



Regione Liguria

CARLO RUGGERI

Assessore Pianificazione Territoriale e Urbanistica



REGIONALE DELLA LIGURIA

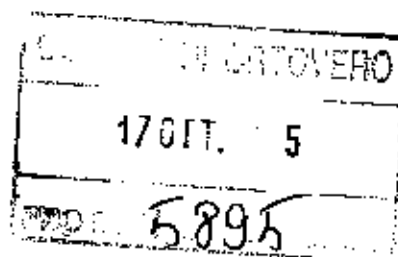
Legislatura : 8

P.D.D. n°. 17

Nulla osta ai sensi dell'articolo 69 comma 2 lettera c) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni, all'approvazione della variante al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico sottesa allo SUA di iniziativa privata volta alla realizzazione insediamento produttivo in area ecologicamente attrezzata nel comune di Ortovero (SV).

Data Certificazione : 30/09/2005

Testo finale : ☒





CONSIGLIO REGIONALE DELLA LIGURIA

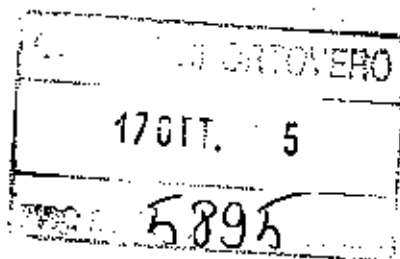
Legislatura : 8

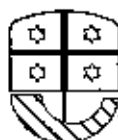
P.D.D. n°. 17

Nulla osta ai sensi dell'articolo 69 comma 2 lettera c) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni, all'approvazione della variante al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico sottesa allo SUA di iniziativa privata volta alla realizzazione insediamento produttivo in area ecologicamente attrezzata nel comune di Ortovero (SV).

Data Certificazione : 30/09/2005

Testo finale : ☒





CONSIGLIO REGIONALE DELLA LIGURIA

ESTRATTO del Processo verbale dell'adunanza del 27 settembre 2005

Seduta pubblica Sessione II ordinaria Intervenuti Consiglieri N. 31

Presidente Giacomo Ronzitti

Consigliere Segretario Franco Rocca

Prot. N. - o.d.g. n. 102

Deliberazione n. 28

OGGETTO: NULLA OSTA AI SENSI DELL'ARTICOLO 69, COMMA 2, LETTERA C) DELLA LEGGE REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997 N. 36 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO SOTTESA ALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA VOLTA ALLA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO IN AREA ECOLOGICAMENTE ATTREZZATA NEL COMUNE DI ORTOVERO (SV).

IL CONSIGLIO REGIONALE

Vista la legge 7 agosto 1990 n. 241 (nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);

Viste la legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 (legge urbanistica regionale) e successive modificazioni ed integrazioni e la legge regionale 24 marzo 1999 n. 9 (attribuzione agli enti locali e disciplina generale dei compiti e delle funzioni amministrative, conferiti alla Regione dal decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 112, nel settore "sviluppo economico e attività produttive" e nelle materie "istruzione scolastica" e "formazione professionale");

Premesso:

- che in data 28 novembre 2000 il Comune di Ortovero, la Comunità Montana Ingauna e la Soc. ERDE s.r.l. (con sede in Milano, via Solari n. 9) hanno costituito una Società a responsabilità limitata a prevalente capitale pubblico denominata "Arroscia 2000 s.r.l." avente per scopo l'insediamento ed il potenziamento della piccola e media impresa nel relativo territorio comunale attraverso la realizzazione di apposita area ecologicamente attrezzata;

