 mq/stanza, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire interamente 18 mq/stanza ex art. 3 D.M. 1444/1968, potranno essere acquisiti dai privati e ceduti al Comune in aree esterne a quelle del Piano esecutivo, preferibilmente nelle zone Sp ed F3 assoggettate a vincolo pubblico (non ancora acquisite dal Comune) comunque nell'ambito del proprio comprensorio di urbanizzazione di P.R.G.; resta fermo che le aree destinate agli spazi per servizi pubblici nell'ambito delle zone R potranno essere compute, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva.

2) nelle zone SR e CR siano reperiti all'interno del Piano esecutivo almeno 2,5 mq/stanza per parcheggi pubblici rispettando anche le prescrizioni ex lege 122/1989 (in combinato disposto con l'art. 41 sexies legge 1150/1942) i rimanenti 15,5 mq/stanza, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire interamente 18 mq/stanza ex art. 3 D.M. 1444/1968, potranno essere acquisiti dai privati e ceduti al Comune in aree esterne a quelle coinvolte del Piano esecutivo, preferibilmente nelle zone Sp e F3 assoggettate a vincolo pubblico (non ancora acquisite dal Comune), comunque nell'ambito del proprio Comprensorio di Urbanizzazione di P.R.G.; resta fermo che le aree destinate agli spazi per servizi pubblici nell'ambito delle zone CR potranno essere compute, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva.

11. bis 3. In tutte le altre zone di P.R.G., le aree previste da standard di legge dovranno essere riperite all'interno dei relativi strumenti attuativi.

11. bis 4. Nelle zone R, S, CR, SR, I, mediante il relativo Strumento Urbanistico Attuativo possono essere individuate una o più costruzioni, anche in deroga alle specifiche destinazioni di P.R.G. ma nel rispetto della legge 122/1989, da destinare a parcheggi pubblici o d'uso pubblico, all'interno di costruzioni preesistenti, in soprassuolo e/o in sottosuolo.

11. bis 5. Nel caso di interventi di nuova costruzione da realizzarsi in zone ove non sia previsto l’obbligo di S.U.A., il richiedente dovrà impegnarsi - mediante stipula di apposita convenzione con il Comune - a realizzare direttamente le urbanizzazioni necessarie individuate sulla base degli standards prescritti dalla pertinente tabella di zona. In caso di comprovata impossibilità a reperire le aree necessarie, le opere di urbanizzazione secondaria ed i parcheggi potranno essere monetizzati mediante il versamento di un equivalente somma in denaro, in aggiunta al contributo di costruzione determinato ai sensi di legge, nel rispetto delle indicazioni di cui **alla L.R. n. 16/2008 ed** alla L.R. n. 25/1995 ed alla relativa circolare esplicativa n. 59132/95.

TITOLO TERZO: ZONIZZAZIONE

ART. 12 - ZONIZZAZIONE

Il territorio compreso nel P.R.G. è diviso in zone classificate a seconda dello stato di fatto e della sistemazione prevista (tenuto conto anche del disposto del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444) in:

a) zone per insediamenti residenziali ed assimilabili:

- zone di conservazione e risanamento - CR;
- nuclei storici in area collinare – N;
- zone di ristrutturazione - R;
- zone di sistemazione e ristrutturazione - SR;
- zone semintensive - S;
- zone estensive - E;

b) zone per insediamenti produttivi e assimilabili:

- zone produttive industriali, artigianali e commerciali - I;
- zone portuali - P;
- zone turistiche - T;
- zone balneari - B;

c) **zone per il presidio ambientale, per l'esercizio delle attività agro-forestali, per la tutela del paesaggio e per la protezione naturale:**

- zone agricole di presidio ambientale - Ag;
- zone agricole di protezione naturale - Apn;

d) **zone e sottozone ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico:**

- **zone** ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse urbano ex art. 3 D. M. 1444/1968 - SP;
 - zone ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse territoriale ex art. 4, sub. 5, D.M. 1444/1968 - F, ossia:
 - attrezzature per l'istruzione superiore - F1;
 - attrezzature sanitarie e ospedaliere - F2;
 - parchi d'interesse territoriale sub-regionale - F3;
- nonchè tutte le ulteriori zone F identificate in cartografia e nelle allegate tabelle.

APPENDICE NORMATIVA -PIANO REGOLATORE COMUNALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 14 ter CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI P.R.G. AI SENSI DEL D.M. 1444/68 RIFERITA AL SETTORE COMMERCIALE

Limitatamente ai fini dell’adeguamento urbanistico riferito al settore commerciale, richiamata la classificazione disposta dal D.M. 1444/68, le zone territoriali omogenee, come da perimetrazione riportata in cartografia sono così suddivise:

a) ZONE DI TIPO A:	Zone CR, R1, R2, R10a, R12a, S2b, S2c, E7a
b) ZONE DI TIPO B:	Zone R3, R10b, R10bis, R11, R12b, R13, I6 (porzione compresa fra via Piave e via Manzoni), I6 (porzione compresa tra via Piave, via Verdi e via Tommaseo)
c) ZONE DI TIPO C:	Zone S1, S2a, S2d, S3, S16, E5, E6, E7b
d) ZONE DI TIPO D:	Zone I e P
e) ZONE DI TIPO E:	Zone Ag e Apn
f) ZONE DI SERVIZIO ZONALE ai sensi del D.M. 1444/68	-Zone SP
g) ZONE DI SERVIZIO GENERALE ai sensi del D.M. 1444/68	Zone F

ART. 19 - LE **ZONE** PER ATTREZZATURE E IMPIANTI PER SERVIZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO D'INTERESSE URBANO EX ART. 3 D.M. 1444/1968

19.1. Le aree classificate come SP negli elaborati grafici di P.R.G. (**zone** per attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse urbano), in applicazione dell'art. 3 D.M. 1444/1968, riguardano ai sensi delle lettere ivi contenute:

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

In particolare - pur senza differenziazione grafica di sorta negli elaborati di P.R.G. - ritenendosi sufficiente il rimando numerico alle schede di singolo erogatore contenute negli Allegati quantitativi di cui all'art. 2 - la tipologia delle attrezzature e impianti e' raggruppabile come segue:

- a) servizi per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria (come asili nido, scuole materne, elementari e medie inferiori);
- b) attrezzature d'interesse comune (come abitazioni destinate ad anziani e persone assistite da servizi pubblici, servizi parrocchiali come chiese, residenze e attrezzature parrocchiali; altri servizi in genere per culti e d'istruzione, ospitalita', assistenza e tempo libero, gestiti da religiosi o privati servizi pubblici o di interesse comune ivi compresi uffici e sedi di Enti pubblici o d'interesse pubblico; attrezzature d'interesse tecnologico pubblico come distributori di carburante, cimiteri, depositi di automezzi di servizio pubblico, depuratori, impianti tecnici di aziende pubbliche e simili);
- c) spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (come parchi urbani; servizi per spettacoli sportivi, coperti o scoperti, e relative infrastrutture; servizi per la pratica sportiva, coperti o scoperti, ivi compresi gli sports equestri con relative pertinenze, e simili);
- d) parcheggi in aree pubbliche;

19.2. Sul patrimonio edilizio esistente nelle **zone** SP e nelle infrastrutture e attrezzature connesse ove si eroghino servizi pubblici o d'uso pubblico, sono ammessi *gli* interventi **di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e, ove le costruzioni e il loro contesto di pertinenza siano di valore storico-architettonico, restauro e risanamento conservativo**.

19.3. La realizzazione nelle **zone** SP di nuove costruzioni e relative infrastrutture e attrezzature connesse, se di proprietà degli Enti Locali territoriali, non è subordinata a prescrizioni volumetriche e spaziali di sorta, la qualità progettuale dell'architettura deve essere attenta alla considerazione più scrupolosa dei caratteri del contesto (ove di consolidata formazione) dai quali trarre suggestioni e criteri ordinatori del nuovo progetto.

19.4. Gli operatori privati che nel rispetto dei parametri di zona intendessero allestire su aree di loro proprietà, attrezzature e infrastrutture preordinate all'uso pubblico purchè in zone Sp, possono presentare una richiesta di permesso di costruire ovvero uno Strumento Urbanistico Attuativo, corredato da una convenzione che disciplini la destinazione e le modalità d'uso dei servizi erogati. Gli interventi possono essere ammessi a condizione che:

- a) la richiesta di permesso di costruire convenzionato ovvero lo Strumento Urbanistico Attuativo coinvolga l'intera zona SP e tenga conto dei caratteri architettonici, ambientali e di contesto paesistico relativi agli spazi circostanti;
- b) laddove il servizio e l'area su cui esso insiste sia di proprietà privata, dovrà essere garantita mediante stipula di idonea convenzione tra soggetto proprietario e Comune, l'utilizzo pubblico del servizio in termini di tariffe concordate con la Civica Amministrazione o di utilizzo da parte della stessa, secondo modalità da concordarsi.

19.6. Gli impianti di prelevamento e distribuzione dell'acqua (anche se privati), e così pure quelli per la distribuzione del gas, dell'energia elettrica, dei collegamenti telefonici e di quelli ferroviari, nonché gli impianti di distribuzione di carburante possono essere utilizzati in deroga a eventuali difformi prescrizioni di zona.

~~19.7. Nelle aree SP ricadenti nelle zone CR – R – S nonché nelle aree SP in cui insistano strutture cimiteriali è ammessa mediante singolo titolo abilitativo edilizio, nelle more dello strumento urbanistico attuativo ivi eventualmente prescritto, la realizzazione dei manufatti di ridotte dimensioni di cui all’art. 13, comma 10 bis, nel rispetto delle prescrizioni ivi indicate.~~

ART. 21 - ALLINEAMENTI

21.1. Il P.R.I.S. prescrive gli allineamenti edilizi ovvero gli arretramenti minimi da osservarsi nell'edificazione lungo le vie di comunicazione stradale e ferroviaria.

