Geom. Mauro BADO
Telefono: 0187-842430 Telefax: 0187-840900
CODICE FISCALE: BDA MRA 68D24 I693A
P.IVA: 01121800997
SEDE LEGALE : piazza Vittorio Emanuele, 28/1 - 19028 VARESE LIGURE E-mail: studiobado@studiobado.eu

VARIANTE agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici comunali vigenti od operanti in salvaguardia (segnatamente al VIGENTE P.R.G. del COMUNE DI CASTIGLIONE CHIAVARESE in quando applicabile in regime di salvaguardia risultando più restrittivo del P.U.C. adottato) ai sensi dell'art. 10, comma 6 della L.R. 10/2021, sottesa dalla richiesta presentata al SUAP associato tra i Comuni di Casarza Ligure, Moneglia e Castiglione Chiavarese prot. 157/2019 del 04/07/2019 (Comune di Castiglione Chiavarese prot. n. 4475 del 08/07/2019 integrata e specificata in data 08/04/2022, prot. n. 2185).

Intervento previsto in zona A di PRG laddove sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 11 delle NTA che prevedono in sostanza la conservazione degli edifici esistenti che rivestono carattere storico e testimoniale, non consentendo la creazione di nuovi volumi e la modifica dei prospetti e l'introduzione di destinazioni d'uso non compatibili con le caratteristiche tipologiche del tessuto urbano.

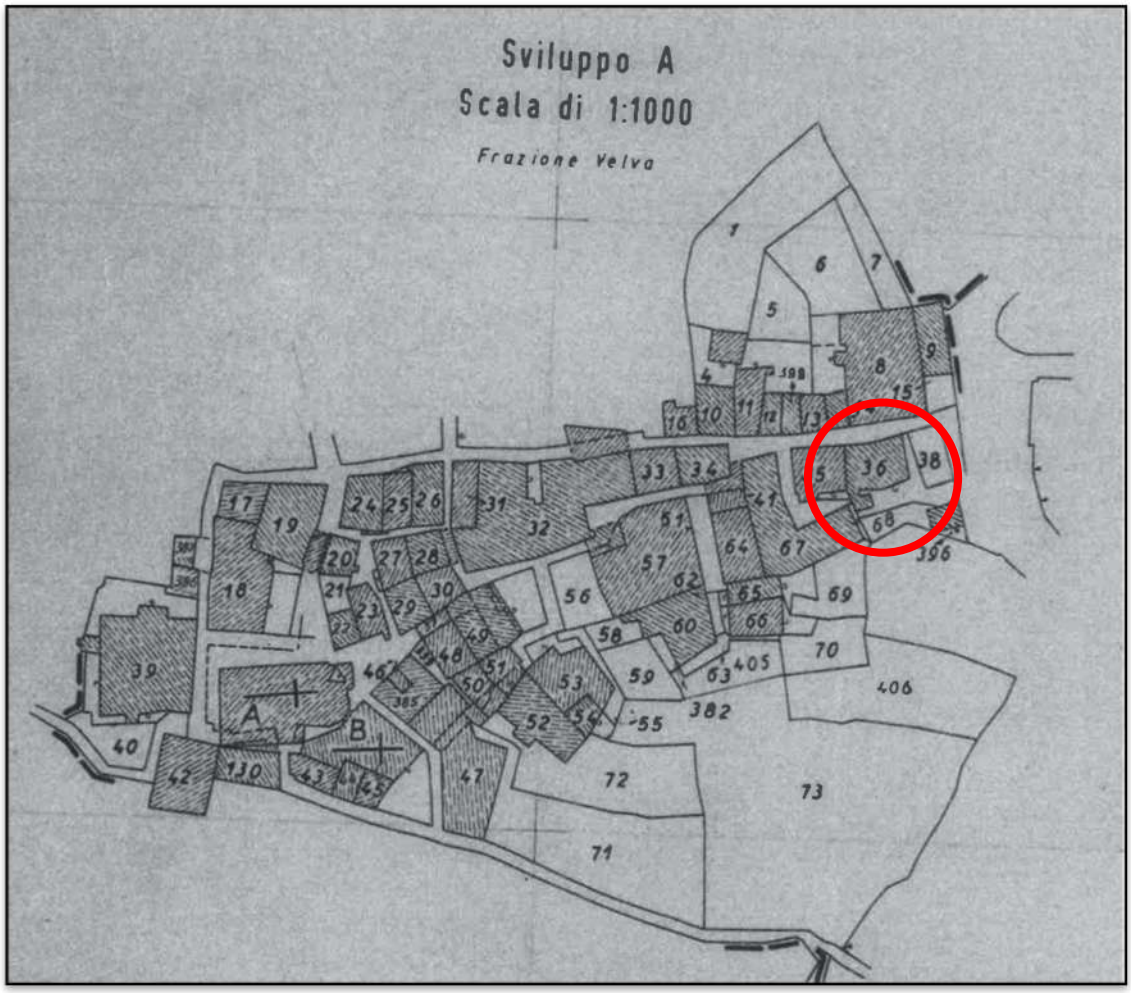
Il P.R.G. in questione risale agli anni '90 dello scorso secolo, risultando approvato (salvo varianti non significative per quanto in argomento) con D.P.G.R. n. 15 del 18/01/2000 e quindi è uno strumento non più adeguato e/o allineato alle norme legislative e regolamentari che nel frattempo sui sono susseguite. In zona A "centro Storico" ipotetici interventi in aumento della capacità insediativa non possono prescindere dall'utilizzo di strumenti attuattivi di dettaglio, di iniziativa pubblica o privata, come gli SUA di cui alla L.R. 24/87 o i POI ex L.R. 25/87

