Comune di
ORTOVERO
Provincia di Savona
REGIONE LIGURIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Ai sensi della Legge Regionale n. 36 del 1997 e s.m.i.

SINDACO
Andrea Delfino

ASSESSORE all'URBANISTICA
Arch. Simone Plumeri

PROGETTISTA
CAIRE Consorzio:
Pian. Terr. Giulio Saturni

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:
Arch. Ugo Baldini †
Arch. Pierluigi Bovio
Dott. Giampiero Lupatelli
Pian. Terr. Edy Zatta

INDAGINI SOCIO-ECONOMICHE
Dott. Davide Frigeri
Dott. Graziana Bonvicini

INDAGINI GEOLOGICHE
Dott. Mario Roberto Macciò
Dott. Fabio Arrighetti

INDAGINI AMBIENTALI
Dott. Nicoletta Toffaletti
Ing. Tatiana Fontanesi
Dott. For. Gianluca Bico
Dott. Elisa Scaranello
Urb. Massimo Scaglione



NR.1 ■ ALLEGATO 3

Disciplina degli SUA approvati e confermati dal PUC



CAIRE CONSORZIO

ADOZIONE:

APPROVAZIONE:

Dicembre 2016

ALLEGATO 3 alle NR.1

Disciplina degli SUA approvati e confermati dal PUC

Il presente allegato delle Norme di Conformità e Congruenza specifica gli Strumenti Urbanistici Attuativi che risultano già approvati alla data di adozione del PUC e che lo stesso conferma nei carichi insediativi, nei parametri urbanistico-edilizi e nella relativa disciplina.

Nello specifico si tratta di:

- uno SUA presentato dalla Società “Arroscia 2000 S.r.l” in data 21/12/2002 per l’inserimento di attività produttive in località “Casermette” (strada Provinciale per Campi) e approvato con Conferenza di Servizi del 16/05/2006.

Si riportano di seguito due estratti cartografici: il primo dalla Tavola SP.3 *"Struttura di Piano"* e il secondo dalla SP.6 *"Carta della sovrapposizione tra Struttura del Piano e PTCP –Assetto Insediativo"*. Segue una sintesi dei parametri urbanistico-edilizi e la specifica convenzione e il testo normativo vigente.

Fig.1 Estratto dalla Tavola SP.3 *"Struttura di Piano"*

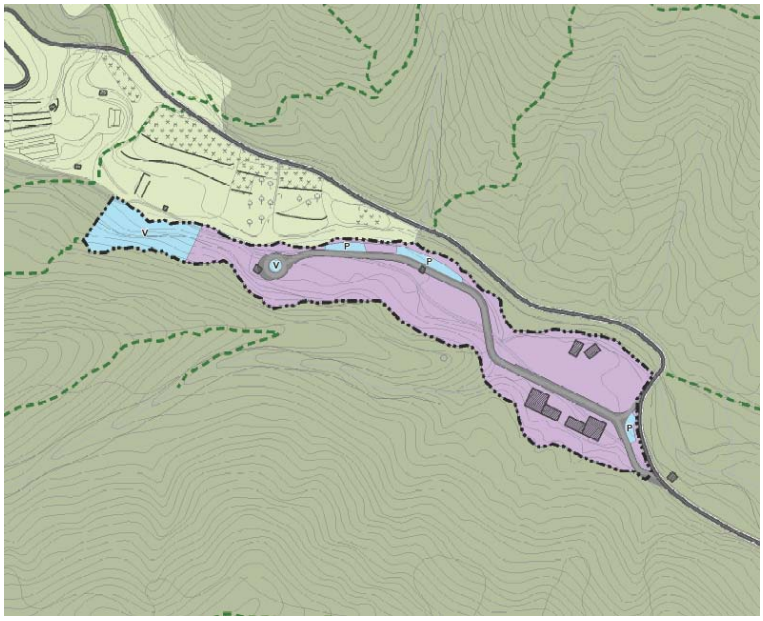
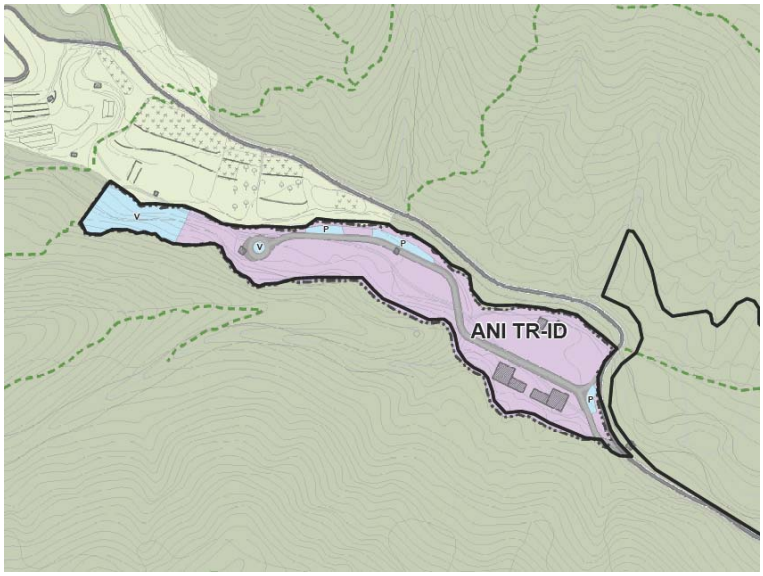


Fig.2 Estratto dalla Tavola SP.6 *"Carta della sovrapposizione tra Struttura del Piano e PTCP –Assetto Insediativo"*.



Parametri edilizi ed urbanistici

DATI DI PROGETTO	mq
Superficie in proprietà	53.993 mq
Superficie soggetta a SUA	49.169 mq
Superficie asservita (S.A.)	42.397 mq
Superficie da dimettere (20% di S.A.)	8.472 mq
Di cui verde pubblico	6.772 mq
Di cui parcheggi pubblici	1.700 mq
Strade e marciapiedi	5.390 mq
Verde comune	7.267 mq
Servizi comuni (impianti)	1.635 mq
Superficie Fondiaria Totale	26.405 mq
Superficie Coperta Totale (Sc)	6.848 mq
Volume Utile Totale (Sp x h)	46.566 mc

VERIFICA INDICI	
Rapporto di copertura (Rc=Sc/Sa=max 0,25)	0,16
Indice di Utilizz. Fondiaria (iuf=Sp/Sf)	Max 0,50
Superficie da adibire a parcheggi privati	1mq ogni 10 mc. di costruito
Altezza max fabbricati artigianali (h)	6,00 mt
Alloggio per custode	Ammesso uno (max 100 mq)
Distanze da strade	5,00 m
Distanze da confini	5,00 m
Distanze tra edifici	10,00 m

Convenzione Urbanistica

COMUNE DI ORTOVERO

(Provincia di Savona)

Piano Particolareggiato di iniziativa privata della Zona "Diac2-Ex deposito esplosivi"
IN AREA DISMESSA EX DEPOSITO MILITARE DI ESPLOSIVI LIG22

-INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI-

SCHEMA DI CONVENZIONE

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 24/87 per l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del P. P. della Zona "Diac2-Ex deposito esplosivi" in area dismessa ex deposito militare di esplosivi LIG22

Il sottoscritto, Presidente della Società Arroscia 2000 s.r.l., nella sua qualità di proprietario delle aree di seguito riportate, così come censite nel N.C.T. del Comune di Ortovero:

Foglio 4 - Mappali n°A, 341, 342, 343, 352 e 190 pari ad una superficie di mq 49.169

Soggetto che, nel seguito del presente atto, sarà denominato Soggetto Attuatore,

PREMESSO

- che il vigente P.R.G. del Comune di Ortovero, approvato con D.P.G.R. n°861 del 26 ottobre 1995 destina l'area a zona Fp1(Zona di fruizione del paesaggio agrario);

- che, in data 26 marzo 2002 il Consiglio Comunale di Ortovero con Delibera n°10 ha identificato l'area in oggetto quale sito idoneo per la realizzazione di aree industriali ecologicamente attrezzate, ai sensi della L.R. n°9 del 24 marzo 1999, sulla base dell'intervento progettato dalla Società "Arroscia 2000 S.r.l.", descritto attraverso gli elaborati previsti nella D.G.R. n°1486 del 28 dicembre 2000;

- che la Società Arroscia 2000 s.r.l. ha presentato, in data 21 ottobre 2002 – Prot. 5111, proposta di S.U.A. in variante contestuale agli Strumenti urbanistici vigenti, la quale prevede per l'area in oggetto una destinazione ad area per attività industriali, artigianali e commerciali (Diac2-Ex Deposito Esplosivi);

AFFARI GIUNTA
P..... C..... C.....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