21.2. Allineamenti stradali nelle zone agricole

Fatte salve differenti prescrizioni, le distanze minime da osservarsi nelle edificazioni dal ciglio delle strade destinate al traffico dei veicoli e da misurarsi in proiezione orizzontale sono così stabilite, con riferimento al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404:

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

21.2.1. A tali distanze minima va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati. Restando ferme le distanze in corrispondenza degli incroci stabilite dall'art. 5 del Decreto Ministeriale sopra ricordato.

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

21.2.3. E' ammessa la costruzione in aderenza per il mascheramento totale o parziale dei frontespizi esistenti su aree edificate antecedentemente all'adozione del P.R.I.S. sul confine di proprietà; il fronte della costruzione non arretrata per completare il fronte del fabbricato adiacente esistente non deve in nessun caso superare i metri otto.

21.3. Allineamenti stradali nelle altre zone

Fatte salve differenti prescrizioni, le distanze minime dei fabbricati dalla mezzzeria delle sedi stradali riportate nella cartografia del P.R.I.S. sono così stabilite, con riferimento alla loro classificazione:

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

21.3.1. Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade non comprese nella precedente classificazione destinate al traffico dei veicoli con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti e nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani esecutivi debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale progettata maggiorata di:

- mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra i mt. 7,00 e i mt. 15,00;
- mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

Qualora, al fine di mantenere l’allineamento con le costruzioni preesistenti su un lato della strada, gli edifici di nuova costruzione debbano essere realizzati a distanza dalla strada inferiore ai valori sopra indicati, le distanze minime dovranno essere comunque rispettate mediante un maggiore arretramento delle costruzioni da realizzarsi sul lato opposto.

21.4. Costruzioni preesistenti nelle fasce di rispetto stradale

Nelle costruzioni localizzate nelle fasce di rispetto stradale, preesistenti alla data di adozione del P.R.G. possono essere assentiti adeguamenti igienico - sanitari o ampliamenti o costruzioni in aderenza, nei limiti delle prescrizioni di zona e nel rispetto degli allineamenti esistenti.

Ai fini del disposto dell’art. 1, D.M. 1404/1968, si considerano come insediamenti previsti dal P.R.G. tutte le costruzioni esistenti, contenute nella Carta della Variante Generale Intermedia (carta 3.1.), e le loro modificazioni sono ammesse, purchè non in contrasto con progetti esecutivi approvati dagli Enti proprietari della strada.

TITOLO QUINTO: SPAZI PUBBLICI E PRIVATI

ART. 23 - LE ZONE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER SERVIZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO DI INTERESSE TERRITORIALE EX ART. 4, SUB 5 D.M. n. 1444/1968 - F

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

a) attrezzature per l'istruzione superiore - F1;

b) attrezzature sanitarie e ospedaliere - F2;

c) parchi d'interesse territoriale e sub-regionale - F3.

23.1.1.. In particolare, mediante differenziazione grafica negli elaborati di P.R.G., la tipologia delle attrezzature e impianti è individuabile come segue:

a) attrezzature per l'istruzione superiore - F1;

b) attrezzature sanitarie e ospedaliere - F2 (come presidi sanitari, consultori, ambulatori e laboratori di analisi cliniche, ospedali);

c) parchi d'interesse territoriale e sub-regionale - F3 (con compresenza di suoli di proprietà comunale di altri Enti Pubblici e di privati, ove i suoli non di proprietà comunale non sono preordinati all'esproprio purchè la loro manutenzione e il relativo uso pubblico siano regolati da apposita convenzione ove si disciplini l'uso pubblico e gli oneri di manutenzione del patrimonio vegetale da parte di privati ed Enti);
ricomprendendo inoltre nelle zone F3:

APPENDICE NORMATIVA -PIANO REGOLATORE COMUNALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

c1) - stralciato

c2) - stralciato

c3) l'ambito del parco fluviale terminale del torrente Quiliano, ove dovranno essere realizzate in distinti ambiti spaziali opere di riqualificazione vegetale, idrologica e ambientale per restituire la fruizione dell'alveo in periodo di secca alla popolazione riconnettendo al tessuto urbano comparti territoriali oggi fonte di segregazione tra parti della conurbazione savonese;

E' confermata inoltre la zona F3 di P.R.G., ossia il parco ferroviario, ove ha valore la relativa tabella allegata alle Norme di Attuazione.

23.2. Sul patrimonio edilizio, esistente nelle zone F1 ed F2 e nelle infrastrutture e attrezzature connesse, ove si eroghino servizi pubblici o d'uso pubblico, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e, ove le costruzioni e il loro contesto di pertinenza siano di valore storico-architettonico e ambientale, restauro e risanamento conservativo.

23.3. Circa la realizzazione nelle zone F1 ed F2 di nuove costruzioni e relative infrastrutture e attrezzature connesse, ove debbano essere erogati servizi pubblici o d'uso pubblico, essa non è subordinata a prescrizioni volumetriche e spaziali di sorta e vi si applica il precedente comma 19.3.

23.4. In merito alle zone F3, esse dovranno essere poste in attuazione sulla base di Strumenti Urbanistici Attuativi di P.R.G. ovvero di progetti da approvare mediante procedimenti concertativi d’intesa con gli altri Enti ed Amministrazioni competenti; in particolare:

a) - stralciato

b) nelle more dell’approvazione degli S.U.A. o dei progetti di cui sopra, la disciplina urbanistica da applicarsi nelle zone F3 é quella delle zone Apn, di cui nel precedente comma 18.5, fatte salve diverse disposizioni del Piano Regolatore Portuale;

c) - stralciato

d) i parchi fluviali terminali dovranno considerare nel loro ambito anche le connessioni con il tessuto urbano, in modo da recepire nel relativo Strumento Urbanistico Attuativo di P.R.G. sia soluzioni progettuali atte alla ricucitura dell'attuale segno segregante sia l'individuazione di un nuovo assetto vegetale, idrologico e ambientale che, esso stesso, incentivi alla riqualificazione edilizia le zone urbanizzate che vi si affacciano.

23.5. Sulle costruzioni preesistenti nelle zone F3, di proprietà privata o di Enti pubblici, sono consentiti interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari e tecnologico-funzionali, secondo le disposizioni contenute nei precedenti artt. 18.3.3, 18.3.3-bis e 18.3.5; il vincolo su tali costruzioni e sull'area ove insistono non è preordinato all'esproprio e in esse può continuarsi la residenza e le attività già in atto. Gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. n. 24/2001 potranno essere realizzati entro i limiti di altezza degli edifici esistenti nelle immediate vicinanze della costruzione oggetto di intervento.

ART. 24 - (CARATTERISTICA DELLE AREE SOTTOPOSTE A SPECIALI SERVITU')

24.1. Le aree da vincolare a parcheggio e a verde debbono essere riservate nell'ambito dei singoli lotti o anche nelle aree di pertinenza di più edifici e la relativa localizzazione deve essere prevista nello Strumento Urbanistico Attuativo, ove richiesto, o nel progetto assentito con permesso di costruire, e devono essere sistemate a cura e spese dei richiedenti l'edificazione.

24.2. Aree a verde

Le aree a verde debbono essere adeguatamente sistemate a giardino o orto alberato o a campo-gioco per bambini senza limiti dimensionali minimi, nel rispetto del vigente “Regolamento del verde pubblico e privato”.

APPENDICE NORMATIVA -**PIANO REGOLATORE COMUNALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

b) Nelle altre zone residenziali è ammessa la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo, nel suolo e in soprassuolo, alle seguenti condizioni:

- sia previamente ottenuta, ove vengano coinvolte, anche indirettamente (ossia mediante opere di consolidamento strutturale o del suolo, di deviazione di reti tecnologiche, di apertura di accessi carrabili nelle loro aree di pertinenza e simili) costruzioni od aree vincolate ex D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., la specifica autorizzazione da parte dell’ente competente;

- l'intervento osservi i requisiti richiesti per le zone R ed SR di cui alla precedente lettera a) paragrafo II, ed inoltre: provveda al completamento e/o potenziamento della accessibilit  vialistica dal contorno dell'area di intervento per assicurare le migliori condizioni d'uso del servizio offerto: proponga un repertorio progettuale di materiale e risoluzioni architettoniche peculiari dell'ambiente urbano in cui la nuova struttura si inserisca al fine di assicurare la qualificazione del linguaggio formale architettonico; nel caso di parcheggi in sottosuolo o in suolo, preveda la sistemazione compiutamente e definitivamente della superficie in pubblica vista mediante un uso qualificato degli arredi, delle finiture e della vegetazione, con possibilit  di scorporo della relativa spesa degli oneri di urbanizzazione dovuti qualora si addivenga a convenzione con il Comune per l'asservimento di detta superficie ad uso pubblico;