L'immobile oggetto del proposto intervento ha destinazione residenziale e risulta censito al locale Catasto Fabbricati al foglio 21 mappale 656 (già mappale 36 del C.T.) con annessa area scoperta identificata con numero particellare 38;

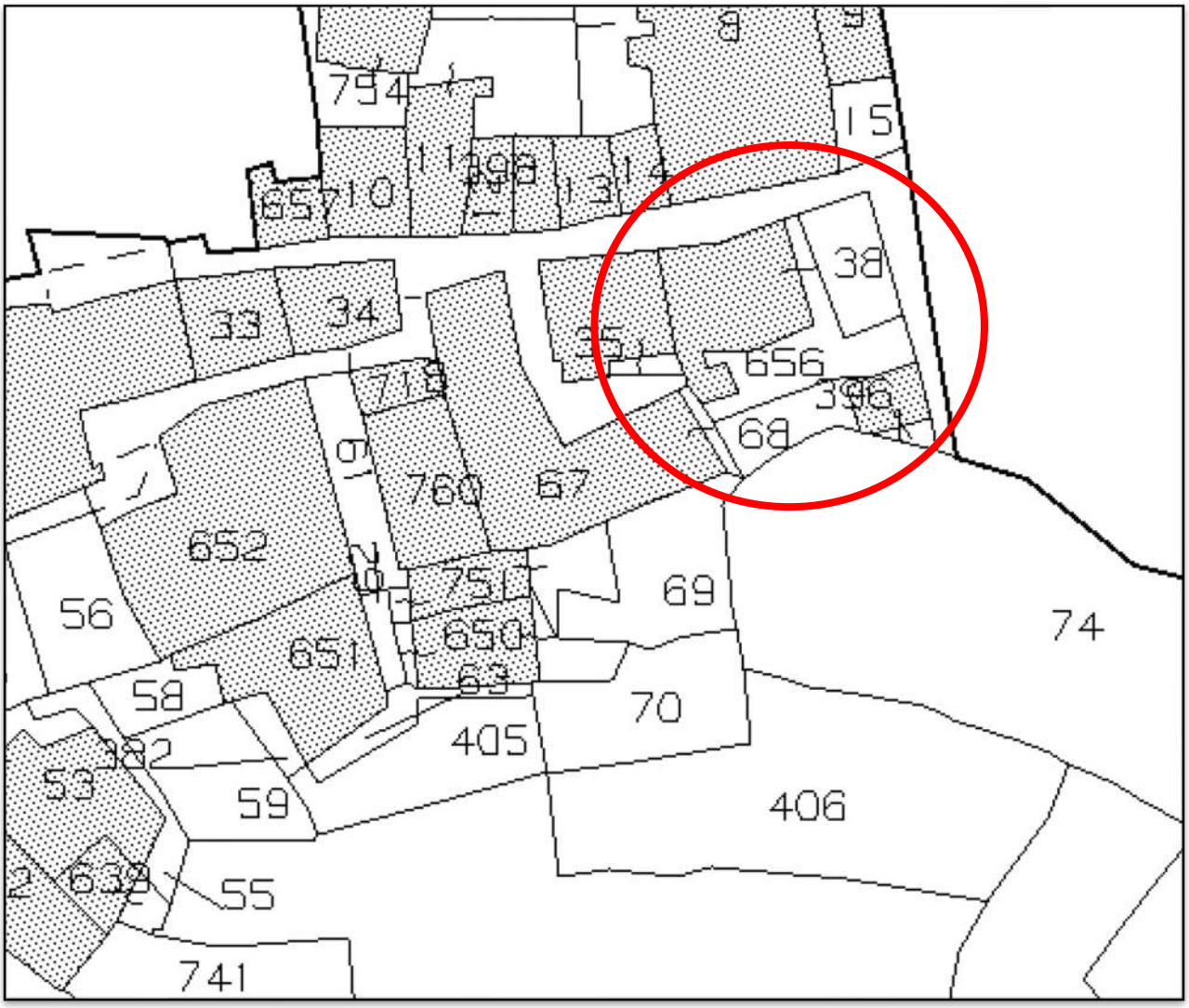
La previsione progettuale prevede ***la realizzazione di un intervento volto a trasformare*** **la destinazione dell'immobile, ovvero di un piano dello stesso, a commerciale, segnatamente a locale di ristorazione, con incremento, per quello scopo, della volumetria esistente (ampliamento insistente anche sul mappale 38);**