- che il Comune di Ortovero in data 4 luglio 2001 ha stipulato, in esecuzione della deliberazione consiliare n. 14 del 13 giugno 2001, un contratto di compravendita di bene immobiliare futuro con la Soc. Arroscia 2000 s.r.l per la successiva alienazione di un'area già sede di deposito esplosivi denominato LIG 22, individuata al N.C.T. al Foglio 4 mappali 190-341-342-343-352 e Foglio 4 mappali A-B-C-D;
- che detto Comune in data 28 febbraio 2002 ha acquisito dal Ministero della Difesa la proprietà della suddetta area;
- che l'Amministrazione comunale, sulla base di una proposta progettuale presentata dalla Società Arroscia 2000 s.r.l., con deliberazione consiliare n. 10 del 26 febbraio 2002 ha individuato la suddetta area idonea alla realizzazione di aree industriali ecologicamente attrezzate ai sensi della l.r. 9/1999, dando atto che tale individuazione comporta l'adozione di varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti da approvarsi mediante procedura di Conferenza di Servizi di cui agli articoli 59 e 84 della l.r. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni;
- che la Società Arroscia 2000 s.r.l. in data 21 ottobre 2002 ha presentato al Comune di Ortovero istanza per l'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo elaborato ai sensi della legge regionale 8 luglio 1987 n. 24 (disposizioni per lo snellimento delle procedure urbanistiche in attuazione delle legge 28 febbraio 1985 n. 47 e disciplina degli strumenti urbanistici attuativi) e successive modificazioni volto alla realizzazione di un nuovo insediamento produttivo con valenza di area ecologicamente attrezzata e con variante ai vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica;
- che la Civica Amministrazione con deliberazione consiliare n. 43 del 30 ottobre 2002 ha espresso, ai sensi dell'articolo 59, comma 2, lettera a), della l.r. 36/1997, il proprio assenso:
 1. sulle previsioni dello strumento urbanistico attuativo come sopra presentato e sulle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ad esso sottese;
 2. sulla indizione della conferenza di servizi per l'approvazione del suddetto strumento;
- che in data 19 dicembre 2002 si è tenuta la conferenza referente per l'illustrazione e la consegna degli atti costitutivi dello SUA in argomento;
- che gli atti presentati nella suddetta conferenza referente, unitamente al relativo verbale ed alla sopracitata deliberazione del Consiglio comunale, sono stati assoggettati alla fase di pubblicità-partecipazione di cui all'articolo 59, comma 2, lettera b) della ridetta l.r. 36/1997, mediante deposito a libera visione del pubblico per un periodo di quindici giorni, previo avviso affisso all'Albo Pretorio e pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria e su manifesti, in vista dell'eventuale presentazione, entro lo stesso periodo, di osservazioni da parte di chiunque vi avesse interesse;
- che in seguito alla suddetta pubblicazione non sono pervenute osservazioni, come attestato nella deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del 6 marzo 2003;
- che, nel corso dell'istruttoria regionale, si è reso necessario richiedere documentazione integrativa;
- che l'Amministrazione regionale, esaminate le integrazioni presentate dal Comune di Ortovero in data 20 giugno 2003, con la nota prot. n. 138715-1983 del 24 settembre 2003,

consegnata alla Civica Amministrazione nel corso della seconda conferenza referente tenutasi il 25 settembre 2003, ha evidenziato l'esigenza di procedere ad una rielaborazione del progetto finalizzata ad attenuare l'impatto urbanistico-territoriale e paesistico-ambientale dell'opera;

- che in seguito alla valutazione degli atti recanti la nuova soluzione progettuale, inviata dal Comune di Ortovero in data 22 dicembre 2003, gli uffici regionali hanno ravvisato l'esigenza di apportare una serie di ulteriori adeguamenti agli atti convenzionali e normativi allegati allo SUA di che trattasi;
- che successivamente l'Amministrazione comunale, con deliberazione consiliare n. 9 del 26 aprile 2004 ha riacquisito l'assenso, ai sensi del citato articolo 59, comma 2, lettera e), della l.r. 36/1997, sulla nuova soluzione di SUA come sopra rielaborato e, conseguentemente, ha sottoposto tali atti ad un'ulteriore fase di pubblicità-partecipazione per un periodo di quindici giorni, a decorrere dal 30 giugno 2004, senza che entro tale periodo siano pervenute osservazioni;

Considerato:

- che il progetto in argomento, come in dettaglio specificato nella Relazione del Servizio Procedimenti Concertativi n. 209 del 13 giugno 2005, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, è volto alla realizzazione di un nuovo insediamento produttivo in area ecologicamente attrezzata ai sensi della l.r. 9/1999, articolata in quattro lotti (A-B-C-D), su cui insediare fabbricati produttivi per complessivi mq. 6848 di superficie coperta corredati dalle relative opere di urbanizzazione;
- che le aree interessate dal progetto di che trattasi ricadono, rispetto al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, assetto insediativo, in zona classificata "ANI-MA - Aree non insediate regime normativo di mantenimento" e disciplinata dall'articolo 52 delle relative norme di attuazione;
- che, sotto il profilo urbanistico, il progetto in argomento interessa un'area classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ortovero, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 861 del 26 ottobre 1995, come zona FP1 "fruizione del paesaggio agrario", disciplinata dall'articolo 50 delle relative norme di attuazione;
- che, pertanto, il S.U.A. in argomento comporta l'approvazione:
 - A. di variante al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, relativamente all'assetto insediativo, volta a riclassificare le aree interessate da "Aree non insediate regime normativo di mantenimento (ANI-MA)" ad "Aree non insediate in Trasformazione verso l'insediamento diffuso (ANI-TR-ID)", variante subordinata alla acquisizione del preventivo nulla-osta del Consiglio regionale a norma dell'articolo 69, comma 2, della l.r. 36/1997;
 - B. di variante al vigente Piano Regolatore Generale in quanto prevede la riclassificazione dell'ambito interessato da zona "FP1 - fruizione del paesaggio agrario" a zona "Diac2 - zona di espansione per attività industriali, artigianali e commerciali", con introduzione di specifica disciplina costituita dalle previsioni dimensionali e tipologiche dello S.U.A.;