24.5. In tutto il territorio comunale, infine, la realizzazione dei parcheggi privati succitati, in suolo, soprassuolo o sottosuolo, dovr  osservare tutte le leggi, norme e regolamenti vigenti, con particolare riguardo al “Regolamento del verde pubblico e privato” ed al D.M.LL.PP. 11.3.1988 per il corretto assetto geotecnico delle costruzioni in rapporto alla stabilit  ambientale (i cui elaborati tecnici dovranno essere tutti allegati all'istanza di concessione edilizia), e dovr  inoltre rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- per i parcheggi in soprassuolo dovranno osservarsi:
 - 1) i limiti di altezza per le costruzioni previsti per le diverse zone territoriali omogenee dall'art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 (considerando la corrispondenza tra denominazioni di zona del PRIS e la classificazione di zona previste dall'art. 2 del D.M. citato).
 - 2) i limiti di distanza tra le costruzioni previste dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 (considerando la corrispondenza di zona come sopra indicato).
 - 3) gli indici volumetrici, e le altre prescrizioni, stabilite nelle tabelle per le singole zone.
- per i parcheggi in sottosuolo dovranno osservarsi i seguenti criteri:
 - loro realizzabilit  anche sul confine di propriet  e anche ove esso coincida con il ciglio stradale;
 - loro identificazione come interrati ove presentino i requisiti di cui all’art. 28, comma 28.2 delle presenti Norme;
 - non devono presentare pi  di due accessi nel quarto lato;
 - nei territori assoggettati a classificazione urbanistica estensiva (E) ed agricola (Ag ed Apn), la previsione di due accessi nel quarto lato pu  ritenersi ammissibile unicamente per strutture di capienza pari o superiore a nove posti auto. In questi casi, l’eventuale fronte fuori terra potr  essere ammesso solo quando ricostituisca l’allineamento con i muri di fascia contermini, nel rispetto dell’originaria pendenza del terreno, con tolleranza massima, per eventuali scostamenti, di altezza comunque non superiore a m. **1,00**, estesa a non oltre il 10% della superficie coperta interessata dalla struttura. La finitura dovr  essere in pietra locale a vista, a corsi orizzontali. Occorre inoltre prevedere, per sviluppi del fronte fuori terra superiori a 10,00 mt, idonea schermatura con alberi di alto fusto nelle essenze locali, salvo che detto fronte non risulti gi  mascherato dagli edifici antistanti. Ai fini della verifica di tali aspetti, il progetto dovr  essere corredato da idoneo fotomontaggio nonch  da rilievo strumentale con adeguato numero di sezioni trasversali e longitudinali. Per strutture di minore consistenza, invece,   ammessa un'unica apertura di accesso all’interrato di larghezza non superiore a mt. 4,00.
 - i nuovi interventi dovranno avere altezza interna utile non superiore a m. 2,50;
 - la relativa soletta di copertura dovr  essere ricoperta di manto erboso di idoneo spessore ovvero - per locali interrati posti in adiacenza ad edifici fuori terra - potr  essere adibita a terrazza.

24.6. nel sottosuolo delle aree destinate a spazi pubblici possono essere realizzati parcheggi privati purch  venga garantita al Comune la acquisizione della propriet  dell’area destinata alla realizzazione del servizio nonch  la propriet  dei relativi manufatti e purch  l’autorizzazione non ostacoli la funzionalit  dell’opera pubblica sovrastante.

24.3. Parcheggi pertinenziali.

Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici   prescritta la realizzazione di parcheggi pertinenziali alla costruzione medesima, nella misura minima indicata all’articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e s.m. e i..

I parcheggi realizzati a norma del comma 1 costituiscono pertinenze ai fini urbanistici, ai sensi e per gli effetti dell’art. 28, comma 28.18 delle presenti Norme. La realizzazione dei parcheggi pertinenziali non comporta la corresponsione del contributo di costruzione nel solo caso in cui il rapporto di pertinenza venga garantito da un atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari almeno entro la data di ultimazione dei lavori.

In assenza dell’atto di asservimento, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1   soggetta al contributo di costruzione determinato ai sensi della l.r. 25/1995 e s.m. e i..

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l’obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l’atto di asservimento di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantit  di parcheggi pertinenziali nell’area oggetto di intervento ovvero in altre aree   ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta.

La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantit  previste dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla legislazione in materia.

La realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere comporta il reperimento di parcheggi per la clientela nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento.

24.4. Parcheggi non pertinenziali.

I parcheggi privati da realizzare al di fuori della disciplina di cui al precedente punto 24.3 possono essere ricavati all’interno delle costruzioni, nuove o gi  esistenti, oppure su aree libere, con l’osservanza della seguente regolamentazione:

a) nelle zone CR, R, SR, in tutte le aree private, edificate e meno,   ammessa la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo, nel suolo o in soprassuolo, alle seguenti condizioni:
inoltre:

I - Nelle aree CR: la realizzazione dei parcheggi sia compatibile con i pi  appropriati criteri di conservazione storica, ambientale e architettonica; il soggetto attuatore assuma l'onere del pi  assoluto rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi edilizi storici; l'intervento non provochi la modificazione del rapporto tra suolo libero e manufatti storici esistenti, non abbia dimensioni tali da determinare lo snaturamento socio-economico del tessuto commerciale e residenziale nell'immediato intorno edilizio, non dequalifichi l'area di intervento ed il suo intorno;

II - Nelle zone R e SR: la realizzazione dei parcheggi sia subordinata ad una qualit  progettuale consona ai differenti tipi di ambienti architettonici presenti nel paesaggio interno del Comprensorio Savonese; l'intervento non determini un aggravio dei problemi di traffico e di accessibilit , n  rispetto al bacino spaziale di servizio, n  riguardo alle singole costruzioni o lotti interessati dall'intervento, e non si configuri come precario ed estemporaneo, tale da determinare dequalificazione ambientale nella costruzione o lotto interessati all'intervento medesimo;

III - In particolare, nelle precitate zone CR, R ed SR: la realizzazione dei parcheggi suddetti deve essere finalizzata funzionalmente a decongestionare la pubblica viabilit  dall'intensa convergenza e sosta veicolare durante le ore diurne, a causa di attivit  produttive e commerciali e a liberare quanto pi  possibile la pubblica viabilit  dalla sosta permanente dei residenti, in specie durante le ore notturne; urbanisticamente, a ricomporre tessuti diradati, a riqualificare gli aggregati edilizi e le costruzioni nei settori interni di maggiore gravitazione, a connettere spazialmente la maglia residenziale di maggior debolezza infrastrutturale, a migliorare la qualit  dell'immagine urbana complessiva, a garantire la permanenza della struttura professionale, commerciale e artigianale esistente nelle parti pi  congestionate dell'aggregato urbano;

24.7. Impianti di distribuzione dell’energia elettrica

L'Enel (o altro gestore del servizio) può realizzare cabine elettriche, senza alcun vincolo o restrizione, anche nelle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale ex D.M. 1404/1968, giusta la Circ. Min. 5980/30.12.1970.

Ove transitino linee di distribuzione ed erogazione di energia elettrica, installate dall'Enel o da altro gestore del servizio, debbono essere osservate fasce di rispetto secondo le norme di legge e, comunque, non inferiori ai valori sotto indicati:

- mt. 6 per tensioni fino a 30 Kv;
- mt. 12 per tensioni oltre 30 e fino a 70 Kv;
- mt. 15 per tensioni oltre 70 e fino a 150 Kv;
- mt. 20 per tensioni oltre 150 e fino a 220 Kv;
- mt. 30 per tensioni oltre 220 Kv.

E' comunque fatto obbligo ai soggetti richiedenti l'adozione di SUA, o autorizzazione o concessione edilizia, l'accertamento presso i competenti uffici Enel dei vincoli derivanti dalla tensione di linea; tali vincoli dovranno essere trascritti graficamente nelle relative tavole di analisi e progetto, e ad essi dovranno attenersi le costruzioni ammesse.

TITOLO SESTO: EDIFICAZIONE

ART. 25 - DISCIPLINA DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA

25.1. Le tabelle di zona allegate alle presenti norme disciplinano la tipologia edilizia da osservarsi nella edificazione unitamente alle altre prescrizioni generali e di zona, salvo particolari prescrizioni contenute nelle presenti Norme di attuazione.

25.2. Sono comunque fatte salve più restrittive norme e procedure imposte con il regolamento edilizio, con il regolamento d'igiene o con altre disposizioni conseguenti a leggi vigenti, e dovranno essere considerati inoltre i limiti e le prescrizioni espresse dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

25.3. Riguardo alle costruzioni a uso ricettivo - alberghiero, sia di nuova realizzazione che esistenti, valgono le prescrizioni del R.D. 8 novembre 1938 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 26 - ASSERVIMENTO DELLE AREE NECESSARIE PER LA EDIFICAZIONE.

26.1. La concessione di edificare comporta di per sè l'asservimento delle aree necessarie per l'edificazione con atto pubblico, da trasciversi e notificarsi al Comune, di altrettanta superficie quanta occorre per soddisfare la cubatura o la superficie coperta dei fabbricati previsti secondo l'indice di zona, fatti salvi i casi di ampliamento una tantum che prescindono dal rispetto dell' indice. Nel caso di interventi da realizzare in attuazione di Strumenti Urbanistici Attuativi, l'asservimento dovrà prestare ossequio alle previsioni dello S.U.A. medesimo, con riferimento a quanto stabilito circa i lotti minimi d'intervento, sempre nel rispetto dell'indice fondiario massimo.

26.2. Ai fini dell'asservimento di aree per nuove costruzioni non può essere considerata la superficie già asservita alle costruzioni esistenti secondo la normativa vigente al momento in cui esse furono autorizzate; laddove non esista agli atti un regolare asservimento dovrà considerarsi asservita una fascia di mt. 5 intorno all'edificio.

26.3. L'area asservita deve essere attigua a quella su cui insiste il fabbricato o il complesso dei fabbricati autorizzati. Nelle zone Ag è consentito asservire aree anche non contigue, purchè comprese entro un cerchio di raggio non superiore a m. 500, con centro nel fabbricato assentito.