- che la Società Arroscia 2000 s.r.l. è una società a prevalente capitale pubblico, costituita dal Comune di Ortovero (socio di maggioranza), dalla Comunità Montana Ingauna e dalla Società di Ingegneria ERDE s.r.l. con sede in Milano, via Solari n°9;

- che il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Particolareggiato con deliberazione n°43 del 30 ottobre 2002;

- che la conferenza dei Servizi all'uopo convocata, tramite seduta deliberante svoltasi in data ....., ha approvato lo Strumento Urbanistico di cui trattasi;

- che le aree succitate risultano individuate in rosso nella planimetria 1:500 che sottoscritta si allega al presente atto, quale allegato "A", affinché ne faccia parte integrante e sostanziale;

- che il Soggetto Attuatore ha la proprietà ed il pieno possesso delle aree indicate in blu nella planimetria 1:500 che, sottoscritta, si allega al presente atto, quale allegato "B":
  - Società Arroscia 2000 s.r.l. , Foglio 4 - Mappali n°A, 341, 342, 343, 352 e 190 per complessivi mq 49.169, pari all'intero come risulta dall'Atto di Conferma e Vendita – Rep. n° 60.502 – Rac. n° 10.624 – registrato in Casale M.to (AL) il 07/04/03 n°413, che si allega in copia autentica alla presente convenzione sotto la lettera "C" affinché ne faccia parte integrante e sostanziale;

- che il suddetto soggetto Attuatore dichiara di poter assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PERMESSO

Il giorno .....del mese di .....dell'anno ..... tra il Sig. ..... nella sua qualità di Sindaco pro – tempore del Comune di Ortovero, di seguito nel presente atto denominato "Comune", ed il Soggetto Attuatore

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante del presente atto.

AFFARI GIUNTA
P..... C ..... C .....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

16

Art. 2 - *OGGETTO DELLA CONVENZIONE.*

1 – Costituisce oggetto del presente atto l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche contenute nel P.P. di iniziativa privata della zona Diac2-Ex Deposito Esplosivi in area dismessa ex deposito militare di esplosivi LIG22, riguardanti i Lotti di cui agli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati nelle premesse.

2 – Il presente atto sarà registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Art. 3 - *URBANIZZAZIONE DELL'AREA.*

1 – Il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Ortovero a realizzare ed a ultimare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato approvato nei modi stabiliti nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo e nella convenzione.

2 – L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione dovrà essere conforme alla progettazione definitiva approvata dal Comune e sarà soggetta a Permessi di Costruire o a D.I.A..

Art. 4 - *PROPRIETA' E GESTIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .*

1 – Nell'ambito dello S.U.A. sono individuate le aree da destinare alle opere di urbanizzazione che devono essere attrezzate ed asservite all'uso pubblico; esse dovranno corrispondere a quelle vincolate conformemente a quanto previsto dall'art. 18 della L.R. n°24/87.

Il Soggetto Attuatore (Arroscia 2000 s.r.l.), attraverso la sottoscrizione della presente convenzione si assume inoltre l'obbligo di:

- asservire all'uso pubblico, qualunque sia la loro superficie, le aree in proprietà destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, i cui mappali siano inclusi, anche solo parzialmente, nei lotti di intervento, ivi comprese le aree da adibirsi a verde pubblico, previa realizzazione a propria cura e spese, delle opere indicate al precedente art. 3;

AFFARI GIUNTA
P..... C..... C.....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

- asservire all'uso pubblico le reti infrastrutturali eseguite, la cui gestione e manutenzione sarà a carico del soggetto attuatore e per esso e/o con esso degli assegnatari dei lotti produttivi riuniti in un apposito Consorzio coattivo di Gestione all'uopo istituendo.

2 - L'acquisizione di uno o più lotti produttivi, da parte di imprese artigiane o di piccole e medie imprese industriali con eventuale attività di commercio all'ingrosso in relazione all'attività effettuata nell'area, obbligherà le stesse ad aderire ad un Consorzio per la gestione dell'area.

Tale Consorzio coattivo, quale esplicito scopo statutario, si assumerà l'impegno, con onere a carico proprio e dei consorziati, di eseguire le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle proprie reti infrastrutturali e di manutenere le aree verdi pubbliche. L'assunzione di tali obblighi nei confronti del Comune avverrà, per atto formale, subito dopo la costituzione del Consorzio. Fino al concreto funzionamento del Consorzio gli obblighi destinati a gravare sullo stesso secondo il presente atto faranno carico al soggetto attuatore Arroscia 2000.

Art. 5 - *REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI PRODUTTIVI.*

1 – Il Soggetto Attuatore si obbliga, nei confronti del Comune, a realizzare a propria cura e spese e/o a far realizzare dai soggetti assegnatari dei singoli lotti, i fabbricati produttivi previsti nel suddetto S.U.A., nel rispetto delle N.T.A. in esso riportate e secondo gli elaborati grafici facenti parte dello stesso.

Eventuali variazioni dei progetti relativi ai fabbricati produttivi, rispetto alle previsioni riguardanti tali immobili riportate nello S.U.A. alle Tav. n° 10a.1, 10b.1, 10c.1 e 10d.1, potranno essere approvate dal Comune di Ortovero attraverso il rilascio di titolo abilitativo, anche in forma di DIA, alla costruzione e di eventuali successive varianti allo stesso, sempreché tali modificazioni non siano in contrasto con le N.T.A. del presente S.U.A.

2 - Tali edificazioni dovranno essere precedute da specifici Permessi di Costruire o D.I.A., riguardanti i singoli fabbricati, rilasciati dal Comune di Ortovero dopo la stipula della presente Convenzione e dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti al lotto di intervento.

~~L'inizio lavori relativo alla costruzione dei fabbricati produttivi all'interno dei lotti A e B non potrà essere precedente all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3.~~

AFFARI GIUNTA
P..... C..... C .....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

I fabbricati all'interno dei lotti A e B devono essere assentiti prima di quelli di cui ai lotti C e D..

L'inizio lavori per la costruzione dei fabbricati all'interno dei lotti C e D non potrà avvenire fino a che, almeno per il 30% dei fabbricati previsti in detti lotti, non sia stata presentata richiesta di rilascio del relativo titolo abilitativo.

Non potrà essere rilasciato certificato di agibilità per i costruendi fabbricati se non al termine della realizzazione delle opere di urbanizzazione per il lotto funzionale a servizio dello stesso ed a seguito di positiva verifica della funzionalità delle predette opere di urbanizzazione.

3 – Gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, in riferimento al presente articolo e all'Art. 4 comma 2, potranno essere trasferiti ai terzi assegnatari dei singoli lotti produttivi anche prima della richiesta del titolo abilitativo alla realizzazione dei fabbricati.

Il trasferimento degli obblighi previsti nel presente articolo dovrà essere esplicitato nell'atto di cessione il quale dovrà prevedere l'obbligo del cessionario di comunicare al Comune entro 10 giorni dalla data di stipula del relativo atto, la cessione, unitamente alla richiesta di volturazione degli eventuali Permessi di Costruire o D.I.A. già rilasciati.

Nel caso di mancata comunicazione nei termini stabiliti, o l'assegnatario subentrante sarà tenuto al pagamento di una somma pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito, aumentato degli interessi legali calcolati sul periodo intercorrente tra la data di trasferimento e quella dell'accertamento eseguito dal Comune, fatta salva la prescrizione decennale di legge. Il Comune avrà la facoltà di iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

4 - Il soggetto attuatore, che ha assunto l'iniziativa di formazione del piano, autolimita i propri poteri ed assume obbligo di assegnare i singoli lotti produttivi tramite avviso pubblico aperto ad imprese artigiane ed a piccole e medie imprese industriali, con eventuale attività di commercio all'ingrosso in relazione all'attività effettuata nell'area, nei limiti di cui alle norme di attuazione dello SUA.

L'avviso pubblico di assegnazione escluderà la partecipazione di aziende classificabili a rischio di incidente rilevante (ex D.Lgs. 17/08/1999 n. 334) o inquinanti ai sensi delle leggi vigenti, mentre prevederà criteri preferenziali per le aziende localizzate nei Comuni della Comunità Montana Ingauna e per quelle che si impegnino, con specifico progetto, ad incrementare l'occupazione. L'acquisizione di uno o più lotti produttivi all'interno dello S.U.A.

AFFARI GIUNTA
P..... C ..... C .....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

obbligherà l'azienda aggiudicataria, in forza dello stesso atto di aggiudicazione, ad aderire ad un Consorzio per la gestione dell'area.