- che l'intervento di che trattasi, in quanto interessa aree assoggettate a vincolo paesistico-ambientale ai sensi dell'articolo 136 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) che ha sostituito il d.lgs. 490/1999, risulta assoggettato al rilascio dell'autorizzazione paesistico-ambientale, ai sensi dell'articolo 159 del citato d.lgs. 42/2004;

Dato atto:

- che il progetto di che trattasi consta degli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati nella già citata Relazione tecnica n. 209/2005;
- che le strutture regionali a vario titolo competenti nel procedimento di che trattasi si sono espresse in senso favorevole, sia pure con le prescrizioni riportate nella suddetta relazione tecnica;
- che il Comitato Tecnico Regionale per il Territorio, Sezione per la Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, nella seduta del 7 dicembre 2004, ha espresso parere favorevole all'approvazione delle varianti al vigente P.T.C.P. ed al vigente strumento urbanistico generale sottese allo SUA di che trattasi, "condividendo le motivazioni alla base della scelta urbanistica operata, ritenendo peraltro necessaria una ulteriore riduzione volumetrica dell'ordine del 10-15 per cento al fine di garantire un più efficace inserimento ambientale, ferma restando la necessità di incrementare la barriera vegetale e di eliminare il parcheggio lungo strada";
- che, in ottemperanza alle indicazioni del sopracitato parere del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio, gli uffici regionali, di concerto con la Sovrintendenza ai BB.AA. per il Paesaggio, hanno provveduto ad individuare apposite prescrizioni, riportate nella già menzionata relazione tecnica n. 209/2005, contenente appositi atti grafici, normativi e convenzionali già adeguati a detta prescrizione;

Ritenuto:

- che, per le motivazioni espresse nella sopramenzionata relazione tecnica n. 209/2005 cui viene fatto integrale rinvio, la variante al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico sottesa allo S.U.A. sia meritevole di approvazione, a condizione che siano osservate le prescrizioni specificate nella suddetta relazione tecnica;

Vista la proposta di deliberazione della Giunta regionale n. 22 dell'8 luglio 2005 preventivamente esaminata dalla IV Commissione consiliare, competente per materia, ai sensi degli articoli 26 dello Statuto e 23, primo comma del Regolamento interno, nella seduta del 14 settembre 2005;

DELIBERA

di esprimere, ai sensi dell'articolo 69, comma 2, lettera c) della l.r. 36/1997 e successive modificazioni, il nulla-osta all'approvazione della variante al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico in premessa indicata, sottesa allo Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata volto alla realizzazione di un insediamento produttivo in area ecologicamente attrezzata nel Comune di Ortovero, per le motivazioni e subordinatamente

all'osservanza delle prescrizioni riportate nella Relazione tecnica n. 209 del 13 giugno 2005 allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

(•)

TCB

Nessun Consigliere chiedendo la parola il Presidente pone in votazione il provvedimento di cui trattasi.

Procedutosi a regolare votazione, palese nominale, ai sensi dell'articolo 96, secondo comma del Regolamento interno, fatta con l'ausilio del sistema elettronico e l'assistenza del Segretario, si ha il seguente risultato (come da elenco agli atti):

- presenti n. 31
- votanti n. 30
- voti favorevoli n. 30
- astenuti n. 1

Il Presidente proclama l'esito della votazione e dichiara pertanto approvato il provvedimento.

IL PRESIDENTE
(Giacomo Ronzitti)

IL CONSIGLIERE SEGRETARIO
(Franco Rocca)

MM/TCB



REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE PAESISTICA E AMBIENTALE

Servizio Procedimenti Concertativi

Il responsabile del procedimento
Arch. Danilo Peluffo

Relazione tecnica n. 209

Data 13 giugno 2005

Oggetto:

Comune di Ortovero

Conferenza di servizi ai sensi dell'art.14 della legge 241/1990 e m. e l., per l'approvazione di S.U.A. di iniziativa privata in variante contestuale al PRG e al PTCP per la realizzazione di una area produttiva ecologicamente attrezzata in area già sede di deposito esplosivi denominato LG 22 (mappali n. A,190-341-342-343-352)

Richiedente: Soc Arroscia 2000

Pratica n.1041

Premesse:

Il Comune è dotato di P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 861 in data 26.10.1995. Lo strumento urbanistico generale classifica l'area come zona per attrezzature di interesse generale (zone F ai sensi del D.M. 1444 del 2.04.1968) e segnatamente come zona FP1 (zona destinata alla fruizione del paesaggio agrario).