26.4. In tutti i casi in cui, nelle presenti Norme, si faccia riferimento al concetto di "lotto", esso deve considerarsi tale anche se risultante dalla somma di particelle catastali separate da infrastrutture viarie come: strade vicinali private o gravate da servitù di pubblico passo, strade comunali; oppure da corsi d'acqua non iscritti negli elenchi ex lege delle acque pubbliche.

ART. 28 - MISURAZIONI DELLE CUBATURE E DELLE ALTEZZE

28.1. Il volume di un fabbricato si determina moltiplicando la superficie coperta per l'altezza media ponderale dello sviluppo delle fronti fuori terra; a tale volume sono da detrarre i volumi delle rientranze che il fabbricato presenta rispetto alle fronti fuori terra ed al piano orizzontale che le limita superiormente.

28.1.1. Per superficie coperta si intende la superficie dell'area di intersezione di un piano orizzontale col prisma verticale di involucro di tutte le parti chiuse del fabbricato delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali.

28.1.2. Per altezza media ponderale si intende il rapporto tra le superfici delle fronti fuori terra e la lunghezza del perimetro della superficie coperta.

28.1.3. Le fronti fuori terra si considerano come giacenti sui piani verticali passanti per il perimetro della superficie coperta e quindi come non interessate dalle eventuali parti rientranti da tali piani e si considerano inoltre come limitate superiormente dal piano orizzontale passante per il punto più alto dello spazio libero interno del più elevato piano che non presenti i soli volumi tecnici i quali, se non interamente sottostanti a tale piano, non potranno avere altezza maggiore di mt. 2,30 misurata fra pavimento e intradosso del sovrastante solaio o, in mancanza di esso, della soffittatura.

28.1. stralciato

28.2. Locali interrati

28.2.1. Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dal comma 28.13.1.

28.13. Altezza

28.13.1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato - intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di **un metro** - con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

28.13.2. **Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:**
a) **i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;**
b) **i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.**

28.13.3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

28.14. Linea di gronda

28.14.1. Si definisce linea di gronda l'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

28.15. stralciato

28.16. stralciato

28.17. stralciato

28.18. stralciato

28.19. Rapporti con il Regolamento Edilizio comunale

28.19.1. *Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del Piano Regolatore Generale, le definizioni contenute nel presente articolo prevalgono su quelle contenute nel Regolamento Edilizio comunale.*

APPENDICE NORMATIVA - **PIANO REGOLATORE COMUNALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

TITOLO SETTIMO: GESTIONE DEL P.R.G. PER PROGETTI PRIORITARI

ART. 29 - PROGETTI PRIORITARI DEL P.R.G.

29.1. Il P.R.G. identifica i seguenti obiettivi, di rilevanza nodale per la sua fase di attuazione e che dovranno materializzarsi nella veste di Progetti Prioritari:

a) aggiornamento del Regolamento Edilizio comunale;

b) Sistemi Informativi Edilizi Urbanistici Comunali (SIEUC), nei quali siano da ricomprendere:

b.1.) la realizzazione di voli aerei e la conseguente restituzione della nuova cartografia tecnica aggiornata del territorio comunale;

b.2.) la memorizzazione dei fogli catastali aggiornati;

b.3.) l'analisi di tutto il patrimonio edilizio esistente e la sua rielaborazione per unità fondiaria da intendersi come lotti di pertinenza delle singole costruzioni e insieme come miniunità informative statistiche;

b.4.) l'acquisizione dei dati del Censimento della Popolazione e delle Attività 1991 in tempo reale (mediante schede aggiuntive a quelle ufficiali dell'ISTAT) e l'aggiornamento delle miniunità informative statistiche di cui sub b.3);

b.5.) la rielaborazione delle analisi e la produzione di carte tematiche, finalizzate a evidenziare porzioni territoriali sulle quali occorra intervenire in tempo reale mediante provvedimenti urbanistici in Variante di P.R.G.;

b.6.) l'automazione della gestione edilizia per il rilascio delle relative autorizzazioni e concessioni, unitamente all'automazione del Catasto Urbanistico di cui nel presente art. 26/bis;

b.7.) l'istituzione della rete informatica degli Uffici, collegando gli archivi amministrativi di natura socio - economica (anagrafe, commercio, artigianato, Tassa Raccolta Rifiuti Solidi) e producendo azioni di monitoraggio urbanistico da collegarsi con le analisi sub b.5.), da utilizzarsi per suggerire provvedimenti urbanistici in Variante di P.R.G., in tempo reale;

c) stralciato

d) la formazione dei Piani Particolareggiati dei parchi fluviali terminali e degli Strumenti Urbanistici Attuativi delle zone F3;

e) la formazione dei Piani del colore e delle attrezzature di arredo urbano;

f) la redazione dell'Inventario di tutela dei beni culturali del territorio non urbanizzato e la formazione del conseguente provvedimento di Variante di P.R.G. per i beni culturali;

g) l'estensione delle analisi geo - agro - ambientali a tutto il territorio non urbanizzato e la formazione del Piano Paesistico di P.R.I.S. , recependo e dettagliando il P.T.C.P. e formando apposita Variante di P.R.G.;

h) la ricezione e il dettaglio alla scala locale delle prescrizioni di P.T.C. e la formazione di apposita Variante di P.R.G.;

i) l'informazione urbanistica dei cittadini e degli operatori, mediante la predisposizione a stampa di pubblicazioni contenenti carte, norme e argomentazioni riguardanti i provvedimenti urbanistici assunti.

29.2. I Progetti Prioritari rappresentano l'aspetto programmatico del P.R.G. che trova stimolo nel ruolo preminente dell'Amministrazione comunale per:

a) assumere la guida dei processi di trasformazione/riorganizzazione/riuso della città esistente e incentivare i processi di tutela delle risorse fisiche/paesistiche/ambientali nel territorio non urbanizzato;

b) incentivare gli operatori privati nel concorso in termini misti (pubblici/privati) dentro siffatti processi, garantendo tuttavia, nel rispetto dei reciproci interessi, la preminenza dell'interesse collettivo;

c) ottimizzare l'attività degli apparati amministrativi comunali per la gestione urbanistica ed edilizia, al fine di raggiungere un livello di efficienza pubblica tale da rispondere in tempo reale ai fabbisogni degli operatori e dei cittadini;

d) e, infine, porre in Variante di P.R.G. porzioni territoriali per risolvere espliciti problemi eventualmente individuati, senza ipotizzare il ricorso a forme di revisione generalizzata tanto onerose temporalmente quanto oggi rese pleonastiche dalla presenza di strumenti sovraordinati come il P.T.C.P. e il P.T.C.; e derivando le scelte da tecniche di monitoraggio dei fattori territoriali e socio - economici, nelle necessarie coerenze di quadro urbanistico in termini di pianificazione processuale e sistemica.

29.3. Le costruzioni ad uso ricettivo alberghiero e per l'ospitalità sono quelle classificate dalla L.R. N. 11/1982 e successive modificazioni ed integrazioni; riguardo a tali costruzioni, sia esistenti che di nuova realizzazione, può essere invocata l'autorizzazione (in oggi del Presidente della Regione Liguria) prevista dal R.D.L. n. 1903/1938 per raggiungere un'altezza maggiore di quella massima consentita nelle tabelle di zona allegate alle presenti Norme di Attuazione del P.R.G..

La disciplina della tipologia edilizia riguardo agli interventi su tali costruzioni:

a) ove di nuova costruzione su lotto libero, è quella prescritta nelle Tabelle di Zona e nelle presenti Norme (salvo il conseguimento di autorizzazione regionale per il superamento dell'altezza massima ammessa);

b) ove di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, su costruzioni preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale Intermedia 1990 al P.R.G., purchè non vi insistano vincoli di qualsivoglia natura, è la seguente:

1. - i limiti di altezza e le distanze dai confini, dalle costruzioni esistenti e dalla viabilità sono quelle minime previste dal D.M. n. 1444/1968 o dalle prescrizioni di Codice Civile;

2. - il volume edificabile massimo è quello derivante dal calcolo dell'indice fondiario massimo di zona sul lotto asservito, il quale rappresenta la superficie di pertinenza delle costruzioni e deve essere compreso in un'unica particella catastale classificabile in un unico mappale;

3.- riguardo alle altre costruzioni esistenti o realizzabili in lotti contigui ma non classificabili ad uso ricettivo alberghiero e per l'ospitalità, rimane in vigore la disciplina della tipologia edilizia contenuta nelle Tabelle di Zona con l'esclusione delle distanze dalle costruzioni, che potranno essere commisurate a quelle minime previste dal D.M. 1444/1968 o dalle prescrizioni di Codice Civile.

La disciplina della tipologia edilizia riguardo a interventi su costruzioni esistenti ad uso ricettivo alberghiero e per l'ospitalità, di cui nel presente comma, può essere applicata solo a condizione che:

a) vengano realizzati, sulla superficie di pertinenza asservita agli interventi medesimi ovvero nel suo sottosuolo, posti auto in una misura pari al numero delle camere realizzabili;

b) in caso di comprovata possibilità, predetti posti auto siano reperiti entro un'isocrona di 500 m. e in una superficie ovvero nel suo sottosuolo, che:

1. - venga espressamente asservita solo ed esclusivamente in qualità di parcheggio della costruzione destinata ad uso ricettivo-alberghiero e per l'ospitalità;

2. - riguardo alla quale sia dimostrata la presenza di un collegamento di linea o la disponibilità permanente di trasporti navetta dal parcheggio alla costruzione;

c) sia approvato uno Strumento Urbanistico Attuativo, esteso in termini analitici alle costruzioni e/o lotti liberi confinanti, e in termini progettuali alla sola costruzione oggetto d'intervento; ove tale intervento sia convenzionato tra l'operatore e l'Amministrazione comunale, esso è esonerato dell'obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo.