5 - La cessione a terzi assegnatari dei singoli lotti produttivi non libera il Soggetto Attuatore originario dagli obblighi e dagli oneri connessi alla edificazione dei fabbricati produttivi, per cui Arroscia 2000 rimane responsabile, in solido con gli assegnatari, per l'adempimento degli stessi. Nel caso di trasferimento soltanto parziale degli oneri e degli obblighi di cui sopra, il Soggetto Attuatore rimane responsabile esclusivo, nei confronti del Comune, per tutti gli oneri e gli obblighi non trasferiti.

Art. 6 - *ONERI AFFERENTI I PERMESSI DI COSTRUIRE O ALLE D.I.A. .*

1 – In relazione all'intervento edificatorio previsto dal P.P. e fermo il disposto di cui al successivo art. 7, il Soggetto Attuatore originario o gli aventi causa restano obbligati a corrispondere al Comune, all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire o ad avvenuta operatività delle singole D.I.A., i contributi per gli oneri di urbanizzazione, secondo quanto previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n°..... del ....., esecutiva a termini di legge, e successive modifiche e/o integrazioni, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed accettare.

Art. 7 - *SCOMPUTI DAL CONTRIBUTO DOVUTO DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI USO PUBBLICO.*

1 – Qualora i soggetti assegnatari dei lotti produttivi si impegnino ad eseguire direttamente quota parte delle opere di urbanizzazione ~~D~~dal contributo dovuto sarà ~~possibile eseguire gli~~ scomputato il costo ~~i relativi alle~~ delle opere di urbanizzazione~~ poste a carico del Soggetto Attuatore, e destinate ad essere soggette all'uso pubblico~~, nei limiti consentiti dalla L.R. n°25/95 e nella misura determinata dal precedente art. 6, ~~sia per gli interventi eseguiti direttamente dal Soggetto Attuatore, sia per quelli eseguiti da parte dei soggetti assegnatari dei lotti produttivi per la quota - parte di loro pertinenza.~~

Art. 8 - *RAPPORTI CON AZIENDE ED ENTI EROGATORI DI SERVIZI.*

1 – Il Soggetto Attuatore si obbliga, per quanto attiene all'esecuzione di impianti relativi ai servizi erogati da Enti e da Aziende anche non comunali, a

AFFARI GIUNTA
P..... C..... C.....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)
30/5/14

richiedere i necessari assentimenti e ad eseguire le opere e gli impianti stessi nel pieno rispetto delle prescrizioni di legge.

Art. 9 - *DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE.*

1 – La superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati nel P.P in premessa indicato.

2 – Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti non ceduti al Comune, o asserviti all'uso pubblico, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel P.P., anche in conformità al presente atto ed ai relativi allegati.

3 – Per quanto riguarda le caratteristiche compositive, ferme restando le volumetrie e le altezze massime stabilite, le tipologie non espressamente indicate come tassative dalle norme di attuazione del P.P. sono da intendersi non rigidamente prescrittive.

Esse potranno quindi essere lievemente modificate in sede di approvazione del progetto esecutivo, sempre però nel pieno rispetto dell'estetica, del decoro, delle norme del vigente P.R.G., di tutte le disposizioni urbanistiche e dei regolamenti vigenti, nonché delle norme di attuazione e degli indirizzi di Piano, i quali presuppongono la realizzazione di una zona industriale artigianale di pregevole livello qualitativo.

Art. 10 - ATTUAZIONE DEL PIANO.

1 – La realizzazione del P.P. in premessa indicato dovrà rispettare i seguenti criteri:

a) ogni opera di urbanizzazione ed ogni fabbricato dovrà conseguire un apposito e preventivo Permesso di costruire o D.I.A., salvo l'assentimento di un unico Permesso o D.I.A. per più edifici ed opere;

b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere preventiva rispetto ~~contestuale~~ alla realizzazione dei fabbricati produttivi nel rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di attuazione del P.P.;

c) modalità e termini di attuazione sono quelli di cui all'art. 19 delle norme di attuazione del P.P.;

~~b~~ d) l'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere verificata ed attestata dall'Ufficio Tecnico Comunale ai fini e per gli effetti dei successivi artt. 15 e 16;

AFFARI GIUNTA
P..... C ..... C .....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

~~c~~ e) in attuazione di previsioni del P.R.G o di particolari programmi della Civica Amministrazione, potranno essere determinate dal Comune eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione anche in relazione ad eventuali forme di finanziamenti pubblici conseguite dal Soggetto Attuatore per le realizzazioni nell'area, purché esse non si pongano in contrasto con le disposizioni relative ai termini di consegna o di cessione di opere.

Art. 11 - *TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE E DI REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI PRODUTTIVI*

1 – Il Soggetto Attuatore, salvo quanto previsto nel terzo comma dell'art. 13, si obbliga a realizzare e completare nonché a ~~ed a~~ rendere agibili le opere di urbanizzazione, ad asservirle all'uso pubblico, unitamente agli impianti e ai manufatti di pertinenza, entro e non oltre il 31/12/2008.

2 – Il Soggetto Attuatore, si obbliga a realizzare, completare ed a rendere agibili i fabbricati produttivi di tutti ~~entrambi~~ i lotti funzionali di cui al precedente art. 5 entro il termine decennale di efficacia del piano ~~previsto dalla L. 1150/1942 e s.m.i.~~, nonché ad assegnare gli stessi od il loro sedime per la successiva edificazione, ad imprese artigiane o a piccole e medie imprese industriali, in base ad una graduatoria formata in seguito ad avviso pubblico, in considerazione delle caratteristiche possedute dalle aziende stesse ed indicate all'Art. 5 comma 4 della presente Convenzione.

Il bando per la cessione di tali immobili dovrà prevedere l'obbligo per l'azienda aggiudicataria di aderire ad un Consorzio per la gestione dell'area.

Il sopra citato obbligo di realizzazione dei fabbricati produttivi potrà essere trasferito ai terzi assegnatari dei singoli lotti anche prima della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A. riferito a tali fabbricati.

Art. 12 - *ESECUZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE E RESPONSABILITA' RELATIVE.*

1 – L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà controllata dal competente Ufficio Tecnico Comunale nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal Comune e dalle altre Autorità competenti per materia.

I funzionari ed i Tecnici preposti ai corrispondenti Uffici avranno libero accesso ai cantieri.

AFFARI GIUNTA
P..... C ..... C .....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune a mezzo di raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni.

2 – Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo da eseguirsi, entro sei mesi dalla fine lavori, a cura degli Uffici Comunali e degli Enti interessati.

3 – In ogni caso, il Soggetto Attuatore manleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni eventualmente cagionati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

Art. 13 - *MODALITA' DELL'ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREE, OPERE E IMPIANTI.*

1 – Gli impianti pubblici, aree urbanizzate e servizi di cui è previsto – in base al P.P. e al presente atto – l'asservimento all'uso pubblico sono ~~saranno~~ gravati di servitù di uso pubblico~~, e passeranno gratuitamente in proprietà al Comune stesso, dietro sua richiesta, quando se ne ravviserà la necessità di interesse collettivo e quando sia stata accerta, nei modi previsti dalla convenzione, la loro regolare esecuzione.~~

42 – La gestione e manutenzione delle reti infrastrutturali degli impianti e delle aree di urbaniszzazione secondaria e dei servizi messe in opera, come precisato nel precedente art. 4, verrà posta a carico degli assegnatari dei lotti produttivi riuniti in un apposito Consorzio coattivo di Gestione, all'uopo istituito.

~~2~~3 - In caso di inadempienza il Comune potrà ordinare l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria per rimuovere gli impedimenti al pieno e corretto uso pubblico dell'immobile asservito.

~~3~~4- Decorsi 30 gg. senza che l'inadempiente abbia provveduto all'esecuzione dei lavori ordinati dal Comune, quest'ultimo vi potrà provvedere direttamente a spese del primo.

Art. 14 - *TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI.*

1 – In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi del compendio immobiliare, il Soggetto Attuatore e gli eventuali soggetti subentranti, si impegnano, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, a porre a carico di eventuali futuri aventi causa tutti gli obblighi ed oneri previsti dal precedenti Art. 4 comma 2 ed Art. 5. Ogni atto di trasferimento dovrà essere comunicato al Comune entro 10 giorni dalla data di stipula unitamente alla

AFFARI GIUNTA
P..... C ..... C .....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

eventuale richiesta di volturazione dei Permessi di Costruire o D.I.A. già rilasciati.

Nel caso di mancata comunicazione nei termini stabiliti, il soggetto subentrante sarà tenuto al pagamento di una somma pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito, aumentata degli interessi legali calcolati sul periodo intercorrente tra la data di trasferimento e quella dell'accertamento eseguito dal Comune, fatta salva la prescrizione decennale di legge. Il Comune avrà la facoltà di iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

Art. 15 - *INADEMPIENZE.*

1 – In caso di inadempienza alle obbligazioni previste, da parte del Soggetto Attuatore o dei soggetti subentranti per quanto eventualmente di loro specifica spettanza ai sensi dell'Art. 5 della presente atto, ferme restando le sanzioni di cui alla vigente legislazione, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori e non far luogo al rilascio dei Permessi di Costruire o D.I.A. nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle suddette inadempienze.