La destinazione d'uso (commerciale) prevista risulta ammissibile dallo S.U.G.; l'ampliamento – invece - può essere assentito solo in deroga, nell'applicazione delle procedure ex L.R. 10/2012)

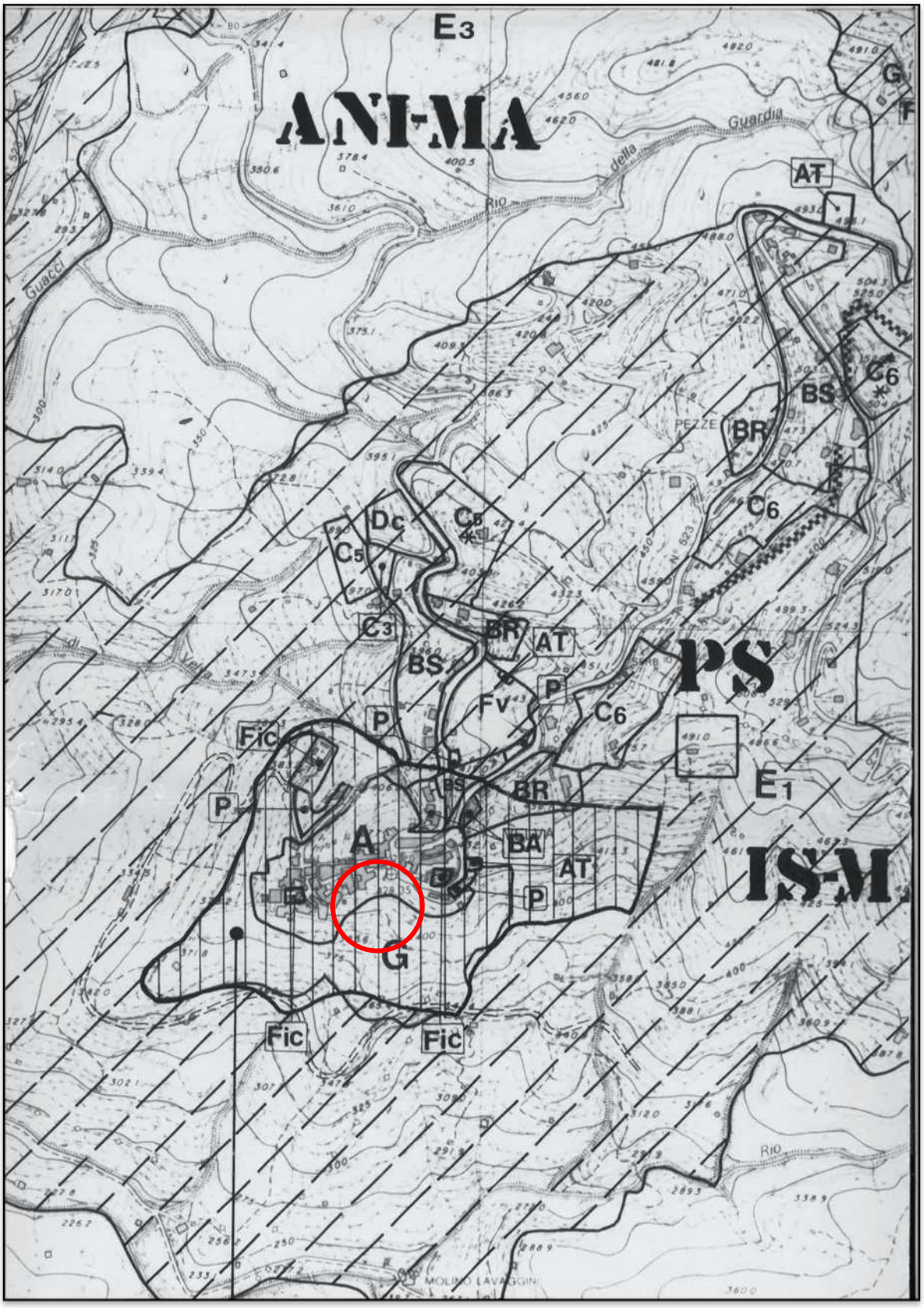
Assenso previsto dall'art. 10 L.R. 10/2012 acquisito con Deliberazione di C.C. del Comune di Castiglione Chiavarese n. 17 del 27/04/2022