La Civica Amministrazione ha ravvisato l'opportunità del ricorso al procedimento della Conferenza di Servizi in ragione della necessità di approvazione del progetto presentato dalla soc. Arroscia 2000 al fine di acquisire le necessarie autorizzazioni per la realizzazione degli interventi inseriti nel P.P. in oggetto che sottende la necessità di apportare varianti ai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

Il Comune di Ortovero con D.C.C. n.43 in data 30.10.2002 ha adottato il Piano Particolareggiato sopraindicato. Da tale atto risulta che:

1. Il Comune con atto stipulato in data 28.02.2002 ha acquisito dal Ministero della Difesa un'area della superficie complessiva di mq 53993 sita nel territorio dello stesso Comune individuata al N.C.T. al Foglio 4 mappali 190-341-342-343-352 e Foglio 4 mappali A.B.C.D.;
2. Che in data 04.07.2001 è stato stipulato in esecuzione della D.C.C. n.14 del 13/6/2001 un contratto di compravendita di bene immobiliare futuro, con la Società Arroscia 2000 s.r.l. Società a prevalente capitale pubblico di cui il Comune è socio di maggioranza - per l'alienazione degli immobili suddetti e che sono in corso le procedure per la stipula del contratto di compravendita;
3. Che con D.C.C. n.10 del 26.03.2002 le aree interessate erano state individuate ai fini dell'inserimento nel piano regionale degli interventi di cui all'art. 10 comma 4 della L.R. 24. 03.1999 n.9 quale sito idoneo per la realizzazione di aree industriali ed ecologicamente attrezzate;
4. e che con la citata D.C.C. 10/2002 la C.A. ha dato atto che il progetto in argomento comporta variante al

P.T.C.P. e al vigente P.R.G. e ha avviato le procedure per la convocazione della Conferenza di Servizi ai sensi degli art. 59 e 84 della L.R. 36/1997 e s.m.e.i.;

2. lo stesso Comune ha convocato in data 19.12.2002; la conferenza per la presentazione del progetto in argomento;
 - a seguito dell'avvio della fase istruttoria il Servizio Procedimenti Concertativi ha convocato una prima conferenza istruttoria in data 21.03.2003 nel corso della quale è emersa la necessità di richiedere documentazione integrativa;
 - la documentazione suddetta è stata trasmessa in data 20.06.2003. A seguito dell'esame del progetto come sopra integrato nella riunione del 2.7.2003 con le competenti strutture regionali si è evidenziato un eccessivo impatto urbanistico-territoriale e paesistico-ambientale delle opere in progetto, ritenendo necessaria una rielaborazione del progetto in parola sotto questi specifici profili. Le suddette determinazioni sono state comunicate con apposita nota consegnata nella seconda seduta referente della conferenza di servizi nel frattempo convocata dalla C.A. in data 25.09.2003.
 - A seguito di tali richieste il Comune aveva invitato la società proponente ad adeguare il progetto di che trattasi. La Società Amroschia 2000 ha trasmesso la nuova soluzione in data 22.12.2003.
 - Il Servizio ha quindi riattivato l'istruttoria convocando una nuova conferenza istruttoria in data 19.01.2004.
 - A seguito di approfondimenti istruttori è emersa la necessità di adeguare gli atti convenzionali e normativi allegati allo s.u.a. pertanto il Comune ha provveduto ad integrare gli atti sopracitati mediante la riadozione del progetto con DCC n. 9 in data 26.04. 2004. Gli atti integrativi definitivi sono stati trasmessi con nota n. 3797 in data 25.06.2004 assunta al prot. regionale al n. 00353 del 29.06.2004.
- Il progetto in considerazione della delicatezza dell'area di intervento è stato quindi oggetto di una ulteriore fase di approfondimento con la Soprintendenza ai BB.AA e per il Paesaggio e i competenti Servizi regionali per definire una soluzione condivisa sotto il profilo paesistico-ambientale e tipologico-architettonico.

Descrizione dell'intervento

Il progetto in esame prevede la realizzazione di una nuova zona produttiva nell'ambito di un'area ecologicamente attrezzata ai sensi della L.r. 24.03.1999 n. 9, mediante la trasformazione di parte della esistente zona classificata dal vigente P.R.G. come zona FP1 (fruizione del paesaggio agrario) in una nuova zona denominata Diac2 (zona D - per insediamenti- artigianali e commerciali) e con la contestuale necessità di apportare le relative varianti rispetto alle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico come di seguito meglio specificato.