In tal caso procederà d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di quindici giorni.

Avvenuto l'adempimento delle obbligazioni da parte del Soggetto Attuatore o dei soggetti subentranti, oppure l'esecuzione in danno, verranno revocati i provvedimenti di sospensione lavori e di diniego di rilascio dei Permessi di Costruire o D.I.A. , previo rimborso al Comune delle spese sostenute.

2 – Il Comune potrà, inoltre, dichiarare, in danno del Soggetto inadempiente, la risoluzione del presente atto, anche senza previa diffida, nei seguenti casi:

a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;

b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

c) rifiuto a stipulare gli atti di asservimento all'uso pubblico delle aree e/o degli immobili, con le modalità e nei termini previsti dal presente atto;

d) mancato inserimento da parte del Soggetto Attuatore o dei Soggetti subentranti per quanto a questi ultimi trasferito ai sensi dell'Art. 5

AFFARI GIUNTA
P..... C..... C.....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

della presente, negli atti di trasferimento a Terzi degli immobili, delle clausole previste;

e) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'articolo seguente;

f) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dal presente atto o ad esso conseguenti;

g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nel presente atto.

3 – Nei suddetti casi di risoluzione rimarrà definitivamente e gratuitamente acquisito al Comune tutto quanto ad esso pervenuto per effetto del presente atto, e così, a titolo esemplificativo, gli oneri, i contributi, i conguagli e qualsiasi somma o diritto, dimodochè mai il Soggetto Attuatore, o i suoi aventi causa, potranno chiedere al Comune la restituzione, il rimborso o il pagamento di quanto sopra.

4 – Inoltre, il Comune, all'uopo utilizzando la fideiussione più oltre menzionata, potrà portare a compimento le opere di urbanizzazione relative al Piano Particolareggiato.

Art. 16 - *GARANZIE.*

1 – A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la sottoscrizione del presente atto e per effetto delle N.T.A. dello S.U.A., il Soggetto Attuatore si obbliga a consegnare al Comune, alla stipula della convenzione ~~anteriormente al rilascio del Permesso di Costruire o D.I.A. di ciascuno dei lotti funzionali per le opere di urbanizzazione~~, idonea fideiussione bancaria od assicurativa, rilasciata da Istituto di gradimento del Comune, corrispondente al 100% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore.

2 – La fideiussione sarà, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente in relazione alla progressiva attuazione, da parte del Soggetto Attuatore, delle opere di urbanizzazione previa dimostrazione nel caso di polizza assicurativa dell'avvenuto regolare rinnovo annuale della polizza.

3 – Il 20% della garanzia, come sopra prestata, resterà vincolata, quale manleveria per gli oneri attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di

urbanizzazione, da eseguirsi nei modi e nei tempi previsti dagli articoli precedenti.

4 – Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre:

a) ad incrementare il valore della fideiussione, rispetto alla sua entità originaria, qualora risultasse essere insufficiente a coprire i costi delle opere in ragione dell'eventuale sopravvenuto aumento degli stessi;

b) ad aumentare la fideiussione medesima, qualora si dovesse ricorrere ad essa, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze del Soggetto Attuatore.

5 - Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a consegnare all'Amministrazione Civica, nello stesso termine di cui al comma 1, fideiussione bancaria o assicurativa del valore di €. 500.000,00, a garanzia della edificazione dei fabbricati produttivi.

6 – Nei contratti fideiussori dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto garante a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e della decadenza di cui all'art. 1957 C.C., senza che occorra la pronuncia del Giudice.

7 – Le dette fideiussioni potranno essere sostituite da depositi cauzionali di uguale ammontare in contanti od in titoli del debito pubblico dello Stato al portatore o garantiti dallo Stato, o in obbligazioni del Comune, titoli valutabili secondo il corso del giorno del deposito, i cui interessi eventuali saranno a favore del depositante, fermi restando gli obblighi di aumento e di reintegrazione innanzi previsti.

8 – Le fideiussioni saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi, gravanti sul Soggetto Attuatore, contenuti nel presente atto.

9 – In caso di inadempimento, la cauzione di cui ai commi precedenti potrà essere trattenuta dall'Amministrazione Comunale, in tutto od in parte e senza formalità alcuna, previa semplice comunicazione al Soggetto Attuatore.

Art 17 - *ELEZIONE DI DOMICILIO.*

1 – Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di eleggere domicilio unitariamente presso il Signor .....in.....Via.....n°.

2 – Le Parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno nei confronti del Comune ove la suddetta variazione non sia stata previamente comunicata all'Amministrazione Comunale con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a Terzi del compendio immobiliare oggetto del P.P.

Per espressa volontà delle Parti la firma della comunicazione come sopra indicata non ammette equipollenti.

3 – Le comunicazioni indirizzate al domicilio unitariamente eletto dal Soggetto Attuatore si intendono effettuate, per espressa volontà delle Parti, nei confronti di tutti i Soggetti subentranti, i quali si obbligano, anche in caso di variazioni dello stesso, a conservare e/o ad eleggere unitariamente domicilio ai fini delle comunicazioni e/o notificazioni comunque dipendenti dalla presente convenzione.

Art. 18 - *TRASCRIZIONE.*

1 – L'atto d'obbligo dovrà essere integralmente registrato e trascritto, a cura e spese del Soggetto Attuatore, senza iscrizione di ipoteca legale e con esonero per il Conservatore competente da ogni responsabilità in merito.

Art. 19 - *CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.*

1 – Ai sensi della Legge n° 47/85 si allegano al presente atto i certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Sindaco del Comune di Ortovero in data .....

Art. 20 - *SPESE.*

1 – Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto e sue conseguenti sono esclusivamente a carico del Soggetto Attuatore, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

2 – Restano altresì a carico del Soggetto Attuatore:

- i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari;

AFFARI GIUNTA
P..... C..... C.....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

- le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla convenzione e sue conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione, ecc. delle aree cedute

IL COMUNE

.....

IL SOGGETTO ATTUATORE

.....

N.B. Gli allegati "A", "B", "C", citati nella presente bozza saranno redatti al momento della stipula della stessa.

AFFARI GIUNTA
P..... C ..... G .....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

Norme Tecniche di Attuazione

il responsabile del procedimento
Arch. Danilo Peluffo

Art. 1
Obiettivi dello S.U.A.

Obiettivo dello S.U.A. è la regolamentazione dell'attività edificatoria e la corretta trasformazione dello stato di fatto esistente, tramite la realizzazione di tutti i mutamenti ambientali compatibili necessari a favorire l'insediamento di piccole e medie industrie, nonché di attività artigianali, in un'area che si trova in condizioni di forte degrado ambientale.

Art. 2
Individuazione dell'area

Il luogo è situato in una valletta ai piedi del monte Chiesa, ed è facilmente raggiungibile con la strada provinciale n°21 che collega il Comune di Vendone con la Strada Statale n°453 Albenga-Pieve di Teco.

L'area, avente una superficie complessiva pari a mq. 49.169, è individuabile catastalmente sul Foglio n°4 di detto comune, ai mappali n° A, 341, 342, 343, 352 e 190.

Art. 3
Applicabilità delle norme

Le norme si applicano all'interno dell'area per le opere di urbanizzazione e per l'edificazione di fabbricati che non dovranno ospitare attività di industrie che emanino esalazioni o determinino scarichi nocivi o comunque inquinanti, secondo le disposizioni della normativa vigente.

Oltre alle presenti norme, l'edificazione e l'insediabilità nell'area dello S.U.A. sono assoggettate alla osservanza degli ordinamenti comunali di interesse urbanistico attualmente vigenti nel Comune di Ortovero e precisamente:

- Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.P.G.R. 861 del 26/10/95;
- Regolamento di igiene;
- Regolamento per l'acquedotto municipale;
- Regolamento per la civica fognatura;
- Regolamento di polizia urbana.

Art. 4
Destinazioni d'uso delle aree

La viabilità locale si snoderà dalla strada provinciale all'interno dell'area e permetterà l'accesso ai singoli lotti edificabili da destinare agli insediamenti produttivi.

Alcune zone laterali alla strada saranno destinate a parcheggio pubblico.

All'interno dell'area saranno ricavate zone a verde pubblico e verso ovest la parte più acclive e boscata verrà sistemata a verde pubblico attrezzato.

Alcune aree saranno destinate a servizi ed impianti di interesse comune e generale.