TITOLO VIII - DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

ART. 30 – COORDINAMENTO CON LA NORMATIVA COMUNALE GENERALE ED ESECUTIVA VIGENTE

In caso di contrasto, le prescrizioni di Livello Puntuale contenute nel presente Titolo VIII prevalgono sulle prescrizioni contenute nei precedenti titoli delle presenti Norme di Attuazione nonché sulle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale. La presente disciplina paesistica di Livello Puntuale fa salve e conferma le previsioni e le prescrizioni degli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti o adottati ed operanti in salvaguardia alla data di adozione della disciplina medesima nonché le previsioni dei progetti su cui il Consiglio Comunale abbia già espresso il proprio assenso ex art. 18, comma 12 L.R. 24.03.1999, n. 9 e s.m..

ART. 31 – AMBITI PECULIARI INTRODOTTI DALLA DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Ad integrazione dell’articolo 12 delle presenti Norme di Attuazione, la disciplina paesistica di livello puntuale delimita e disciplina:

- a) Ambiti e/o raggi di influenza di Manufatti Emergenti individuati in cartografia con la sigla **“ME” seguita da un numero di riconoscimento**; in tali zone, sui seguenti manufatti
- ME 1 Fortino di S. Lorenzo
 - ME 2 Villa Groppallo
 - ME 3 Convento di S. Genesio
 - ME 4 Cappella S. Filippo Neri a Bossarino
 - ME 5 Fornace di S. Ermete
 - ME 6 Fornace di S. Ermete
 - ME 7 Complesso conventuale di S. Ermete
 - ME 8 Castellaro di Segno
- sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di restauro e risanamento conservativo, fatta eccezione:
- per il ME 5 su cui potranno essere realizzati anche interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento di cui all’art. 18, comma 18.3.3, finalizzati al recupero abitativo e/o all’insediamento di pubblici esercizi secondo quanto indicato nella scheda allegata, **ferma restando l’applicazione di quanto disposto all’art. 33, comma 33.1 e con esclusione della modalità d’intervento per demolizione e ricostruzione**;
 - per gli edifici esistenti adibiti a servizi pubblici o di pubblico interesse nelle **zone** SP, su cui potranno essere realizzati anche interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamento, con le prescrizioni contenute nel precedente art. 18, comma 18.3, punti 18.3.3, 18.3.3-bis e 18.3.5, **ferma restando l’applicazione di quanto disposto all’art. 33, comma 33.1 e con esclusione della modalità d’intervento per demolizione e ricostruzione**;
- negli ambiti di rispetto definiti in cartografia intorno ai manufatti stessi, gli interventi di nuova edificazione sono ammessi soltanto nei limiti di cui alla successiva lett. c) ovvero nel caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati; i predetti interventi nonché quelli relativi ad ogni altra alterazione dei luoghi sono assoggettati alla elaborazione di uno “studio di inserimento ambientale”, nella forma di uno S.O.I. che documenti la compatibilità dell’intervento con l’intento di mantenere e/o ripristinare le condizioni per una corretta lettura percettiva dei rapporti tra il contesto ed il manufatto.
- b) Sottozone edificate di valore storico ambientale documentali dello sviluppo antropico del territorio, individuate in cartografia con **la sigla della zona di appartenenza seguita da un numero d’ordine** e con **la dicitura “nuclei di interesse storico paesistico ambientale”**;
- nelle sottozone così individuate, sono ammesse esclusivamente opere di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di cui all’art. 2 della L.R. 25/1993, che non comportino per ciascuna unità immobiliare un aumento di volume esistente, alla data di adozione della Variante Generale Intermedia 1990, superiore al 10%; è ammesso altresì il trasferimento dell’indice edificatorio delle aree libere da precedenti asservimenti in altre zone edificabili della sottozone E di riferimento;

il progetto di ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria dovrà essere accompagnato da apposito studio che fornisca gli approfondimenti necessari per la verifica di conformità rispetto alle disposizioni sotto elencate:

- 1) gli interventi di demolizione dei manufatti incongrui (es. baracche condonate) devono prioritariamente liberare aree per il potenziamento della viabilità o per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell’obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;
 - 2) ogni progetto di intervento deve prevedere l’eliminazione di superfetazioni o parti spurie dell’edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
 - 3) si dovrà comunque ottenere, complessivamente, una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi incongrui con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento che, prioritariamente, dovrà tener conto:
 - degli elementi più significativi degli edifici esistenti a partire da quelli di più antica costruzione, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità ed alle percorrenze minori, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici, regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell’edificato;
 - delle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione;
 - delle prescrizioni della presente disciplina paesistica di livello puntuale;
 - 4) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell’edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia;
 - 5) nei casi di sopraelevazione della/e unità edilizia/e si dovrà riproporre l’originario sistema di copertura, conservando gli eventuali cornicioni in muratura esistenti;
 - 6) l’integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell’eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo;
 - 7) non sono ammesse modifiche dei caratteri estetici dei fronti, se non finalizzate al recupero delle tipologie originarie.
- Per gli ampliamenti Valgono** inoltre, per quanto applicabili, le disposizioni di cui all’art. 13, comma 10 **bis**.
Gli interventi sull’esistente comportanti demolizione/ricostruzione con limitate modifiche di sagoma e sedime sono ammessi solo in presenza di comprovate esigenze statiche documentate, con necessità di utilizzo, negli interventi di ricostruzione, dei materiali e tecniche tradizionali, con riproposizione delle bucature nelle forme e dimensioni preesistenti o comunque coerenti all’impianto tradizionale, criterio da estendere anche agli interventi di ricostruzione delle parti crollate.
- c) Sottozone inedificate di rispetto paesistico – ambientale individuate in cartografia con la sigla **“RPA” preceduta dalla sigla della zona di appartenenza**;
- all’interno delle sottozone RPA non sono consentiti interventi di nuova edificazione, fatti salvi gli ampliamenti percentuali per adeguamenti igienico-sanitari e/o tecnologico-funzionali, ove consentiti, pur conservando la sottozona l’edificabilità della zona cui appartiene che, attraverso asservimento può essere trasferita su altre aree edificabili della stessa zona ancorché non contigue a quelle della sottozona.
- Qualora compatibili con la normativa geologica e le disposizioni del Piano di Bacino stralcio, sono altresì consentiti (nel rispetto dell’indice edificatorio e dei parametri urbanistico-edilizi previsti per le zone APN) gli interventi di cui all’art. 18, comma 18.5.1, lett. a) delle presenti Norme, fermo restando che la volumetria dei manufatti realizzati dovrà essere detratta dall’edificabilità trasferibile all’esterno delle sottozone medesime.
- d) stralciato
- d) NUCLEI STORICI (Conservazione e Risanamento) comprendenti le parti del territorio collinare interessate aggregati storici costituenti nuclei consolidati (denominati da N1 a N8).
- In tali zone sono ammesse esclusivamente opere di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di cui all’art. 2 della L.R. 25/1993, che non comportino per ciascuna unità immobiliare un aumento di volume esistente, alla data di adozione della Variante Generale Intermedia 1990, superiore al 10%.
- Il progetto di ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria dovrà essere accompagnato da apposito studio che fornisca gli approfondimenti necessari per la verifica di conformità rispetto alle disposizioni sotto elencate:
- 1) le aree pertinenziali devono essere ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell’obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;

- 2) ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di manufatti incongrui, superfetazioni o parti spurie dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
- 3) si dovrà comunque ottenere, complessivamente, una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi incongrui con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento che, prioritariamente, dovrà tener conto:
 - degli elementi più significativi degli edifici esistenti a partire da quelli di più antica costruzione, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità ed alle percorrenze minori, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici, regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell'edificato;
 - delle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione;
- 4) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia e con le prescrizioni di cui al presente Titolo;
- 5) nei casi di sopraelevazione della/e unità edilizia/e si dovrà riproporre l'originario sistema di copertura, conservando gli eventuali cornicioni in muratura esistenti;
- 6) l'integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell'eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo;
- 7) non sono ammesse modifiche dei caratteri estetici dei fronti, se non finalizzate al recupero delle tipologie originarie.
- 8) Per gli ampliamenti valgono inoltre, per quanto applicabili, le disposizioni di cui all'art. 13, comma 10. ***Gli interventi sull'esistente comportanti demolizione/ricostruzione con limitate modifiche di sagoma e sedime sono ammessi solo in presenza di comprovate esigenze statiche documentate, con necessità di utilizzo, negli interventi di ricostruzione, dei materiali e tecniche tradizionali, con riproposizione delle bucature nelle forme e dimensioni preesistenti o comunque coerenti all'impianto tradizionale, criterio da estendere anche agli interventi di ricostruzione delle parti crollate.***

ART. 33 - REGOLE ARCHITETTONICHE E CODICE DEI MATERIALI

33.1 Interventi su edifici esistenti a prevalente destinazione residenziale o turistico-ricettiva.

33.1.1 In tutto il territorio comunale, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al titolo avente requisiti tipologici, architettonici e costruttivi meritevoli di conservazione e ricadente nelle definizioni di cui alle lettere b), c), d) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia) dovrà rispettare le caratteristiche costruttive originali dell'intero edificio inteso che, ogni intervento che interessi, anche in minima parte, l'assetto statico dello stesso, dovrà essere accompagnato da progetto asseverato di verifica strutturale sull'intera unità edilizia.