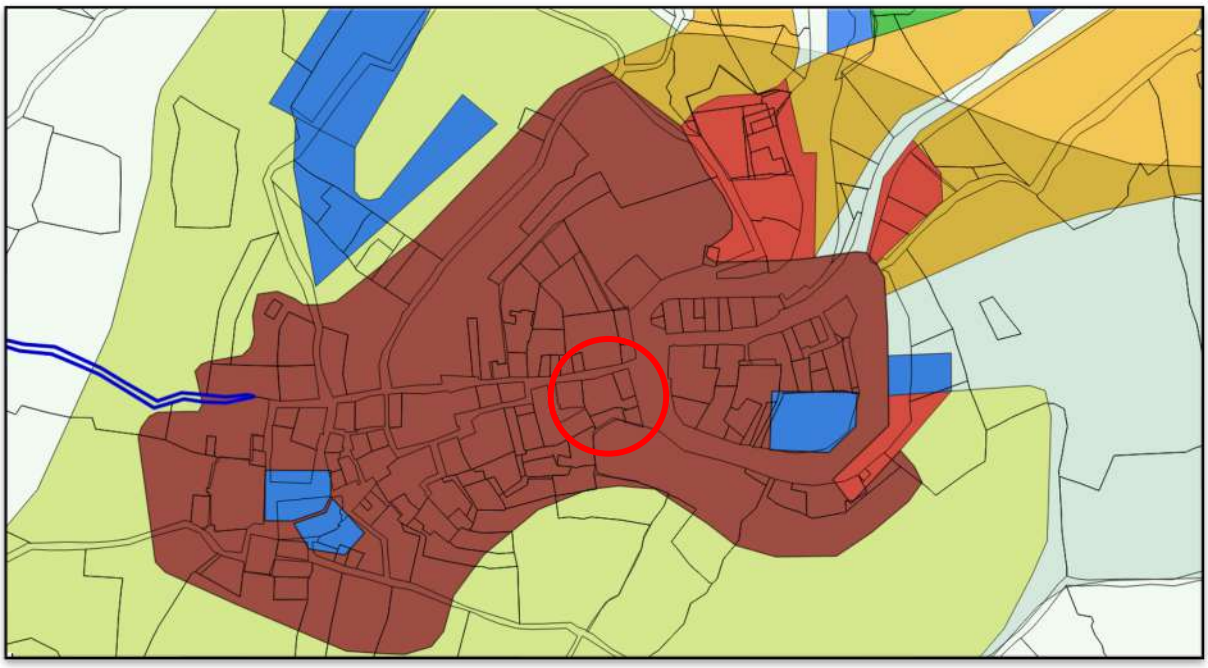
Stralcio mappa catastale risalente all'impianto



Stralcio mappa catastale vax attuale



Stralcio tavola di zonizzazione PRG vigente



Stralcio tavola di zonizzazione P.R.G. su formato digitale

Estratto N.T.A. del P.R.G. art. 10 e 11

CAPITOLO II
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 10 - Destinazioni d'uso

Le zone residenziali sono quelle classificate dal Piano Regolatore Generale come:
Zone omogenee "A" e "BA"
Zone omogenee "B", suddivise nelle seguenti sotto-zone:
-zone omogenee "BS" - residenziali sature
-zone omogenee "BR" - residenziali di ristrutturazione
Zone omogenee "C" - residenziali di espansione
L'edilizia ammessa nelle zone residenziali, salvo disposizioni particolari, è limitata ai seguenti usi:
-abitazione
-uffici
-attività ricettiva
-commercio al minuto e all'ingrosso
Potrà essere ammessa inoltre, quando non sia in contrasto con il carattere dei singoli lotti, l'edilizia per:
-spettacolo, cultura, ricreazione
-assistenza sanitaria (cliniche, laboratori di analisi, attività per la riabilitazione)
-sport (campi tennis, bocce e similari)
-piccoli laboratori familiari purché non molesti;
-artigianato di tipo familiare purché non in contrasto con le norme del regolamento di igiene e di polizia urbana e con le vigenti leggi.
Sono comunque tassativamente escluse l'edilizia per l'industria, i laboratori artigiani rumorosi, in particolare laboratori con uso di macchine operatrici per legno, ferro e quelli per lavori di carpenteria e simili, i depositi di materiali infiammabili, odorosi e polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività anche non precisata che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone, che sia incompatibile con tale destinazione ed in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia. Il Comune ha l'obbligo di imporre il trasferimento in zona "D" entro 10 anni dalla data di approvazione del piano di tutte le attività sopra elencate in contrasto con le specifiche destinazioni di zona.
Sono ammesse autorimesse pubbliche e/o private nei fondi o in sotterraneo nelle aree di pertinenza a condizione che la portata dei solai di copertura consenta la formazione di manti erbosi e/o alberati; dette strutture, se sono interamente interrate, non vengono computate come volumetria.