L'area in questione di notevole estensione, circa 5 ettari, è ricompresa tra il Torrente Merco, la SP. 21 di Vendone e le pendici del monte Chiesa e ha un andamento planimetrico variabile tra i 100.00 e i 105.00 m s.l.m. in senso longitudinale e tra i 100.00 e i 110.00-115.00 m s.l.m in senso trasversale. L'alveo del torrente Merco a causa di fenomeni di erosione si trova ad una quota sensibilmente più bassa pari a circa 94.00 - 98.00 m. s.l.m. il sito è inoltre attraversato dal torrente Pulla il cui alveo si trova ad una quota pari a circa 96.00 - 99.00 m. s.l.m.,

Il progetto si articola in n. 4 lotti (A-B-C-D) serviti da una strada di servizio a doppio senso di marcia. Detta viabilità è dotata di apposita rotonda nella sua parte terminale per consentire il ritorno degli automezzi. La parte più interna dell'area interessata è destinata alla realizzazione di aree a verde pubblico attrezzate in considerazione della prossimità con le aree a fruizione paesistica alla stessa adiacenti.

L'impianto architettonico dei fabbricati prevede l'utilizzo di una tipologia seriale articolata su moduli prefabbricati di passo pari a circa 10.00 ml in larghezza e profondità compresa tra i 10.00 e i 30.00 ml.. I materiali previsti per la costruzione e finitura risultano sostanzialmente conformi alle indicazioni delle norme di attuazione per le zone Diac, ad eccezione di alcuni fabbricati che, in relazione alle condizioni di adeguamento al sito e ad esigenze funzionali, presentano alcuni accorpamenti con conseguente superamento dei limiti dimensionali delle fronti rispetto a quanto previsto dalle norme di attuazione per tali tipologie di fabbricati.

DATI DI PROGETTO:

superficie soggetta a s.u.a.	Mq. 49169
superficie asservita (s.a.)	Mq. 43800
superficie da cedere 20% (s.a.)	Mq. 8760

	Sup. fondiaria (Sf) (asservita al lotto)	Superficie Coperta (Sc)	Superficie Lorda piani fabbricati (Sp)	volumetria
Lotto/ fabbricato A	Mq. 5430	Mq. 1720	Mq. 2120	Mc. 11880
Lotto/fabbricato B	Mq. 6390	Mq. 2025	Mq. 2325	Mc. 13855
Lotto/fabbricato C	Mq. 8430	Mq. 2600	Mq. 3895	Mc. 22100
Lotto/fabbricato D	Mq. 6860	Mq. 1745	Mq. 2145	Mc. 11960
TOTALE	Mq. 27110	Mq. 8090	Mq. 10485	Mc. 59795

Sc = sup. coperta Sa = sup. asservita Sp = sup. lorda piani fabbricati Sf: sup. fondiaria asservita	Rapporto di copertura (Rc)	Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf)
	Sc/Sa 8090/43800 Sa=0.16 < 0.25	Sp/Sf = 10485/27110 = 0.39 < 1/2

Dimensionamento standard:

Verde pubblico attrezzato:	mq 7450
Parcheggi pubblici:	mq 1750.
TOTALE	Mq 9200 > 8760 (20% sup. asserv.)

Considerazioni:

Disposizioni urbanistico-territoriali e paesistico-ambientali
P.T.C.P.

Assetto insediativo:	<i>Nuclii isolati regime di conservazione</i>	(ANI-MA)	art. 52 delle N.T.A.)
Assetto geomorfologico	<i>Indirizzo generale di Modificabilità di Tipo A</i>	(MO-A)	art. 66 delle N.T.A.)
Assetto vegetazionale	<i>Bosco di Conif. Termofile - modificabilità in Bosco di Angiosperme termofile</i>	(BCT-MO-BAT)	art. 73 delle N.T.A.)

Disciplina urbanistica . P.R.G.:

Il P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 861 in data 26.10.1995 classifica l'area interessata nelle zone per attrezzature di interesse generale (zone F ai sensi del D.M. 1444 del 2.04.1968) e segnatamente l'area in oggetto come zona FP1 (zona destinata alla fruizione del paesaggio agrario).

Detta area è destinata all'uso del tempo libero ed all'esercizio di attività sportive all'aria aperta con possibilità di realizzazione di modeste volumetrie e attrezzature a servizio delle attività principali.