Art. 5
Attuazione del Piano

I singoli titoli abilitativi alla edificazione dei fabbricati potranno essere richiesti direttamente dal Soggetto Attuatore per successiva vendita del lotto completo di fabbricato o dagli assegnatari dei lotti produttivi ~~o direttamente dal Soggetto Attuatore per successiva vendita del lotto completo di fabbricato~~, solo successivamente all'approvazione del presente P.P. ed alla stipula della prevista convenzione fra la società proponente Arroscia 2000 s.r.l. ed il Comune di Ortovero.

AFFARI GIUNTA
P..... C ..... C .....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

Gli elaborati allegati alle singole richieste dovranno dimostrare il rispetto delle norme di cui all'art. 3 e, in generale, della normativa vigente in materia.

Dovranno inoltre essere allegati alle richieste i seguenti documenti:

- stralcio dello S.U.A. con l'esatta ubicazione dell'intervento proposto;
- relazione Tecnico-Illustrativa e Descrittiva inerente i materiali esterni di finitura e la tipologia strutturale adottata; ciò anche in previsione di una realizzazione degli interventi frazionata nel tempo;
- l'atto unilaterale d'obbligo ~~a bozza di convenzione~~, conforme allo schema di convenzione ~~tipo~~ allegato allo S.U.A., con assunzione degli impegni e degli oneri connessi alle opere di urbanizzazione, fornendo le relative congrue garanzie finanziarie.

I titoli abilitativi alla realizzazione dei fabbricati produttivi, permessi di costruire o denunce di inizio attività, saranno richiesti o comunicati al Comune di Ortovero dal Soggetto attuatore (Arroscia 2000 s.r.l.) o dalle aziende aggiudicatarie dei singoli lotti. La realizzazione dei fabbricati produttivi potrà avere avvio immediato per i lotti A e B, previa stipula da parte del Soggetto Attuatore della prevista Convenzione attuativa, mentre l'inizio lavori per la costruzione dei fabbricati produttivi nei lotti C e D potrà avvenire solo dopo il ~~al~~ rilascio di Permessi di Costruire (o di titoli equipollenti) per la realizzazione di fabbricati produttivi pari ad almeno il 30% dei fabbricati previsti nei lotti C e D stessi.

Qualunque progetto di intervento, interessante uno o più dei lotti costituenti lo S.U.A., dovrà prevedere la preventiva o contestuale esecuzione di tutte le opere necessarie per garantire il suo corretto funzionamento; la relativa licenza di agibilità non potrà essere rilasciata se non in esito a positiva verifica della funzionalità delle predette opere: termini, modalità e garanzia dovranno essere specificati con la stipula della suddetta convenzione, nel rispetto delle disposizioni dello S.U.A..

Verranno calcolati gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria, in base alla superficie di riferimento, così come previsto dall'art. 10 della L.R. n° 25/95, ed in base alla destinazione d'uso degli edifici, secondo le norme e le tariffe vigenti ai sensi di legge. Dall'importo dovuto il soggetto attuatore avrà diritto di scomputare l'importo dei costi delle opere di urbanizzazione previste e realizzate dal Soggetto attuatore.

L'ammontare degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria sarà determinato al momento del rilascio del titolo abilitativo alla costruzione dei fabbricati produttivi, in base alla superficie di riferimento, così come previsto dall'art. 10 della L.R. n° 25/95, ed in base alla destinazione d'uso degli edifici, secondo le norme e le tariffe vigenti ai sensi di legge.

L'importo scomputabile derivante dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e poste a carico del Soggetto attuatore, sarà determinato con riferimento al prezziario regionale e ripartito, in ragione dei millesimi di proprietà, tra i vari lotti produttivi, sia che il titolo abilitativo venga richiesto direttamente dal soggetto attuatore, sia che questo venga richiesto dall'assegnatario del lotto produttivo.

L'importo scomputabile ove eccedente il contributo dovuto in relazione ai titoli edilizi rilasciati o formati potrà essere ceduto, dall'avente diritto allo scomputo, ai soggetti legittimati ad ottenere i titoli edilizi ancora mancanti.

La società proponente Arroscia 2000 s.r.l. si obbliga a procedere direttamente, entro il periodo di efficacia dello S.U.A., in caso di assenza di domande da parte di operatori economici interessati, alla costruzione dei fabbricati produttivi. A garanzia dell'assunto impegno di provvedere all'edificazione di tali fabbricati, la predetta società si obbliga a consegnare al Comune al momento della sottoscrizione della prevista ~~presente~~ convenzione, idonea fideiussione bancaria o assicurativa del valore di €. 500.000,00.

AFFARI GIUNTA
P..... C ..... C .....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

15

Art.6
Prescrizioni

In fase di realizzazione dello S.U.A. hanno valore vincolante le prescrizioni relative a:

- viabilità principale e parcheggi pubblici;
- perimetrazioni delle aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- perimetrazioni delle aree destinate ai servizi comuni;
- allineamenti e arretramenti degli edifici verso il fronte stradale;
- forme e volumi complessivi dei corpi di fabbrica in progetto.

Art. 7
Indicazioni

In fase di realizzazione dello S.U.A. hanno valore indicativo, e come tali derogabili nei limiti di cui infra in fase di progettazione esecutiva, tutte le prescrizioni relative agli elementi progettuali interni.

Le delimitazioni dei lotti, non essendo vincolanti, potranno subire modeste variazioni nelle loro perimetrazioni con il mutuo consenso dei proprietari confinanti.

Art. 8
Tolleranze

Le quote altimetriche dei singoli lotti, in sede di progettazione esecutiva, potranno subire modeste variazioni con una tolleranza in eccesso o difetto di mt. 0,50 rispetto alla quota indicata negli elaborati grafici dello S.U.A.

E' ammessa la possibilità di traslazione planimetrica e di imposta della quota di gronda dei fabbricati per il valore massimo rispettivamente di cm 100 e di cm 20 , sempre, però, nel pieno rispetto dell'allineamento e della sagoma globale dei fabbricati, nonché degli indici di piano.

È possibile variare la dimensione e la posizione delle aperture per esigenze distributive, sempre nel rispetto dei caratteri tipologici del progetto generale.

La variabilità delle dimensioni dei lati e delle cubature deve comunque essere ricondotta all'interno delle tipologie e delle caratteristiche planivolumetriche indicate; gli accessi dei lotti alla viabilità potranno subire modifiche solo se opportunamente giustificate.

Art. 9
Destinazioni d'uso dei fabbricati e indici di edificazione

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Piano risultano essere quelle di:

- piccola e media industria;
- attività artigianale;
- attività commerciale all'ingrosso, compatibile all'attività svolta nell'edificio;
- magazzino e deposito;
- impianti tecnologici;
- uffici connessi e funzionali all'attività svolta.

AFFARI GIUNTA
P..... C ..... C .....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

16

La destinazione commerciale e di deposito viene sempre consentita se connessa all'attività produttiva; la sola destinazione commerciale, prevista esclusivamente all'ingrosso e non in forma autonoma, non potrà superare il 10% della superficie lorda dei vari piani di ciascun fabbricato. Sono ammessi trasferimenti di tale superficie commerciale tra le varie unità produttive comprese all'interno dello S.U.A., sulla base di accordi scritti tra i vari proprietari, semprechè non venga superato, per la suddetta destinazione commerciale, il limite del 5% della Superficie lorda di piano di ciascun lotto (A, B, C o D).

Per quanto concerne i parametri dimensionali e quantititavi e la localizzazione dell'alloggio del custode si farà esclusivo riferimento a quanto indicato nella tav. 9.1 come da ultimo modificata ed integrata a seguito dell'apposizione dell prescrizioni regionali.

~~Ad eccezione dell'unico alloggio di custodia previsto nell'edificio denominato D3 negli elaborati progettuali, è~~ E' consentita inoltre , per motivate esigenze produttive dell'azienda insediata, la realizzazione di spazi abitativi all'interno del volume del fabbricato per ogni impianto industriale ed artigianale insediato, a condizione che non superi i 40 mq. lordi.

