**COMUNE DI CASARZA LIGURE**
CITTA'METROPOLITANA DI GENOVA

# PIANO URBANISTICO COMUNALE
# P.U.C.

# VARIANTE
# NORME DI CONFORMITA'
# E CONGRUENZA

Ai sensi dell'Art.44 della L.R. del 04/09/97, n.36

# VOLUME I

(schede di dettaglio per unità territoriale degli ambiti di riqualificazione a dominante residenziale e degli ambiti AR-AP)

ADEGUAMENTO ALLA DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE n. 189 del 24-05-05

A SEGUITO DEL VOTO DEL C.T.U. PROVINCIALE n. 576 del 03-05-05 e 12-05-05 .
ADEGUAMENTO ALLA DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N. 571 DEL 27-05-2005

A SEGUITODEL VOTO N.157/2005 DEL COMITATO TECNICO REGIONALE PER IL TERRITORIO

ADEGUATO A SEGUITO DEL PARERE ESPRESSO SULLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DOPO L'ADOZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO

ULTERIORMENTE ADEGUATO AI RILIEVI DI LEGITTIMITA' DI CUI ALL'ATTO DEL DIRIGENTE DELL'AREA 5 DELLA PROVINCIA n° 2995 del 30 maggio 2008. ADEGUAMENTO PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE ATTON° 5224/110769 DEL 25/09/08

dott. pian.terr. Luigi Sgueglia
via Giuseppe Piemonte 5 83100 Avellino (AV)
cell.3477831707
mail: luigisgueglia82@gmail.com
pec: luigi.sgueglia1982pec.it

## ART. 33.bis AMBITI DI RICOLLOCAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE (AR-RI

**1. Definizione**
Corrispondono ad ambiti di ridotta dimensione unitaria, in genere localizzati in zone non salubri, da ricollocarre ove sono presenti edifici ed attrezzature per le attività produttive o di deposito che, in alcuni casi per la contiguità ed in ogni caso migliorati qualitativamente al fine di adeguarsi ai caratteri del contesto.

**2. Destinazioni d'uso ammissibili**
Industriale

**3. Disciplina degli interventi ammessi -Schede d'ambito**
Fatti salvi gli elementi di disciplina generale comune a tutte le aree classificate AR-RI indicati nel seguito del presente articolo, la disciplina di dettaglio di ciascun ambito viene esposta in specifiche schede di intervento, in cui vengono specificati i parametri edilizi ed urbanistici da osservare nella attuazione, le condizioni operative e funzionali e le eventuali prestazioni pubbliche da accollarsi al soggetto attuatore degli interventi privati, ove sia prescritto il rilascio di permesso di costruire convenzionato, ed infine particolari condizioni di flessibilità d'intervento, da considerarsi già conformi con il Piano.

**4. Disciplina a carattere generale**
Gli elementi normativi che seguono sono applicabili entro tutti gli ambiti ove non contrastanti con la disciplina contenuta nella specifica scheda d'ambito che ha valore prevalente.

4.1. Interventi sugli edifici esistenti
Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di:
-manutenzione straordinaria;
-restauro e risanamento conservativo;
-ristrutturazione edilizia, senza mutamento della destinazione d'uso
-ristrutturazione urbanistica attuata a mezzo di demolizione con ricostruzione, senza mutamento della destinazione d'uso della medesima entità del volume v.p.p. esistente e regolarmente assentito, fermo restando che la SA non potrà superare di oltre il 30% quella preesistente

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere accompagnati da uno studio organico d'insieme, riferito a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso con la finalità di pervenire ad un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale e dovranno prevedere la realizzazione e cessione al Comune di superfici di standard urbanistici nella misura minima di mq. 1 per ogni 10 mq. di S.A. prevista. I parametri edilizi di intervento sono quelli indicati nelle singole schede. Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato con la quale il concessionario: precisa la natura delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento eventualmente necessarie ed assume l'impegno per la relativa realizzazione; precisa la natura e l'entità' delle emissioni prodotte; precisa le modalità e fornisce i progetti per la depurazione ove necessaria ed assume i relativi impegni con particolare riferimento alla depurazione delle acque di risulta in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 319/76 (Artt.28 e 29) e S.M.I.;

si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare ogni altra forma di inquinamento, anche acustico, nel rispetto delle vigenti Leggi; precisa le modalità e fornisce i progetti necessari per riqualificare l'ambiente, per migliorare la permeabilità del suolo e per la creazione di barriere vegetali; si impegna a soddisfare i fabbisogni di dotazioni per spazi pubblici e parcheggi ai sensi dell'Art.5 del DM n. 1444/68, anche attraverso la monetizzazione alternativa a favore del Comune.