In particolare:

- a) Le murature perimetrali dovranno essere risanate e restaurate riproponendo materiali originali;
- b) Le murature in origine ricoperte da intonaco dovranno conservare tale caratteristica, fatte salve le evidenziazioni che riguardano elementi architettonici storici originali e documentali della storia dell'edificio: su di esse non è consentita la messa a vista di muratura in pietrame o in mattoni;
- c) I cordoli, necessari per la sostituzione o l'inserimento di copertura a falda, dovranno essere realizzati all'interno del filo della facciata salvaguardando cornici ed elementi di gronda;
- d) E' sempre prescritto il ripristino delle originali decorazioni a rilievo, marcapiani, cornicioni, mensole, ecc., ed il rinnovo delle facciate affrescate: eventuali elementi architettonici di particolare pregio, mancanti o gravemente deteriorati, dovranno essere restaurati o riprodotti nelle identiche dimensioni e forme con l'uso di materiali analoghi agli originali o a loro simili;
- e) E' fatto obbligo di conservazione di volte ed archi costituenti l'impianto strutturale originario; nel caso di suddivisione di vano voltato, i divisori dovranno risultare di altezza tale da consentire la percezione dell'intera superficie voltata, ovvero provvedere al tamponamento sovrapponendo ai divisori lastre trasparenti raccordate alla volta, ovvero provvedere alla soffittatura del vano di dimensione inferiore purché impostata al di sotto della massima altezza dei divisori che lo delimitano;
- f) In presenza di vani voltati, eventuali scale di collegamento fra piani diversi o ai soppalchi compresi nel vano, dovranno essere realizzate con l'utilizzo di profilati leggeri a semplice disegno;

- g) La sostituzione di serramenti e persiane dei piani superiori al piano terreno, dovrà essere eseguita mantenendo o ripristinando disegno e colorazione originali: è consentito, oltre all'uso di serramenti in legno, l'uso di serramenti in alluminio verniciato a fuoco o in pvc; non è consentito l'uso di serramenti in alluminio anodizzato;
- h) Per le bucature del piano terreno dovranno essere mantenute o ripristinate le dimensioni originarie; è consentita la sostituzione dei serramenti (porte e vetrine) esistenti con nuovi serramenti in legno, in profilato di ferro, in rame, in acciaio verniciato, in scatolato di alluminio preverniciato a fuoco, mentre è fatto divieto dell'uso di serramenti in plastica e in alluminio anodizzato o acciaio inox non verniciato.
- i) la dimensione delle bucature di facciata, in caso di variazione rispetto all'esistente, dovrà adeguarsi a quella preesistente e/o a quelle degli edifici di identico carattere tipologico e linguistico più prossimi a quello dell'intervento, nel rispetto dell'allineamento verticale con tolleranze < = cm 30;
- j) in caso di accorpamento di diverse unità edilizie, dovrà essere rispettata la loro divisione storica attraverso la conservazione di differenti quote d'imposta di solaio e di copertura, e/o attraverso il mantenimento delle originarie scansioni vuoto-pieno, e/o la conservazione delle differenti tipologie di copertura, e/o le diverse tonalità cromatiche delle originarie singole unità edilizie, e/o l'inserimento di elementi verticali che ne esaltino la scansione; quanto sopra può essere derogato solo se il progetto di accorpamento risulta avere carattere stilistico e/o linguistico e architettonico-costruttivo unitario e venga dimostrato progettualmente il suo formale inserimento nel contesto cui l'accorpamento fa parte nonché il rispetto di quant'altro prescritto dal presente comma;
- k) in caso di rifacimento la copertura a falda, comprensiva della gronda, in assenza di cornicione, non potrà sporgere rispetto al filo di facciata più di 50 cm;
- l) il manto di copertura dovrà essere costituito da abbadini di ardesia posti a secco alla genovese, tegole alla marsigliese, coppi di colore rosso mattone o mattone bruciato, ed è vietato l'uso di materiali quali: eternit, lamiera ondulata, plastica in genere, tavolati con sovrapposti teli di ogni genere, tegole alla canadese, manti sintetici impermeabilizzanti, lastre di cemento, piastrelle smaltate;
- m) la sostituzione o il nuovo inserimento di gronde e pluviali, dovrà risultare di sagoma tradizionale ed essere realizzata in rame o lamiera zincata o in acciaio inox con l'esclusione di materiali in plastica e fibrocemento; i pluviali dovranno essere muniti di terminale in ghisa dalla quota di mt. 2,50 dal marciapiede.
- n) la sostituzione o l'installazione di nuovi cancelli e recinzioni dovrà risultare di semplice disegno, in profilati di ferro tondi o quadrello, protetti da vernici opache trasparenti; per nuove recinzioni è preferibile l'uso della siepe o della muratura intercalata da pilastri con sovrapposta pergola: è fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, reti e griglie plastificate, moduli prefabbricati in cemento o plastica e composizioni in ferro battuto riproducenti disegni in falso antico.
- o) è consentita la demolizione di manufatti condonati palesemente incongrui alla tipologia del fabbricato principale, di cui costituiscono parte accessoria, ed il loro accorpamento al fabbricato principale nel rispetto della volumetria esistente. L'intervento di ricostruzione dovranno essere rispettati i parametri di cui al D.M. 1444/68.

Ai fini dell'applicazione del presente comma, si considerano meritevoli di conservazione tutti gli edifici in muratura costruiti in data antecedente il 01.11.1942, salvo diverso avviso espresso motivatamente dalla Commissione Edilizia comunale sulla base di apposita documentazione tecnica prodotta dal richiedente.

33.1.2 In tutto il territorio comunale, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al titolo privo di requisiti tipologici, architettonici e costruttivi che ne consiglino la conservazione e ricadente nella fattispecie di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia), qualora preveda demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dovrà, anche nella forma di riferimento architettonico rielaborato, riproporre le caratteristiche architettoniche e costruttive dell'ambito urbano in cui esso è inserito ritenute meritevoli di proposizione. Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni progettuali:

- a) la copertura a falda, comprensiva della gronda, in assenza di cornicione, non potrà sporgere rispetto al filo di facciata più di 50 cm;
- b) il manto di copertura dovrà essere costituito da abbadini di ardesia posti a secco alla genovese, tegole alla marsigliese, coppi di colore rosso mattone o mattone bruciato, lamiera sagomata ed è vietato l'uso di materiali quali: eternit, lamiera ondulata, plastica in genere, tavolati con sovrapposti teli di ogni genere, tegole alla canadese, manti sintetici impermeabilizzanti, lastre di cemento, piastrelle smaltate;
- c) la sostituzione o il nuovo inserimento di gronde e pluviali, dovrà risultare di sagoma tradizionale ed essere realizzata in rame o lamiera zincata o in acciaio inox con l'esclusione di materiali in plastica e fibrocemento; i pluviali dovranno essere muniti di terminale in ghisa dalla quota di mt. 2,50 dal marciapiede.
- d) la sostituzione o l'installazione di nuovi cancelli e recinzioni dovrà risultare di semplice disegno, in profilati di ferro tondi o quadrello, protetti da vernici opache trasparenti; per nuove recinzioni è preferibile l'uso della siepe o della muratura

intercalata da pilastri con sovrapposta pergola: è fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, reti e griglie plastificate, moduli prefabbricati in cemento o plastica e composizioni in ferro battuto riproducenti disegni in falso antico.

- e) è consentita la demolizione di manufatti condonati palesemente incongrui alla tipologia del fabbricato principale, di cui costituiscono parte accessoria, ed il loro accorpamento al fabbricato principale nel rispetto della volumetria esistente. L'intervento di ricostruzione dovranno essere rispettati i parametri di cui al D.M. 1444/68.

33.1.3. In tutto il territorio comunale, i muri di sostegno necessari alla sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici di cui al titolo, per la rimodellazione del terreno, dovranno risultare in pietra a vista a secco, ovvero in calcestruzzo con antistante rivestimento in pietra locale di adeguato spessore; è vietato l'uso di pannelli in cemento prefabbricato e di pannelli prefabbricati con applicate lastre di pietra.

Fermo restando quanto sopra, le sistemazioni esterne dovranno altresì conformarsi a quanto prescritto dall'art. 70, comma 2 del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Per la sistemazione delle aree di pertinenza nei territori assoggettati a classificazione urbanistica estensiva (E) ed agricola (Ag ed Apn), non è applicabile quanto disposto all'art. 46.2 (muri esterni di sostegno) del citato Regolamento Edilizio e la sistemazione disciplinata all'art. 70.2 dello stesso Regolamento dovrà essere limitata a non oltre due gradonature successive (mt. 2.00 + mt. 2,00).

33.2 Interventi di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva, residenziale e direzionale (se non connessi ad insediamenti di tipo artigianale o industriale)

In tutto il territorio comunale, ogni intervento di nuova edificazione di cui al titolo, non soggetto a S.U.A., dovrà rapportarsi all'ambito urbano e/o extraurbano in cui esso è inserito, uniformandosi ai caratteri prevalenti degli edifici con attenzione anche a quelli che, per coerenza e semplicità, sono da tempo integrati nel tessuto in cui l'intervento è proposto.