~~Gli indici ed i parametri per l'edificazione all'interno dello S.U.A. sono i seguenti:~~

~~Rc = 1/4~~

~~Iuf = 1/2~~

~~H con esclusione delle strutture tecniche = per i lotti A, B e D 6,00 mt. e per il solo lotto C 8,00 mt.;~~

~~Ds = 5,00 mt.~~

~~De = 12 mt. tra pareti finestrate, riducibili a mt. 6 tra pareti entrambe non finestrate di edifici non all'interno dello stesso lotto; è ammessa, dove prevista dagli elaborati grafici dello S.U.A. e previo accordo tra le Parti, la costruzione in aderenza.~~

~~Dc = in considerazione delle caratteristiche morfologiche dell'area perimetrata dal presente S.U.A., dell'uniformità delle destinazioni al suo interno, dell'articolazione in varie piccole unità produttive della capacità edificatoria dell'area e della schermatura vegetazionale esistente e prevista al perimetro dell'area, la distanza minima dai confini, fissata dall'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G. in 10 mt., è ridotta a 5,00 mt..~~

Per il solo lotto C è prevista la possibilità di costruire un piano interrato di altezza massima utile pari a 2,~~5~~60 mt., per un massimo del 50% della superficie di piano di ogni fabbricato (lato torrente Merco) da destinare esclusivamente ad attività pertinenziali (parcheggio privato, ripostiglio, ecc.) al fine di non incidere sui parametri volumetrici e di superficie utile del presente S.U.A..

Art. 10
Tipologie edilizie, materiali e finiture degli edifici - Normativa ambientale ~~(art.16 A7, art.17 B3, art.18 C2, art.19 D3 E2-K2, art.20 F4, art.21 N2-O2, art.22 P2-Q2, art. 23 R1 delle NTA del PRG):~~

Tipi aggregativi

Quanto alla tipologia edilizia gli edifici destinati ad ospitare le attività produttive e commerciali dovranno correlarsi all'ambiente circostante secondo le indicazioni riportate negli schemi progettuali da ultimo definiti sulla base dell prescrizioni regionali.~~.~~

~~I corpi di fabbrica aggregati, quali edifici "speciali", dovranno avere le pareti verso la strada prospiciente il lotto, con caratteri omogenei sia dal punto di vista dei materiali sia dal punto di vista formale e dimensionale.~~

I manufatti dovranno avere il tetto a falde, con profondità della singola falda non superiore a mt. 6,00. Per le restanti articolazioni volumetriche si farà riferimento alle tipologie indicate nella ridetta tav. 9 e agli ulteriori elaborati di dettaglio.~~Il corpo di fabbrica, nel lato verso~~

AFFARI GIUNTA
P..... C..... C.....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

~~strada, non dovrà presentare tratti superiori a mt. 20 senza arretramenti o avanzamenti dello stesso; ogni singolo corpo di fabbrica non potrà avere il fronte di lunghezza maggiore di mt. 50.~~

~~Per le aree addossate al monte, lotti A, B e D, in alternativa e comunque per motivate esigenze legate all'attività svolta, è possibile collegare due corpi di fabbrica confinanti ricavando un locale all'interno del muro di contenimento del piazzale esterno del lotto stesso; tale locale dovrà risultare interrato ed essere ricoperto da terreno vegetale.~~

Non sono ammessi edifici con elementi metallici ~~(ad eccezione del rame)~~ di tamponatura o di copertura.

Le pareti verticali devono essere realizzate in muratura e regolarmente intonacate o costruite in pietra a vista o in blocchi di argilla espansa del tipo a faccia a vista. La copertura dovrà essere a falda.

Tinteggiature e finiture murarie

Gli intonaci ~~cementizi~~ devono essere ~~costituiti prevalentemente~~ a base di malta di calce ed ultimati in arenino alla genovese con finitura a frattazzo con inserimento dui lesene angolari in laterizio come indicatonegli schemidi progetto..

~~Sono consentiti rivestimenti in pietra a giunti rinzaccati con scaglie o rilevati in cemento, nonché le zoccolature e i "lambrini" ad intonaco di cemento strollato (ad effetto rustico).~~

~~Le zoccolature esterne possono essere realizzate con lastre regolari di pietra secondo la tradizione locale (per es. Arenaria di Pieve di Teco) o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante.~~

Le tinteggiature delle facciate degli edifici devono essere eseguite, preferibilmente, a fresco, con pitture inorganiche ai silicati di potassio o a calce. Preventivamente alla tinteggiatura degli edifici, deve essere effettuata una campionatura dei colori da sottoporsi all'approvazione della Commissione Edilizia Integrata Comunale.

In particolare per le colorazioni da riferirsi ai colori tradizionali della gamma delle terre naturali si prescrivono le seguenti modalità di attuazione:

1) nei lotti A-C dovrà essere applicata una colorazione da scegliersi nella gamma del giallo ocra ligure unitario per tutti i corpi di fabbrica tranne che per gli edifici minori che dovranno essere tinteggiati con diverse tonalità
2) nel lotto B dovrà essere applicata una colorazione da scegliersi nella gamma del rosa ligure unitario per tutti i corpi di fabbrica;;
3) nel lotto D dovrà essere applicata una colorazione da scegliersi nella gamma del giallo-rosa ligure unitario per tutti i corpi di fabbrica;;

Le suddette colorazioni dovranno essere concordate con i competenti uffici regionali e della Soprintendenza ai BB.AA: e per il Paesaggio della Liguria;

~~Le tinteggiature delle facciate degli edifici devono essere eseguite, preferibilmente, a fresco, con pitture inorganiche ai silicati di potassio o a calce.~~

~~I colori preferiti, in armonia con gli edifici esistenti, e nelle tonalità del repertorio tradizionale, possono variare tra le gamme del rosa, del giallo/rosso e delle terre in genere se di colore chiaro, nonché del bianco.~~

~~Sono consentite tinteggiature plastiche al quarzo, tinte epossidiche, spatolati, graffiati acrilici ed ogni altra pittura a base sintetica.~~

Tipologia delle coperture, gronde, camini degli edifici

Le coperture degli edifici devono essere del tipo a falde coperte, con tegole in laterizio tipo marsigliese~~. Sono vietati ondulux, lamiere, laterocemento, cemento-amianto e materiali che determinino un aspetto precario delle costruzioni.~~

AFFARI GIUNTA
P..... C..... C.....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

I canali di gronda ed i pluviali devono essere in rame ~~o lamiera zincata~~, a sezione ~~rotonda~~ quadra, opportunamente inseriti nella tipologia della copertura (interni al profilo del timpano e della lesena angolare) ~~se interni al cornicione oppure a sezione quadrata se esterni. Non sono consentiti canali o tubi di materiale plastico.~~

I camini e gli sfiati devono essere realizzati preferibilmente secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in lastre di ardesia ~~o con tegole marsigliesi, in sintonia con il manto di copertura. È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto, di sezione rotonda.~~

Sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo se opportunamente inseriti e rivestiti in muratura.~~.~~

Le canne fumarie devono essere ~~preferibilmente~~ incassate nelle murature verticali.~~,~~ ~~fatto salvo il caso in cui ci si trovi in presenza di particolari esigenze formali o tecnologiche; in tal caso, le canne fumarie, pur avendo caratteri propri, devono essere tali da potersi inserire armonicamente nel disegno complessivo della costruzione.~~

Tipologia delle bucature e serramenti degli edifici

La tipologia delle bucature deve essere conforme per tipologia e dimensione al modello tipologico-architettonico indicato nelle tavole allegate al presente S.U.A. come da ultimo modificate ed integrate

~~Preferibilmente, secondo i rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi, l'altezza delle bucature deve essere prevalente rispetto alla larghezza delle medesime; sono tuttavia consentite bucature assimilabili a modelli formali differenti da quelli tradizionali. Il loro uso non può prescindere dall'inserimento corretto del disegno di prospetto conseguente nel contesto.~~

Non sono ammesse persiane ma unicamente sistemi di oscuramento interno l'apertura dei serramenti dovra essere .ad andamento scorrevole ovvero con movimento basculante. ~~Le persiane devono essere del tipo tradizionale alla genovese a stecca aperta, con voletto rialzabile, eseguite in legno, alluminio o PVC verniciati preferibilmente in colore verde scuro (verde imperiale). Non sono consentite persiane avvolgibili e materiali quali alluminio anodizzato naturale o bronzato.~~

~~Le finestrature in aggiunta a serramenti esterni possono avere scuri interni. In questo caso i pannelli vetrati delle finestrature dovranno essere interrotti da traverse orizzontali.~~

Le finestre e le porte-finestre devono essere del tipo a telaio e contro telaio in ~~legno (o~~ alluminio ~~, PVC, o similari)~~ verniciati o in colore ~~bianco,~~ nella gamma del verde unitario per ogni lotto da conformarsi con le colorazioni dei lotti come anzi specificati;~~verde o marrone.~~

~~Le ante mobili vetrate devono rispettare le caratteristiche dei modelli tradizionali locali e preferibilmente non devono essere superiori al numero di due. I pannelli vetrati possono essere interrotti da traverse orizzontali.~~

Le porte di ~~Per l'~~accesso agli edifici spossono essere realizzate ~~ono ammesse porte di~~ in legno ~~verniciato a cera~~ o alluminio ~~.al naturale o~~ tinteggiate a smalto con colori analoghi ai serramenti ~~della tradizione locale (verde scuro, grigio o marrone), purché in accordo con i colori degli altri serramenti. Sono consentiti comunque portoncini in profilato metallico o in materiale plastico.~~

~~Per l'accesso a fondi, cantine e autorimesse sono ammesse porte in legno o rivestite in legno ad una o più ante, purché realizzate con le caratteristiche delle porte di cui al paragrafo precedente.~~ Sono ~~altresì~~ consentite porte ~~in metallo~~ ad apertura a bilico (basculanti), a pacchetto ovvero a scorrimento, ~~tipo saracinesche, cancelli estensibili etc.~~.