Art. 11 - Zone "A"

Costituiscono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale come Velva, Missano, Masso e l'antica Abbazia del Conio, comprese le aree di pertinenza e di cornice paesistica.
Le zone "A" sono individuate in cartografia da apposito segno grafico.
Nelle zone "A" si interviene per mezzo di *diretto titolo abilitativo edilizio*: i modi e gli interventi ammissibili sul patrimonio esistente riguardano l'art. 31 della legge n. 457 / 1978 (lettere a), b), c) e d) e sono definiti (a titolo esemplificativo) nel modo seguente:

Manutenzione ordinaria:

omississ



Per gli interventi edilizi nelle zone "A" va comunque tenuto fermo l'obbligo, ai fini dell'attuazione, di utilizzo di strumenti di iniziativa pubblica o privata quali lo S.U.A. ed il P.O.I. di cui alla L.R. 25/1987, nei casi in cui si intervenga con interventi di ristrutturazione edilizia comportanti aumento della capacità insediativa e/o sostituzione dell'organismo edilizio preesistente e con interventi di ristrutturazione urbanistica.
In tutti in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente, il taglio minimo degli alloggi non può essere comunque inferiore a mq. 50,00 lordi, fatta salva la minima superficie netta di norma. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza per quei fabbricati o porzioni di essi costruiti anteriormente al 1942 e attualmente adibiti a usi diversi (es.: annessi agricoli).
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti un aumento del numero di unità immobiliari superiore a 1/3 dovrà farsi ricorso alla concessione edilizia convenzionata.

Parcheggi privati
Nelle aree libere ricadenti all'interno delle zone "A" é ammessa la realizzazione di parcheggi sotterranei di uso privato, purchè vengano rispettate le seguenti condizioni:

i parcheggi siano raggruppati in blocchi di almeno n° 10 posti auto; sarà consentito un inferiore a 10 purchè il progetto rientri in un programma organico di interventi che compr ampie porzioni del centro storico

- venga garantita la messa in pristino del sedime originario;
- venga garantito l'uso pubblico della copertura;
- i locali risultanti devono essere vincolati con atto trascritto alla destinazione d'uso di parcheggio privato (vincolo permanente di destinazione d'uso).

In particolare si prescrive che la costruzione di autorimesse in sotterraneo costituisca l'occasione per la ricomposizione degli spazi scoperti preesistenti, con il recupero di eventuali manufatti tradizionali del luogo, quali cortili, muretti di recinzione a secco, pavimentazioni e simili. La progettazione dovrà tenere in debito conto dell'ambiente nel quale i nuovi manufatti si inseriscono e pertanto si dovrà prestare la massima cura nell'inserimento degli elementi di maggiore impatto, quali eventuali rampe di accesso, elementi di copertura, varchi di accesso. Si prescrive inoltre la ricomposizione del manto vegatale della copertura attraverso l'utilizzo di essenze tipiche del luogo.

Sul patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle operazioni consentite all'interno di ogni singola categoria di intervento, vanno comunque osservate le seguenti prescrizioni di validità generale:
1) Prospetti
Gli interventi devono essere finalizzati alla valorizzazione degli aspetti architettonici e del ripristino dei valori originari.
Sui singoli prospetti sono consentite solo parziali modifiche tese al recupero di elementi architettonici originari, senza cumunque alterazione delle bucature esistenti (allargamento di aperture esistenti ed esecuzione di nuove aperture). E' prescritta altresì la salvaguardia degli elementi di particolare valore stilistico come ad esempio cornici, cornicioni, fasce marcapiano.
Il rivestimento dovrà essere eseguito in intonaco alle genovese. Non sono ammessi rivestimenti esterni in legno, in cemento, lamiera, gres, ceramica o altro materiale: ove fossero esistenti ne è prescritta la rimozione.
Ove presente o documentabile (anche attraverso fonti fotografiche attendibili), è prescritta la conservazione, il resaturo ed il ripristino delle decorazioni di facciata, secondo i disegni originari e colori che riprendano la tradizione del repertorio cromatico locale. Il disegno delle facciate da ripristinare va preventivamente concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto attiene la selezione dei colori (che dovranno essere scelti in base ad una gamma di coloriture ammissibili, reperibili in un apposito repertorio) e l'eventuale disegno decorativo (finte architetture, "trompe l'oeil" o altro).

Per quanto riguarda gli infissi, si prescrive che essi siano coerenti con la tradizione locale (persiane alla genovese) in legno od in alluminio. Gli infissi già esistenti difformi con quelli prescritti vanno sostituiti.
Sulle facciate non devono essere visibili da spazi pubblici gli scarichi, le tubazioni da fumo, da ventilazione e simili; fanno eccezione le canne fumarie che abbiano un carattere architettonico componendosi con l'insieme e le parti di tubazioni che spicchino dalle coperture senza alterare l'ambiente originario.
Compatibilmente con le esigenze delle Società preposte alla installazione ed alla manutenzione, le linee esterne degli impianti elettrici, telefonici e del gas dovranno essere collocate sotto traccia o interrate.