In particolare:

- a) In caso di interventi di completamento di edifici in linea e/o di isolati esistenti in ambito urbano, posti su pubblica via, il nuovo intervento dovrà allinearsi al filo di gronda del/dei fabbricato/i confinante/i preesistente/i con tolleranze < a 50 cm; inoltre gli sporti oltre l'allineamento preesistente dovranno essere limitati ai soli balconi la cui profondità e dimensione dovrà essere rapportata a quella prevalente della fronte in cui il nuovo intervento è inserito.
- b) L'intervento dovrà altresì tener conto della preesistente zoccolatura e degli altri elementi ricorrenti, quali ad esempio la scansione delle bucatore e la loro dimensione, con variazioni giustificate dalle caratteristiche compositive proposte.
- c) E' consentita la riproposizione di particolari architettonici di facciata già presenti nel tessuto in cui l'intervento è collocato, questa intesa non come copia o imitazione, ma come riferimento architettonico rielaborato.
- d) Le ringhiere dei balconi dovranno essere realizzate in ferro, ferro zincato, alluminio o acciaio inox con disegno improntato alla massima semplicità.
- e) E' fatto assoluto divieto di rivestimenti in ondulit, eternit o materiali plastici; l'uso del cemento a faccia-vista dovrà risultare contenuto e limitato ai soli casi in cui il progetto architettonico lo richieda.

Per le nuove edificazioni definite da Strumento Urbanistico Attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni tipologiche contenute nelle relative tabelle di zona. Potranno comunque essere consentite anche soluzioni progettuali che, pur discostandosi da elementi e caratteri già presenti nelle costruzioni, propongano una elevata qualità progettuale (definita mediante S.O.I.) in grado di rispettare l'equilibrio generale e l'identità del paesaggio nell'ambito interessato valorizzandone l'immagine complessiva.

I muri di sostegno necessari alla sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici di cui al titolo, per la rimodellazione del terreno, dovranno risultare in pietra a vista a secco, ovvero in calcestruzzo con antistante rivestimento in pietra locale di adeguato spessore; è vietato l'uso di pannelli in cemento prefabbricato e di pannelli prefabbricati con applicate lastre di pietra. Fermo restando quanto sopra, le sistemazioni esterne dovranno altresì conformarsi a quanto prescritto dall'art. 70, comma 2 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Per la sistemazione delle aree di pertinenza nei territori assoggettati a classificazione urbanistica estensiva (E) ed agricola (Ag ed Apn), non è applicabile quanto disposto all'art. 46.2 (muri esterni di sostegno) del citato Regolamento Edilizio e la sistemazione disciplinata all'art. 70.2 dello stesso Regolamento dovrà essere limitata a non oltre due gradonature successive (mt. 2.00 + mt. 2,00).

Costituisce requisito vincolante per la localizzazione di nuovi fabbricati nelle zone E, Ag ed Apn il limite di 45° per la pendenza delle aree interessabili da nuovi interventi edificatori.

Negli interventi da realizzare in zone E, Ag ed Apn, qualora il fronte fuori terra del piano inferiore (anche se destinato a garage o a locale accessorio) abbia estensione pari o superiore all'intero fronte del soprastante fabbricato di cui fa parte,

detto fronte dovrà avere rivestimento esterno analogo, per materiale e trattamento cromatico, a quello del prospetto soprastante, con espresso divieto al trattamento di tale porzione muraria in modo distinto (es. con rivestimento in pietra) ai fini della qualificazione come basamento o zoccolatura del soprastante fabbricato.

Per quanto concerne la viabilità privata o non compresa dal P.R.G., nelle zone estensive E la larghezza della sede stradale non dovrà superare m. 3,00 (oltre ad una cunetta per il convogliamento delle acque meteoriche di 0,50 m massimo) e lo scostamento massimo dall'andamento naturale dei suoli non dovrà essere superiore a m. 2,00.

In prossimità di curve con angolo superiore a 80° (misurati sull'asse della carreggiata) è inoltre consentito l'allargamento fino a metri 4,00 della sede stradale in corrispondenza della curva.

Nelle zone E, Ag ed Apn occorre altresì raccomandare la massima aderenza, per quanto possibile, all'andamento delle curve di livello e la necessità di privilegiare il recupero di tracciati preesistenti rispetto alla realizzazione di nuovi, nonché il recupero e il ripristino dei percorsi pedonali esistenti all'interno delle aree asservite a nuovi interventi. In proposito, la pendenza media dovrà essere limitata al 10 % nelle zone Apn ed al 12% nelle zone E ed Ag con un picco massimo ammissibile del 15%, mentre lo sviluppo dei nuovi tracciati dovrà essere limitato a 120 mt nelle zone Apn ed a 170 mt nelle zone E ed Ag, per gli eventuali raccordi alla viabilità preesistente necessari a servire le nuove costruzioni. Potrà essere ammessa una pendenza superiore alla massima prevista in ogni singola zona (nel rispetto delle norme in materia di prevenzione incendi) soltanto in caso di rampe di sviluppo ≤ m. 20 per l'accesso alle aree di parcheggio nonché qualora si utilizzino sentieri già esistenti, sempre che sia adeguatamente dimostrata l'esistenza e la legittimazione giuridica di questi ultimi.

33.3 Interventi a destinazione produttiva, così come individuati all'articolo 14.1 delle presenti Norme di Attuazione

Ad integrazione dell'art. 14 ogni intervento di cui al titolo, a qualsiasi titolo richiesto ed in qualsiasi parte del territorio comunale, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- α) è sempre consentito l'uso di elementi prefabbricati sia strutturali che di tamponamento e copertura: per queste ultime sono preferibili le soluzioni in laminato sagomato.
- β) L'uso del cemento a faccia a vista dovrà risultare in genere contenuto alle parti strutturali.
- χ) E' fatto assoluto divieto di rivestimento, tamponamento o copertura in ondulit, eternit e materiali plastici, fatta salva la possibilità di utilizzare fibrocemento esente da amianto o ondulato plastico, limitatamente a colori neutri;
- δ) Le aree di pertinenza, manovra e parcheggio dovranno di norma essere asfaltate o in autobloccanti;
- ε) i muri di sostegno necessari alla rimodellazione funzionale dell'area potranno essere realizzati in cemento a vista a condizione che risulti interrotto da rilievi o scanalature o altro verticali e/o orizzontali che ne riducono l'impatto visivo: l'altezza di detti muri dovrà conformarsi alle prescrizioni di cui all'art. 70, comma 2 del Regolamento Edilizio comunale e, a meno della necessità di realizzare un unico muro di sostegno dell'altezza massima di mt. 3,00 in presenza di giustificate esigenze di rimodellazione dell'area, a condizione che l'impatto di tali manufatti venga mitigato con la messa a dimora di vegetazione o altri idonei accorgimenti; è fatto divieto di rivestimento dei muri di sostegno con pannelli in pietra prefabbricati;
- φ) le recinzioni delle aree di pertinenza dovranno preferibilmente essere accompagnate da filari alberati.

33.4 Interventi a destinazione commerciale.

Per gli interventi di cui al titolo, le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano solo laddove compatibili con le prescrizioni particolari di qualità urbana di cui all'art. 14 sexies delle presenti Norme di Attuazione.

**A STRALCIO DA :
REGIONE LIGURIA**

LEGGE REGIONALE 5 APRILE 2012 N. 10

DISCIPLINA PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E RIORDINO DELLO SPORTELLO UNICO

Articolo 1

(Oggetto e finalità)

1. La presente legge, anche in attuazione dell'articolo 38 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, per la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008,

n.133, del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive), nonché dei principi individuati nella comunicazione della Commissione dell'Unione Europea del 25 giugno 2008 (Pensare anzitutto in piccolo – uno “Small Business Act” per l'Europa [Com (2008)394]) definisce la disciplina per l'esercizio delle attività produttive, il riordino dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) e le procedure urbanistiche ed edilizie per l'apertura, la modifica e lo sviluppo di impianti produttivi.

2. La presente legge persegue in particolare i seguenti obiettivi:

- a) riconoscere il contributo fondamentale delle imprese alla crescita dell'occupazione e della prosperità economica;
- b) garantire la libertà di iniziativa economica, di stabilimento e di prestazione di servizi in conformità ai principi riconosciuti dall'Unione Europea;
- c) definire un quadro normativo volto a favorire lo sviluppo delle imprese;
- d) valorizzare il potenziale di crescita, di produttività e di innovazione delle imprese, con particolare riferimento alle micro, piccole e medie imprese, adeguando l'attività della pubblica amministrazione alle loro esigenze;
- e) garantire il diritto delle imprese ad operare in un quadro normativo certo, riducendo al minimo i margini di discrezionalità della pubblica amministrazione;

f) attivare il processo e le condizioni per la progressiva riduzione degli oneri amministrativi delle imprese, in particolare delle micro, piccole e medie imprese in conformità a quanto previsto dalla normativa europea;

g) creare le condizioni per la partecipazione e l'accesso delle imprese alle politiche pubbliche attraverso l'innovazione tecnologica ed informatica, quale strumento per una maggiore trasparenza della pubblica amministrazione.

3. Le disposizioni di cui alla presente legge trovano applicazione:

- a) per le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistico-ricettive, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, le attività socio-assistenziali e sanitarie, le strutture sportivo-ricreative;
- b) per i procedimenti aventi ad oggetto gli impianti e le infrastrutture energetiche da fonti rinnovabili funzionali o comunque connesse ad attività produttive;
- c) per la realizzazione di impianti relativi alle reti dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua, della telefonia e della teleradiocomunicazione, da realizzare a cura dei gestori dei relativi servizi;
- d) per gli allacciamenti ai servizi di rete dell'energia, del gas e della telefonia e per gli impianti di tele radiocomunicazione;
- e) per le opere di manutenzione straordinaria e di miglioramento o maggiore efficienza degli impianti esistenti nell'ambito di infrastrutture ferroviarie, autostradali e portuali.