In particolare considerata la adiacente previsione di una struttura sportiva (campo golf -zona Fg-Cg) la norma della zona FP1, prevede l'adozione di misure di integrazione dei percorsi pedonali e di valorizzazione delle caratteristiche

ambientali e di manufatti presenti nei siti in parola.

Varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica:

Il piano sottende le seguenti varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica:

1. Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico:

- proposta di variante da regime di ANI-MA aree non insediate in regime di mantenimento a regime di ANI-TR-ID Aree non insediate in Trasformazione verso l'insediamento Diffuso.

2. Piano Regolatore Generale:

- variante da zona FP1 (zona di fruizione del paesaggio agrario) art. 50 delle n.d.a., a zona Dlac2 (zona di espansione per attività industriali, artigianali e commerciali) art. 42 della n.d.a.
- Variante alle norme di attuazione della zona Dlac relativamente all'introduzione dell'obbligo di s.u.a., alla riduzione delle distanze dei confini da 10.00 ml a 5.00 ml (art. 42 n.d.a.) e alle disposizioni inerenti la tipologia insediativa per gli edifici speciali (modalità aggregativa A7 art. 16 n.d.a.) ove si propone l'accorpamento di più corpi di fabbrica con superamento del limite dei 30.00 ml per un singolo edificio.

Vincolo paesistico ambientale:

- L'area interessata dall'intervento è soggetta a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lvo n. 42/2004 per effetto del D.M. 24.04.1985;

Lo strumento attuativo come da ultimo integrato e modificato è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

• Tav. 1.2 rel. tecnico-illustrativa + all.int (rel. Asseverata relativa al rispetto dei limiti di concentrazione inquinanti);
• Tav. 2.1 relazione variante strumenti urbanistici
• Tav. 3 documentazione fotografica;
• Tav. 4 cartografia stato attuale
• Tav. 5.1 cartografia stato di progetto;
• Tav. 6.1 cartografia di raffronto;
• Tav. 7 planimetria catastale
• Tav. 8.1 planimetria destinazioni d'uso
• Tav. 9.1 planimetria area in progetto;
• Tav.10A.1 piante, sezioni, prospetti lotto A;
• Tav.10B.1 piante, sezioni, prospetti lotto B;
• Tav.10C.1 piante, sezioni, prospetti lotto C;
• Tav.10D.1 piante, sezioni, prospetti lotto D;
• Tav. 11.1 planimetria opere di urbanizzazione;
• Tav. 12.2 norme tecniche di attuazione;
• Tav. 13A.1 indagini e verifiche idrogeologiche relazione geologica;
• Tav. 13B carta geologica di analisi;
• Tav.13C carta idrogeologica di sintesi;
• Tav.13D carte geologica di analisi;
• Tav.13E carte geologica di analisi;
• Tav.13F.1 indagini e verifiche idrogeologiche - carte di sintesi;
• Tav.13G.1 sezioni geologiche di progetto;
• Tav.13H.1 individuazione aree movimento terra profilo-longitudinale strada;
• Tav.13I.1 sezioni trasversali area di intervento;
• Tav.13L.1 relazione idraulica
• Tav. 13M relazioni idrauliche e sezioni idrauliche Rio Pulla
• Tav.13N indagini geologiche -
• Tav.13 O verifica di conformità al piano di bacino del fiume Centa;
• Tav. 14.1 studio organico di insieme + allegato integrativo (fotomontaggio percettivo)
• Tav. 15.2 schema di convenzione attuativa;
• Tav. 16.1 ipotesi di sistemazione a verde - planimetrie;
• Tav. 17.1 relazione studi di traffico e innesto su SP.21 + relazione integrativa viabilità
• Tav. 18.1 viabilità studio innesto strada di servizio all'insediamento con la SP.21

Pareri delle strutture regionali:

Nella fase istruttoria sono stati acquisiti i seguenti pareri delle competenti strutture regionali:

- 1) Settore Politiche di Assetto del Territorio note n. 3362 in data 23.09.2003 e nota n. 298 in data 3.02.2004
- 2) Settore Mobilità Trasporti e Viabilità nota n. 450 del 2.2.2004
- 3) Servizio Tutela del Paesaggio nota n. 1950 in data 6.6.2005;

Valutazioni

Il territorio comunale di Ortovero costituisce l'elemento di cerniera tra la Valle Arroscia e la piana di Albenga ed è connotato da una struttura insediativa policentrica con forte prevalenza dei nuclei del capoluogo e di Pogli, ubicati nell'area pianeggiante lungo il torrente Arroscia, asse principale che condiziona sia la maglia ortogonale degli appezzamenti coltivati sia la forma urbana degli insediamenti, dapprima puntiformi con prevalente tipologia a schiera poi dilatati lungo la statale con elementi di linea infine raddoppiati in profondità attraverso la diffusione di case e ville isolate.