2) Coperture

La formazione di nuovi manti di copertura deve essere realizzata con materiali di tipo tradizionale, specificatamente con tegole alla marsigliese. I parziali o totali rifacimenti del manto di copertura potranno essere realizzati utilizzando materiali uguali a quelli preesistenti qualora siano in tegole alla marsigliese; nel caso di materiali diversi (eternit, plastica, lamiera, ecc.) questi dovranno essere sostituiti con ardesia.
Nel caso di copertura piana, questa dovrà essere pavimentata con elementi in laterizio, in cotto, in ardesia o in marmo.
Non è consentito modificare la pendenza dei tetti esistenti.
Sono altresì prescritti la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole e dei cornicioni di gronda databili anteriormente al 1942.
Non è consentita l'installazione di tettucci protettivi soprastanti gli ingressi e le finestre.
E' ammessa la realizzazione di lucernai fissi purchè non sporgano più di 10 cm dall'estradosso del manto di copertura.
Sono altresì consentite le prese d'aria e gli sfiati per gli impianti igienico sanitari e di riscaldamento; la parte eccedente l'estradosso del manto di copertura dovrà essere realizzata in armonia con il materiale del manto medesimo e comunque realizzata nelle forme e con i metodi costruttivi caratteristici degli analoghi elementi di tipo tradizionale.
Canali di gronda e pluviali, se sostituiti, devono essere in rame.
Nel caso di edifici in cui siano o possano essere installati più apparecchi radio e/o televisivi, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata; sono comunque vietate le discese di antenne mediante cavi volanti.

3) Adeguamento statico e funzionale

E' ammesso in questo senso il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifica della posizione e delle quote di murature portanti, solai e volte, scale. Sono altresì consentiti interventi di arresto del degrado (quali eliminazione di umidità e iniezioni di malte speciali), allegerimento di elementi stutturali pesanti nel rispetto comunque delle caratteristiche costruttive originarie, realizzazione di elementi strutturali in c.a. o acciaio con funzione di adeguamento statico di strutture preesitenti e senza alterazione del sistema costruttivo originario.

4) Tipologia

Nei casi in cui si stia operando su un manufatto particolarmente degradato o incongruo rispetto all'ambiente circostante sono consentiti interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale, portici e a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, muri portanti interni, particolari elementi di finitura. E' consentita altresì l'eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue all'impianto originario) ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale.

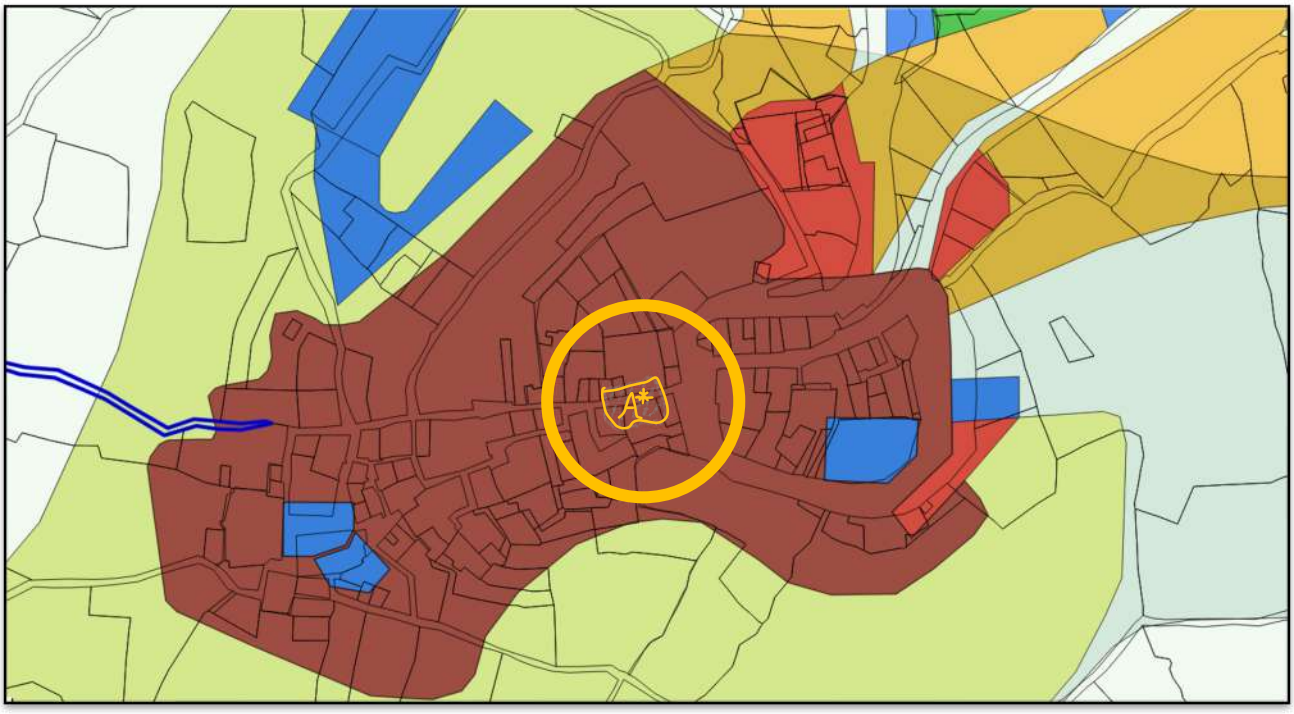
Non è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, ma solo il ripristino e/o restauro di quelli esistenti.
Non sono ammesse destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche dei manufatti presenti nella zona, quali attività artigianali a carattere non tradizionale, officine meccaniche o similari, locande e pensioni. E' precluso l'insediamento di ogni attività direzionale che comporti attraverso interventi di demolizione e ricomposizione consistenti, la sostanziale modifica dell'impianto tipologico e distributivo originario.