## 4.2. Interventi di sostituzione e ricomposizione edilizia

Gli interventi di sostituzione o ricomposizione edilizia sono ammessi esclusivamente per piccoli edifici a carattere pertinenziale dell'attività principale aventi superficie coperta massima di mq. 50. Tali edifici possono essere oggetto di recupero attraverso interventi di sostituzione o ricomposizione da comporsi liberamente all'interno del medesimo lotto di proprietà, a condizione della permanenza dello loro destinazione d'uso e della S.C. originaria.. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE Delocalizzazione di un impianto per la produzione di calcestruzzo, impianto recupero inerti di origine edile e tettoia per ricovero mezzi FUNZIONE CARATTERIZZANTE : Industria FUNZIONI AMMESSE Produttiva , verde pubblico e di riqualificazione spondale , parcheggi pubblici e privati, viabilità di nuovo impianto

## DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-RI GALLINARA BORGONASCO

L'ambito è localizzato in località Bargonasco -Gallinara in area posta tra la via Borgone a Ovest confinante a Nord con l'isola ecologica di Casarza e il torrente Bargonasco a est, accessibile attraverso una strada privata da via Giancarlo Farina che si immette immediatamente nella SP 523 del Colle di Centro Croci, in un'area pianeggiante libera da costruzioni, salvo alcuni edifici di recente realizzazione in prossimità della SP 523 che giunge infine a Sestri Levante presso cui passa la strada statale 1 Aurelia (verso La Spezia o verso Genova). L' area del distretto è un pianoro precedentemente industriale ora utilizzato come deposito, con uno stato vegetativo del tutto assente o per lo più composto da piante infestanti che stanno soffocando la vegetazione di bosco di sclerofile. Unica presenza di alcuni Pini SylvestrisL'area oggetto della richiesta corrisponde ad un'ampio pianoro alla base di un pendio con acclività contenuta. Tale piazzale, pseudo-pianeggiante, era anticamente utilizzato dallo stabilimento della Società Elettro Metallurgica Italiana e successivamente dalla "Società Ligure Ramifera – Gardella & C.", fondata nel 1892, quale punto di arrivo e stoccaggio del minerale di rame e manganese estratti nelle miniere di Libiola, Masso e Gallinaria, e dai giacimenti presenti nelle pendici dei monti Zenone, Alpe e Pù. Il minerale veniva poi trasferito per essere lavorato e raffinato nello stabilimento situato in sponda sinistra del torrente. Nell'area è pure presente una antica costruzione, della quale si ha riscontro pure una mappa originaria datata 1909, e probabilmente utilizzata all'epoca quale guardiola; si tratta di un edificio in muratura portante di forma rettangolare, con copertura ad una falda composto da un unico locale dotato di due ingressi e due finestre, ha addossato sul lato nord un corpo più piccolo destinato a w.c.; attualmente risulta censito al Catasto Fabbricati particella 839, foglio 25 e si intende utilizzarlo per lo svolgimento dell'attività come ufficio. Ad oggi parte del terreno interessato dalla proposta progettuale è utilizzato come area di stoccaggio e riciclo materiali ferrosi (alluminio, acciaio, ghisa ed altre leghe metalliche) e deposito temporaneo di materiali da costruzione di una ditta edile. Tali attività sono previste in dismissione a breve. La vegetazione è composta da infestanti come rovi e felci. Unica presenza dei Pini Marittimi visibilmente malati che andrebbero rimossi.

Uso del suolo

- Deposito
- Assetto proprietario
- Aree private
- Aree adibite a deposito

VINCOLI E CAUTELE Tutela monumenti (D. Lgs. 490/1999) – non presente
PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (Art. 142 D.Lgs n°42/2004) Aree boscate

P.T.C.P. REGIONALE REGIME VIGENTE :
ASSETTO INSEDIATIVO : IS-MO-A / ANI.MA
ASSETTO VEGETAZIONALE : BTC-TRZ-BAT
ASSETTO GEOMORFOLOGICO : MO-B

| **COMPARTO AR-RI** | |
|---|---|
| SUPERFICIE COMPARTO | MQ.10700 |
| INDICE FONDIARIO | 0,30 mq/mq |
| ALTEZZA LORDA DI PIANO | ML.7,00-10,00 |
| RAPPORTO DI COPERTURA | 0,33 % |
| SUPERFICIE LORDA DI PIANO (*1) | MQ. 3.210 |
| STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 | 0 |
| DESTINAZIONE D'USO | Industriale |
| MODALITA' ATTUATIVE | Permesso di costruire non convenzionato senza cessione ne monetizzazione di standard |
| PRESCRIZIONI PARTICOLARI | Rispettare le norme della Valutazione Ambientale Strategica |