~~Per l'accesso agli esercizi di tipo commerciale sono ammesse porte in legno a più ante con l'inserimento di pannelli a vetri trasparenti. Tali serramenti potranno essere integrati da~~

AFFARI GIUNTA
P..... C..... C.....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

~~cancelli in ferro nelle forme e nei colori tradizionali locali, posizionati sul filo esterno della muratura perimetrale.~~

~~Sono ammesse inferriate in ferro battuto lavorato, realizzate nelle forme e nei colori tradizionali.~~

~~Per tutti i tipi di serramenti dovranno essere utilizzati elementi di ferramenta di tipo tradizionale locale e con caratteristiche di linearità.~~

Tipologia delle rampe e delle scale esterne degli edifici, sistemazioni esterne

~~Per quanto riguarda le rampe e le scale esterne, i gradini di accesso, le soglie di porte e davanzali, sono ammessi, oltre ai materiali di rivestimento di tradizione locale, altri materiali lapidei o in conglomerati se opportunamente inseriti nell'organismo architettonico.~~

I materiali utilizzabili per i rivestimenti, le lastricature e l'ultimazione delle sistemazioni esterne dei lotti devono essere: ~~ardesia, arenaria~~, cotto (mattonato), ~~ciottoli (risoli),~~ terreno naturale, blocchetti in argilla espansa ~~cemento~~ colorata~~o~~ e ~~-~~blocchetti alveolari per parcheggi sempre colorati~~o similari, gres e similari~~; il rapporto tra superficie con copertura impermeabile e la SF. non dovrà essere superiore a 0,7 in ciascun lotto.

~~I parapetti di scale esterne e terrazzi possono essere in metallo oppure in muratura intonacati ed eventualmente protetti con lastre di ardesia o arenaria. Non sono consentiti parapetti prefabbricati in cemento traforato.~~

Tipologia delle insegne, tende e pergole negli edifici

Le insegne possono essere dipinte direttamente sui muri o su pannelli e supporti (in legno, ardesia, ceramica e metallo) affissi agli stessi e comunque, se a bandiera, non sporgenti oltre cm. 80 dal filo esterno delle murature. ~~Sono ammesse insegne al neon ad illuminazione interna diffusa o di altro tipo.~~ con illuminazione indiretta.

~~Le tende devono essere realizzate con tela di colore naturale, montate su strutture leggere e di limitata estensione.~~

~~Le intelaiature non devono recare deturpamenti agli edifici e devono essere realizzate con materiali e tinte appropriate~~. Non sono consentiti pannelli verticali che precludano la percezione visiva degli spazi pubblici.

Eventuali ~~I~~ pergolati, sono ammessi solo su aree pubbliche e devon essere realizzati ~~da realizzarsi~~ esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato, ~~possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici~~. Non sono consentiti tamponamenti verticali, né coperture orizzontàli. Non sono ammesse ~~L~~e tettoie esterne. ~~sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio secondo il parere della C.E.I...~~

Recinzioni e muri di contenimento

Le recinzioni a delimitazione dei lotti devono essere effettuate esclusivamente con recinzione formata da ringhiere trasparenti a bacchette verticali a sezione quadrata di altezza pari a ml. 1.50 (0.50 m muratura +1.00 m recinzione) e, sul ~~composte da una parte inferiore in muratura e una parte superiore metallica trasparente per un'altezza complessiva massima misurata sul lato esterno di mt.2,50 e~~, ~~nel~~ lato prospiciente la strada pubblica in progetto, da siepi arbustive costituite da essenze arboree ~~preferibilmente~~ autoctone, aventi un'altezza massima di ml .1.50 con cancello scorrevole di tipologia congruente con la restante recinzione. ~~idonea a schermare la vista dei costruendi fabbricati~~.

AFFARI GIUNTA
P..... C..... C.....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

Nel lato dei lotti perpendicolare alla strada di accesso, la cortina vegetale dovrà essere composta da alberatura di medio fusto costituita da essenze arboree ~~preferibilmente~~ autoctone.

~~La parte muraria deve essere piena, intonacata e finita con scossalina lapidea o modanatura muraria; essa deve avere altezza massima esterna di cm. 90.~~

I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra senza stuccatura dei giunti.

~~Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.~~

L'altezza massima fuori terra dovrà essere di mt. 2,70. Per altezze maggiori, la sistemazione delle opere e del terreno deve presentare una inclinazione sulla linea orizzontale non maggiore di 45°.

~~Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno consentite altezze fino a mt. 3,20 solo per brevi tratti.~~

Art. 11
Pavimentazione delle strade, parcheggi e spazi pubblici (art.24 delle NTA del PRG)

La strada, di tipo 6, destinata alla viabilità interna con accesso dalla provinciale ed i parcheggi saranno pavimentati con conglomerato cementizio e/o ~~bituminoso~~di colore congruente con le altre sistemazioni previste nei lotti, da scegliere preferibilmente nella gamma delle terre; e da concordare in fase esecutiva con i competenti uffici regionali e della Soprintendenza ai BB.AA.. ~~le~~Le protezioni laterali dovranno essere in muratura di pietra a spacco a vista o intonacata con eventuali ringhiere metalliche.

Art. 12
Verde pubblico e privato

Le aree destinate a verde, sia pubblico che privato, dovranno essere sistemate tramite l'uso di essenze autoctone, piante angiosperme mesofile, quali faggio, castagno, leccio , sorbo e cerro, con la messa a dimora di circa 80 piante divise fra le varietà di cui sopra.

Gli spazi scoperti esterni, non interessati da edifici, da parcheggi e da aree di manovra, oppure da percorsi sia pedonali che veicolari, saranno mantenuti a prato naturale con cespugli.

Nelle aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere piantumate alberature di alto fusto in ragione di una pianta ogni due posti macchina.

Le aree private di pertinenza degli edifici dovranno essere contornate, sul lato prospiciente la strada, da siepi arbustive costituite da essenze arboree preferibilmente autoctone; nel lato dei lotti perpendicolare rispetto alla strada di accesso, la cortina vegetale dovrà essere composta da alberatura di medio fusto costituita da essenze arboree preferibilmente autoctone.

Dovrà essere completata la cortina visiva naturale lungo l'alveo del Merco e in aderenza alla SP 21 con le essenze arboree autoctone di cui sopra.

Art. 13
Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche

Le urbanizzazioni del Piano, le sistemazioni esterne delle zone pertinenziali agli edifici, nonché gli spazi interni, dovranno rispettare le disposizioni della L. n°13/89 e s.m.i. in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 14
Norme sul contenimento del consumo energetico

Gli edifici previsti dallo S.U.A. dovranno rispettare inoltre le disposizioni della Legge n°10/91 e s.m.i. in materia di risparmio energetico all'interno dei fabbricati. La documentazione di cui

AFFARI GIUNTA
P..... C..... C.....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

all'art.28 della L.10/91 dovrà essere prodotta contemporaneamente alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alla realizzazione dei fabbricati.

Art. 15
Impianti di scarico e depurazione delle acque

Lo scarico delle acque di rifiuto dovrà avvenire conformemente alla normativa vigente nel Comune di Ortovero ed al D.Lgs. 11/05/1999 n. 152 e s.m.i.

Durante l'esercizio delle attività produttive insediate il Comune, d'intesa con l'ASL competente, potrà accertare l'eventuale grado di inquinamento dei residui di lavorazione; potrà ordinare in qualunque momento opere che garantiscano un adeguato smaltimento di rifiuti solidi e la depurazione delle acque di rifiuto e dei residui gassosi che si renda in ipotesi necessaria; il tutto in conformità alle indicazioni legislative in materia di tutela ambientale.

A seconda del grado di eventuale inquinamento causato da scarichi solidi, liquidi o gassosi, il Sindaco potrà negare il titolo abilitativo edilizio o sospendere l'attività con riguardo a quelle produzioni nel cui ciclo di lavorazione, mediante l'impiego di impianti fissi, non si provveda a depurare adeguatamente e costantemente i residui della lavorazione stessa.

Art. 16
Aree a parcheggio privato

Nelle aree di pertinenza o all'interno dei lotti dei fabbricati, in conformità alle disposizioni di cui alla L. 122 del 24.03.1989, dovranno essere riservati spazi per il parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruito.