Il Piano Paesistico ha proposto per la bassa Valle Arroscia un indirizzo pianificatorio di consolidamento dell'esistente, confermando margini di ulteriore sviluppo e prefigurando di integrare, secondo una tendenza già in atto, la tradizionale economia agraria con nuove componenti di tipo produttivo e turistico, confermando peraltro l'attuale configurazione data dall'alternanza di aree coltivate, centri abitati e fasce continue boscate.

In coerenza con tali indicazioni, il Piano Regolatore Generale (1995) ha previsto, oltre al mantenimento dell'agricoltura come componente economica trainante, l'introduzione di nuovi fattori di sviluppo socio-economico sia valorizzando il territorio a fini turistici (campo da golf, impianti sportivi) sia individuando tre aree a destinazione produttiva, la maggiore delle quali, ubicata lungo la statale a ponente del nucleo di Pogli, è stata valutata come particolarmente idonea alla localizzazione di nuovi insediamenti produttivi tanto da comportare modifica del livello locale di PTCP. Quest'ultima previsione di piano ha avuto parziale attuazione, sia pure in una fase di stagnazione economica del comprensorio albanense, mediante la realizzazione di un vivaio ortofloristico, di una falegnameria e di una macelleria - centro catering per la carne, mentre è in costruzione un centro servizi; nelle altre due zone, di minore superficie, si sono insediate la locale cooperativa vitivinicola ed un capannone adibito a deposito.

Il Comune di Ortovero, pur a fronte della cospicua dotazione di aree industriali-artigianali del piano vigente, da un lato, ha dovuto offrire risposte ad una consistente richiesta di spazi per insediamenti produttivi a scala comprensoriale che hanno superato le potenzialità del piano - a conferma della polarizzazione di Ortovero rispetto agli altri centri della bassa Valle Arroscia (Arnasco, Onzo e Vendone) in termini sia di unità locali ed addetti (rapporto di 3:1) sia di utenze produttive collegate (dati ENEL, rapporto 5:1), secondo un rapporto gerarchico e di pesi funzionali che appare ancor più evidente per il settore residenziale - mentre, dall'altro, ha avuto la possibilità di acquisire un'area dismessa dal Ministero della Difesa che, pur presentando caratteristiche idonee all'insediamento di tipo produttivo per morfologia ed accessibilità, era stata destinata dal vigente strumento urbanistico a funzioni di tipo ricreativo e ambientale.

Inoltre, la gravitazione su Ortovero delle richieste di nuovi spazi per attività produttive a livello comprensoriale ha costretto la Civica Amministrazione a riconsiderare l'effetto indotto da ulteriori ed eccessivi livelli di traffico - di attraversamento sulla popolazione del centro capoluogo in conseguenza della localizzazione di tutte le aree produttive lungo l'asta fluviale dell'Arroscia; pertanto, al fine di riequilibrare e riorganizzare l'offerta di aree a destinazione produttiva, è stata data particolare rilevanza al fattore localizzativo individuando l'area dismessa quale idonea ad ospitare un insediamento produttivo di impianto unitario. Detta area è posta nella vallecchia del rio Merco, che confluisce nell'Arroscia a valle di Ortovero, per cui il traffico indotto dal nuovo insediamento non andrà a gravare sui nuclei di valle, risultando inoltre facilmente accessibile dalla fascia costiera (Aurelia e casello autostradale di Albenga).

La nuova zona produttiva, in variante al vigente PRG, in cui concentrare l'offerta di spazi artigianali, commerciali e per la piccola industria è stata inoltre classificata dalla Regione Liguria come area ecologicamente attrezzata ai sensi della L.R. n. 9/1999 e ritenuta idonea al finanziamento regionale, peraltro non erogato in prima fase per necessità di rifinanziamento.

E' da sottolineare infine che, nella ricerca di un corretto bilanciamento tra gli auspicati e ipotizzabili ritorni economici dell'operazione immobiliare e gli altrettanto significativi elementi di attenzione ambientale, gli uffici regionali nel corso dell'istruttoria hanno richiesto un ridimensionamento del 30% delle volumetrie originarie di progetto, pervenendo ad una ridefinizione del modello insediativo e tipologico-architettonico che ha consentito sia di ridurre gli sterzi ed i riporti sia di adottare misure di mitigazione dell'impatto ambientale complessivo, anche attraverso una modifica delle norme di attuazione che va a graduare le fasi di intervento in base alle effettive richieste di titoli abilitativi.