5) Ambienti interni
E' prescritto il restauro degli elementi interni di valore artistico nel caso in cui ne sia documentata l'esistenza. Negli altri ambienti sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione di tramezzi, ripristino degli intonaci, di tinteggiatura delle pareti, di rifacimento parziale o totale delle pavimentazioni di riparazione o sostituzione di impianti tecnologici, senza che ciò comporti creazione di nuovi volumi e sempre che non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare l'impianto distributivo originario.

Art. 13 -

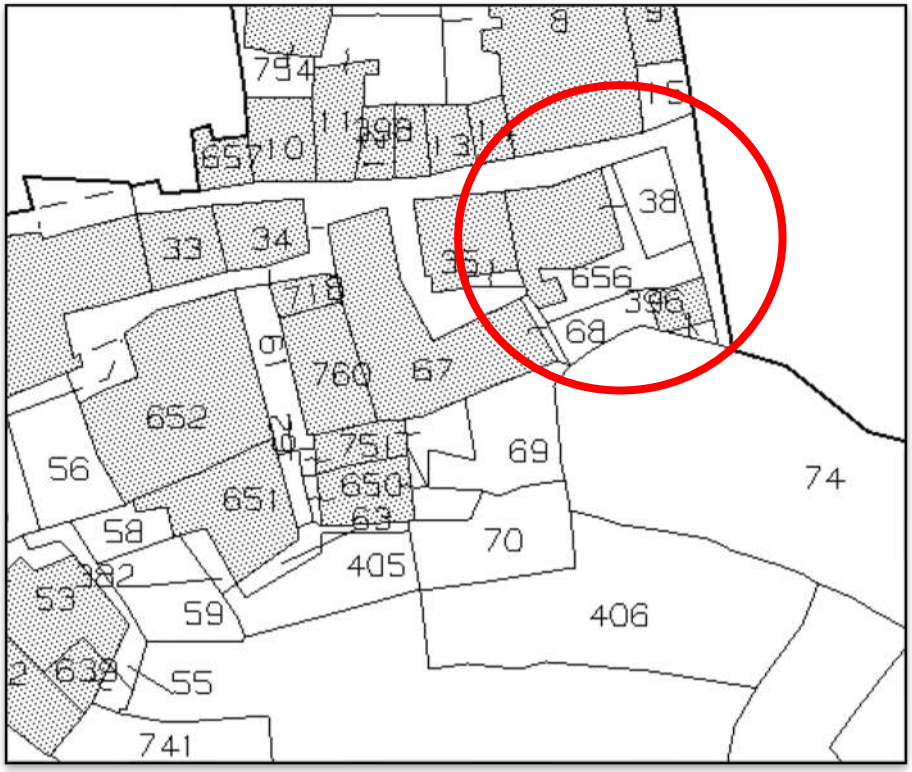
Le zone "
urbano ha
Nelle zon
c) e d), d
interventi
Nel caso
immobilia
Per quant
norma, r
l'impossib
ricercate
accessibil
dei traspo

NORMATIVA URBANISTICA
COME PREVISTO IN VARIANTE





EVIDENZIATA LA ZONA A*



INTRODUZIONE ZONA A*

NORMATIVA ZONA A*: struttura commerciale in centro storico Velva

Zona composta dai mappali 656 e 38 del foglio 21 per una superficie complessiva di mq. 246

La disciplina di zona è finalizzata alla realizzazione dell'intervento previsto dalla proposta progettuale di cui alla richiesta presentata al SUAP associato tra i Comuni di Casarza Ligure, Moneglia e Castiglione Chiavarese prot. 157/2019 del 04/07/2019 (al Comune di Castiglione Chiavarese prot. n. 4475 del 08/07/2019 integrata e specificata in data 08/04/2022, prot. n. 2185) da realizzarsi con permesso di costruire convenzionato.

Tale intervento comporta l'ampliamento volumetrico della struttura finalizzato alla introduzione di una attività commerciale di ristorazione. I parametri sono quelli riportati in progettazione. Per quanto eccedente vigono le disposizioni stabilite per la zona A.