Art. 17
Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste sono quelle che si rendono necessarie per attuare lo sviluppo ipotizzato, sia allacciando la zona ai pubblici servizi sia dotandola di aree comuni. In esse si considerano compresi gli interventi strettamente funzionali alla loro esecuzione. Tali opere sono le seguenti:

1- urbanizzazione primaria

1. Messa in sicurezza del sito da ordigni bellici inesplosi;
2. Demolizione dei fabbricati esistenti;
3. Sistemazione del terreno per renderlo idoneo all'edificabilità;
4. Rete di viabilità interna pubblica e parcheggi;
5. Realizzazione di fabbricato servizi per centrale termica e cabina enel;
6. Rete di adduzione dell'acqua potabile e idranti;
7. Rete di adduzione dell'energia elettrica e linea telefonica;
8. Rete di adduzione del gas e impianto di teleriscaldamento;
9. Rete di raccolta e scarico delle acque meteoriche;
10. Rete di raccolta e trattamento delle acque reflue civili;

2 urbanizzazione secondaria:

11. Verde attrezzato con percorso pedonale parcheggi pubblici;
12. Realizzazione di area attrezzata per raccolta differenziata dei rifiuti.

Esse saranno attuabili mediante Permesso di Costruire o DIA, previa stipula della Convenzione attuativa del P.P., con la quale il soggetto attuatore deve obbligarsi alla realizzazione diretta delle suddette opere di urbanizzazione.

Qualunque progetto di intervento, interessante i lotti produttivi costituenti lo S.U.A., sarà

AFFARI GIUNTA
P..... C ..... C .....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

il responsabile del procedimento
Arch. Danilo Retuta

attuabile solo qualora sia già avviata la contestuale esecuzione di tutte le opere necessarie per garantire il suo corretto funzionamento; la licenza di agibilità non potrà essere rilasciata se non in esito alla positiva verifica della funzionalità delle predette opere.

Le eventuali integrazioni o modifiche agli impianti della rete infrastrutturale, che risultassero necessarie in funzione delle aziende insediate o da insediare, potranno essere oggetto di successive progettazioni specifiche da promuovere con apposite varianti.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei nuovi manufatti deve avvenire in conformità alle disposizioni delle N.T.A. del P.R.G. oltre che del presente SUA.

Nell'ambito dello S.U.A. sono individuate le aree da destinare ad opere di urbanizzazione che devono essere attrezzate e asservite all'uso pubblico; esse dovranno corrispondere a quelle vincolate conformemente a quanto previsto dall'art. 16 della L.R. n°24/87.

Il Soggetto Attuatore (Arroscia 2000 s.r.l.), in sede di sottoscrizione della convenzione attuativa dovrà assumere l'obbligo:

1. di cedere al Comune, qualunque sia la loro superficie, le aree in proprietà destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, i cui mappali siano inclusi, anche solo parzialmente, nei lotti di intervento, ivi comprese le aree da adibire a verde pubblico;
2. di eseguire le opere di urbanizzazione, a propria cura e spese, intervenendo su aree destinate ad impianti tecnologici comuni, a verde pubblico attrezzato, a parcheggi pubblici o a viabilità pubblica;
3. di cedere al Comune la proprietà delle reti infrastrutturali eseguite, la cui gestione sarà a carico degli assegnatari dei lotti produttivi i quali saranno riuniti in apposito Consorzio di Gestione all'uopo istituito e per essi coattivo;
4. di procedere direttamente alla costruzione dei fabbricati produttivi, ove a tale costruzione non provvedano, in termine congruo, i soggetti assegnatari delle aree.

Il soggetto attuatore, che ha assunto l'iniziativa di formazione del piano, autolimita i propri poteri ed assume obbligo di assegnare i singoli lotti produttivi tramite avviso pubblico aperto ad imprese artigiane ed a piccole e medie imprese industriali, con eventuale attività di commercio all'ingrosso in relazione all'attività effettuata nell'area, nei limiti di cui alle presenti norme di attuazione.

L'avviso pubblico di assegnazione escluderà la partecipazione di aziende classificabili a rischio di incidente rilevante (ex D.Lgs. 17/08/1999 n. 334) o inquinanti ai sensi delle leggi vigenti, mentre applicherà criteri preferenziali per le aziende localizzate nei Comuni della Comunità Montana Ingauna e per quelle che si impegnino, con specifico progetto analitico, ad incrementare l'occupazione; l'acquisizione di uno o più lotti produttivi all'interno dello S.U.A. obbligherà l'azienda aggiudicataria, in forza dello stesso atto di aggiudicazione, ad aderire ad un Consorzio per la gestione dell'area.

Tale Consorzio obbligatorio, quale esplicito scopo statutario, si assumerà l'impegno, con onere a carico proprio e dei consorziati, di eseguire le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle proprie reti infrastrutturali, e di manutenere le aree verdi pubbliche. L'assunzione di tali obblighi nei confronti del Comune avverrà, per atto formale, contestualmente alla fondazione del Consorzio stesso. Fino al cennato perfezionamento del Consorzio gli obblighi gravanti sullo stesso faranno carico al soggetto attuatore Arroscia 2000.

L'impegno della cura e manutenzione garantirà una corretta gestione ambientale ed una vigilanza presente ed assidua ai fini della protezione dall'inquinamento dell'ecosistema locale e della gestione, efficienza e sicurezza dei servizi comuni.

Art. 18
Verifica dei parametri e degli indici

AFFARI GIUNTA
P..... C ..... C .....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)

Per le definizioni ed i parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento agli artt. 3, 4 e 5 del P.R.G. vigente.

Le previsioni di progetto relative all'area di intervento sono da riferire alle indicazioni riportate nella tav. 9.1 di progetto e nei diversi elaborati dello s.u.a. come da ultimo modificati ed integrati a seguito delle prescrizioni apposte dalla Regione Liguria. ~~le seguenti:~~

~~superficie territoriale = superficie soggetta allo S.U.A. 49.169 mq.~~

~~S.a. (SUPERFICIE ASSERVITA) 43.800 mq.~~

~~superfici dismesse per la verifica degli standard~~
~~di cui all'art. del D.M. 1444/68 (= 20 % di S.a.): 8.760 mq.~~
~~di cui:~~
~~area a verde pubblico attrezzato (17%) 7.450 mq.~~
~~area a parcheggio pubblico (4 %) 1.750 mq.~~
~~altre superfici dismesse~~
~~strade e marciapiedi 5.269 mq.~~
~~area a verde comune 5.525 mq.~~
~~area comune per impianti tecnologici 2.065 mq.~~

~~Le previsioni di progetto relative ai lotti sono le seguenti:~~

~~Lotto~~	~~Sf (mq)~~	~~Sc (mq)~~	~~Sp (mq)~~	~~I_{uf}= (< 0,5)~~	~~$H_{min\ int}$ (m)~~	~~H_{gronda} (m)~~	~~Volume (mc)~~	~~Parcheggio privato (mq)~~
~~A~~	~~5.430~~	~~1.720~~	~~2.120~~	~~0,39~~	~~5,80~~	~~6,85~~	~~11.880~~	~~1.200~~
~~B~~	~~6.390~~	~~2.025~~	~~2.325~~	~~0,36~~	~~5,80~~	~~6,65~~	~~13.855~~	~~1.400~~
~~C~~	~~8.430~~	~~2.600~~	~~3.895~~	~~0,46~~	~~7,80~~	~~8,65~~	~~22.100~~	~~2.300~~
~~D~~	~~6.860~~	~~1.745~~	~~2.145~~	~~0,31~~	~~5,80~~	~~6,60~~	~~11.960~~	~~1.200~~
~~totali~~	~~27.110~~	~~8.090~~	~~10.485~~	~~0,39~~			~~59.795~~	~~6.100~~
~~R_c~~	~~Sc/Sa < 0,25 = 8.090/43.800 = 0,18 < 0,25~~							
~~I_{uf}=~~	~~Sp/Sf < 0,5 = 10.485/27.110 = 0,39< 0,50~~							

Art. 19
Modalita' e termini di attuazione

In seguito all'approvazione del Piano il Soggetto Attuatore ed il Comune dovranno sottoscrivere senza indugio la convenzione ed il soggetto attuatore dovrà dare inizio all'intervento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopraelencate, previa presentazione di istanza per il titolo abilitativo o presentazione di DIA. Il Comune potrà concedere motivate proroghe relative al termine ultimo di fine lavori per ogni intervento, fermo restando che tutte le previste opere di urbanizzazione debbono essere completate entro il 31/12/2008.

AFFARI GIUNTA
P..... C ..... C .....
IL FUNZIONARIO
(Roberta Rossi)