Articolo 10

(Procedimento unico di conferenza di servizi)

1. Ferme restando le procedure di cui alla legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 (Testo unico in materia di commercio) e successive modificazioni e integrazioni relative alle attività commerciali e di autorizzazione unica disciplinate dalla l.r. 16/2008 e successive modificazioni ed integrazioni e di conferenza di servizi di cui all'articolo 5 della legge regionale 12 marzo 2003, n. 9 (Procedure per l'approvazione regionali dei Piani regolatori portuali e dei progetti di interventi negli ambiti portuali), l'interessato presenta istanza allo SUAP ai sensi dell'articolo 7 del d.p.r. 160/2010 per la realizzazione di:

- a) interventi edilizi soggetti a rilascio di permesso di costruire, in quanto non rientranti tra le opere soggette a DIA obbligatoria a norma dell'articolo 9;

b) interventi edilizi soggetti a DIA obbligatoria che comportino l'acquisizione di autorizzazioni, pareri od altri atti di assenso comunque denominati di competenza di diverse amministrazioni pubbliche per il cui rilascio sia previsto un termine superiore a novanta giorni;

c) interventi edilizi soggetti a procedure di VIA o di verifica-screening;

d) interventi per installazione di impianti di teleradiocomunicazione con potenza superiore a 20 watt non rientranti nel campo di applicazione della SCIA.

2. Nei casi di cui al comma 1 il responsabile dello SUAP è tenuto a:

a) indire entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e successivi della l. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni da concludersi nel termine di novanta giorni dalla relativa indizione;

b) inserire nel sito web istituzionale dello SUAP e del Comune interessato l'istanza presentata.

3. Ove le istanze di cui al comma 1 comportino l'approvazione di interventi urbanistico-edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale ed agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia, tali istanze devono essere corredate di una dettagliata relazione delle opere e delle attività da realizzare e del loro rapporto con la disciplina territoriale ed urbanistica e con le normative in materia paesistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro degli impianti.

4. Lo SUAP, accertata la procedibilità dell'istanza entro trenta giorni dal ricevimento della stessa, convoca entro i successivi dieci giorni la conferenza di servizi in seduta referente ai sensi degli articoli 14 e successivi della l. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, invitando ogni Amministrazione interessata per l'illustrazione del progetto e l'avvio della relativa istruttoria.

5. Gli atti presentati nel corso della conferenza di servizi in seduta referente ed il relativo verbale sono depositati a cura del Comune interessato a libera visione del pubblico per un periodo di tempo di almeno quindici giorni consecutivi, previo avviso sul sito istituzionale dello SUAP e del Comune e su almeno un giornale quotidiano a diffusione regionale, al fine della presentazione nello stesso periodo di eventuali osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse.

6. Entro il termine di quindici giorni a decorrere dalla data di svolgimento della conferenza in seduta referente, lo SUAP può richiedere, per una sola volta, l'integrazione degli atti necessari ai fini istruttori, con conseguente sospensione del termine di cui al comma 7.

7. Il procedimento è concluso mediante conferenza di servizi in seduta deliberante da effettuarsi entro il termine di novanta giorni dalla data della conferenza referente.

Nei casi di cui al comma 3 la determinazione da concordarsi in conferenza in seduta deliberante deve essere preceduta dall'acquisizione dell'assenso degli organi regionali, provinciali e comunali competenti in materia paesistica, urbanistica ed ambientale. Nel caso di dissensi manifestati in conferenza di servizi trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 31 e 32 della l.r. 16/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

8. Per gli interventi di cui al comma 1, lettera d), l'istanza si intende accolta qualora entro il termine di cui ai commi 2 e 7 non sia stata conclusa la conferenza dei servizi in seduta deliberante.

9. La determinazione da concordarsi in sede di conferenza in seduta deliberante sostituisce a tutti gli effetti le intese, i concerti, i nulla osta, le autorizzazioni, le approvazioni o gli assensi comunque denominati delle amministrazioni pubbliche interessate diverse da quelle di cui al comma 7 e contiene anche la pronuncia sulle eventuali osservazioni pervenute.

10. Delle determinazioni conclusive assunte dalla conferenza dei servizi è data notizia a cura dello SUAP mediante avviso, recante l'indicazione della sede di deposito degli atti approvati, da pubblicarsi nel Bollettino Ufficiale della Regione Liguria e nel sito web istituzionale dello SUAP e del Comune interessato.

11. Ove gli interventi edilizi siano soggetti a procedure di VIA o di verifica-screening le istanze di cui al comma 1 devono essere corredate dall'istanza di attivazione della procedura di VIA o di verifica-screening da inviare alla Regione e la relativa pronuncia, da rendersi nel rispetto dei termini previsti dalla normativa regionale, confluisce nel procedimento di conferenza di servizi; in tali casi il termine per la conclusione del procedimento di conferenza di servizi è elevato a centocinquanta giorni.

12. Nel caso di istanze aventi ad oggetto impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili rientranti nella fattispecie di cui al comma 11, all'interno della procedura di VIA o di verifica-screening viene rilasciata dalla Regione anche l'autorizzazione paesistico ambientale di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni e integrazioni.

13. Ove la pronuncia regionale di VIA o di verifica-screening contenga prescrizioni che comportino l'adeguamento del progetto, la decorrenza del termine per la conclusione del procedimento di cui al comma 11 è sospesa fino alla consegna degli atti contenenti l'adeguamento stesso.

Articolo 12

(Interventi edilizi per lo sviluppo di attività produttive esistenti)

1. Gli insediamenti produttivi esistenti destinati ad attività artigianali, industriali ubicati in lotti contigui di estensione non superiore a 30.000 metri quadrati, agricole ed agrituristiche, ad alberghi tradizionali, a strutture turistico ricettive e ad attività socio-assistenziali e commerciali, con esclusione delle grandi strutture di vendita, possono essere ampliati mediante interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e di nuova costruzione da realizzare all'interno del lotto di proprietà alle seguenti inderogabili condizioni:

- a) contestuale ammodernamento tecnologico degli impianti, miglioramento della qualità degli ambienti di lavoro e dell'aspetto esteriore delle costruzioni;
- b) conformità alla destinazione d'uso prevista dalla pianificazione urbanistica comunale, salvi i casi di ampliamenti da localizzare in area contigua, purché di superficie non superiore al 30 per cento del lotto su cui insiste l'attività produttiva esistente, avente destinazione d'uso diversa e comunque non gravata da vincoli di inedificabilità assoluta in base a normative statali o regionali o ad atti di pianificazione urbanistica o territoriale;
- c) conformità alla vigente programmazione commerciale e urbanistica emanata dalla Regione; per le medie strutture di vendita l'intervento di ampliamento deve comunque prevedere la demolizione e ricostruzione dell'intera struttura esistente;
- d) conformità ai parametri dell'altezza e delle distanze minime dalle costruzioni stabiliti dalla pianificazione urbanistica comunale o dalla vigente legislazione in materia per l'area in cui ricade l'attività produttiva oggetto di ampliamento e, laddove non siano fissati limiti di altezza, non oltre l'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'insediamento produttivo oggetto di intervento, con esclusione degli eventuali impianti tecnologici necessari per il funzionamento dell'attività;
- e) conformità con la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, dei Piani di Bacino e dei Piani Regolatori Portuali; in presenza di discipline che stabiliscono parametri massimi di impermeabilizzazione del suolo, gli interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti possono, in alternativa all'applicazione di tali discipline, adottare modalità esecutive tali da assicurare la ritenzione temporanea delle acque piovane attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;
- f) salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento;

g) negli ampliamenti degli insediamenti industriali ed artigianali, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, siano poste a dimora alberature d'alto fusto per la mitigazione degli impatti visivi;

h) per gli ampliamenti degli alberghi tradizionali, delle strutture turistico ricettive e delle strutture socio-assistenziali la progettazione architettonica degli interventi assicuri un armonico inserimento rispetto alla costruzione esistente;

i) per gli ampliamenti degli edifici utilizzati per l'attività di agriturismo siano rispettate le tipologie edilizie degli edifici esistenti.

2. Gli interventi di cui al comma 1 non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali entro soglie percentuali predeterminate e sono realizzabili mediante presentazione allo SUAP di DIA obbligatoria in deroga alla disciplina dei piani urbanistici e territoriali vigenti e/o operanti in salvaguardia, fatto salvo in ogni caso il rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali previsti dalla disciplina urbanistico comunale, nonché della dotazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria per il soddisfacimento degli standard urbanistici necessari da regolare in apposito atto convenzionale da allegare alla DIA obbligatoria e contenente gli impegni del soggetto attuatore, nonché le modalità, i termini per l'esecuzione delle opere non oltre quelli di validità della DIA obbligatoria e le garanzie per la loro realizzazione. In tale ipotesi l'efficacia della DIA obbligatoria resta sospesa fino all'avvenuta stipulazione con il Comune dell'atto convenzionale.

3. Negli insediamenti industriali esistenti su lotti di estensione superiore a 30.000 metri quadrati possono essere assentiti, con le modalità procedurali di cui al comma 2 e nel rispetto delle condizioni previste ai commi 1 e 2, interventi edilizi di ampliamento delle costruzioni esistenti fino al 20 per cento della superficie coperta finalizzati allo sviluppo dell'attività produttiva.

4. La destinazione d'uso urbanistica degli edifici oggetto degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 aventi ad oggetto attività artigianali, industriali, agricole, agrituristiche e commerciali deve essere mantenuta per venti anni sulla base dell'atto convenzionale da allegare alla DIA obbligatoria e da trascrivere nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dei lavori, pena l'inefficacia della DIA; per gli interventi di ampliamento aventi ad oggetto alberghi tradizionali, strutture turistico ricettive e strutture socio-assistenziali il vincolo di destinazione d'uso urbanistica deve essere mantenuto per venti anni con le stesse modalità indicate in precedenza.