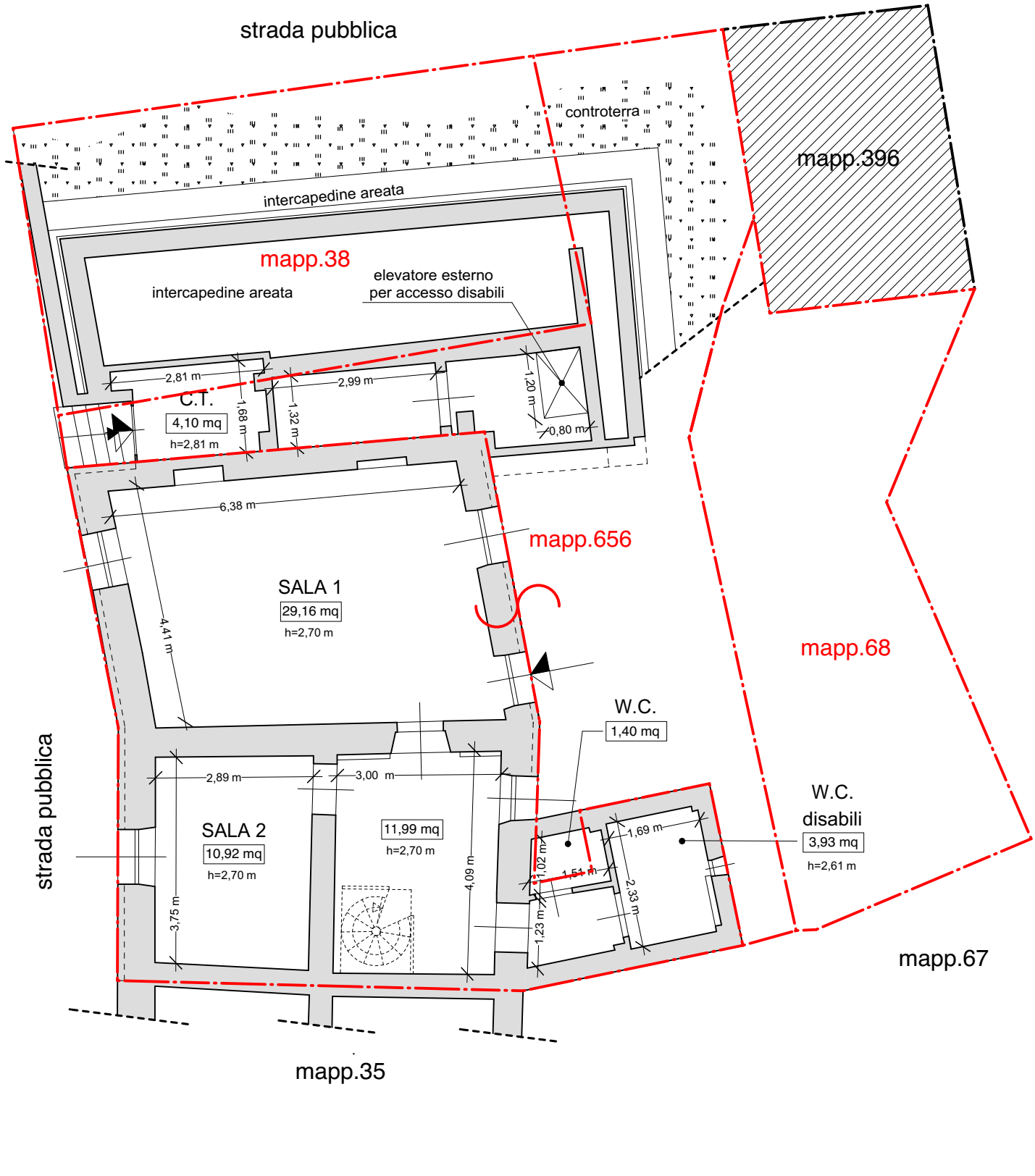
Superficie Lorda di Piano realizzabile in ampliamento mq. 45,00

VOLUME LORDO realizzabile in ampliamento mc. 150,00

STANDARD URBANISTICO : come da art. 5, comma unico punto 2, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative. **Lo standard urbanistico dovrà essere conseguentemente calcolato ovvero mq. 45 x 80%**. E' ammessa monetizzazione.

PARCHEGGI PRIVATI = in applicazione art. 19 L.R. 16/2008 da reperire mq. 1 ogni mc. 10 di ampliamento – E' ammessa monetizzazione.

PLANIMETRIA CON INQUADRAMENTO CATASTALE



PIANTA PIANO TERRA

scala 1/100

Firmato digitalmente da
mauro bado

CN = bado mauro
O = Collegio dei Geometri di La Spezia
T = Geometra
SerialNumber = TINIT-BDAMRA68D24I693A
C = IT