In conclusione, la scelta di individuare una nuova area produttiva può ritenersi condivisibile sotto il profilo urbanistico, sia in quanto la sua ubicazione in una vallecchia minore e defilata rispetto ai principali flussi di traffico, prossima al confine comunale con Albenga, la rende facilmente accessibile sia perché non sussistono, di fatto, nei piani vigenti localizzazioni

alternative che, a parità di superficie, consentano di razionalizzare le previsioni insediative concentrando in unico sito, tra l'altro classificato quale area ecologicamente attrezzata, le ipotesi di sviluppo produttivo dell'intero ambito territoriale.

Il progetto e le considerazioni istruttorie espresse dagli Uffici sono state sottoposte all'esame del Comitato Tecnico Regionale, nella seduta del 7.12.2004.

In tale sede il C.T.R. ha valutato favorevolmente le previsioni di trasformazione territoriale connesse allo s.u.a. e le varianti urbanistiche allo Strumento Urbanistico Generale allo stesso sottese condividendo la non conformità degli stessi con la disciplina del vigente PTCP (ANI-MA) con conseguente necessità di riclassificazione come zona ANI-TR.ID (area non insediata in regime di trasformazione verso l'insediamento diffuso); condividendo le motivazioni di ordine occupazionale e produttivo manifestate dalla C.A. in ragione della localizzazione defilata rispetto al centro urbano e alle zone di maggior pregio del Comune di Ortovero richiedendo comunque un'ulteriore limitazione delle volumetrie previste nell'ordine del 10-15% e un approfondimento delle caratteristiche tipologico-architettoniche dei fabbricati e delle relative mitigazioni ambientali.

A fronte di tali considerazioni il Servizio Procedimenti Concertativi e il Servizio Tutela del Paesaggio, di concerto con la Sovrintendenza ai BB.AA per il Paesaggio, hanno provveduto ad individuare apposite prescrizioni allo scopo di pervenire ad un conclusivo affinamento delle soluzioni progettuali sia sotto il profilo urbanistico-territoriale che paesistico-ambientale, allo scopo di ridurre le volumetrie di progetto, approfondire ed affinare le tipologie architettoniche ed insediative ridurre i movimenti di terra e incrementare le opere di mitigazione degli impatti percettivi e ambientali.

Per le motivazioni sopraindicate si ritiene quindi che gli interventi possano essere ritenute meritevoli di approvazione a condizione che lo s.u.a. venga adeguato e ridimensionato sulla base delle seguenti prescrizioni che si introducono quali modifiche d'ufficio:

PRESCRIZIONE n. 1

L'assetto urbanistico territoriale le quantità e i parametri dimensionali dello s.u.a. vengano adeguati a quanto indicato nella elaborati grafici allegati alla presente relazione (allegato 1) costituiti da:

- 1) planimetria generale tav. 9.1 (con allegata tabella di progetto volumi superfici indici e parametri dimensionali);(all.1A) che comportano una riduzione delle volumetrie di progetto da mc 59795 a mc 46566;
- 2) schema tipologico-architettonico prospetti; (all.1/B)
- 3) particolari costruttivi (elemento architettonico d'angolo); (all.1C)
- 4) particolare misure di tutela alberature di pregio; (all.1D)

PRESCRIZIONE N.2

L'elaborato denominato "Norme di attuazione elaborato n. 12.2" dovrà essere sostituito con il corrispondente allegato n. 2 alla presente relazione, quale parte integrante e sostanziale dello s.u.a. in quanto indicazioni operative da recepirsi in sede di rilascio dei successivi titoli edilizi;

PRESCRIZIONE N.3

L'elaborato denominato "Schema di Convenzione attuativa n. 15.2" dovrà essere sostituito con il corrispondente allegato n. 2A alla presente relazione, quale parte integrante e sostanziale dello s.u.a. contenente ulteriori adeguamenti e precisazioni relative agli impegni dei soggetti attuatori;

Si precisa infine che gli interventi dovranno essere eseguiti in conformità alle indicazioni sotto il profilo geologico e tecnico riportate nel citato pareri delle competenti strutture regionali che si allegano alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale ..

Conclusioni

In relazione alle considerazioni e valutazioni istruttorie anzi specificate si ritiene che lo strumento urbanistico attuativo in esame con l'osservanza delle prescrizioni sopraindicate possa essere ritenuto meritevole di approvazione unitamente alle varianti ai vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica allo stesso sottese concretantesi in:

1. variante al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico;

variante da regime di ANI-MA aree non insediate in regime di mantenimento a regime di ANI-TR-ID aree non insediate in trasformazione verso l'insediamento diffuso) nei termini indicati nell'allegata planimetria di variante (all.6)

2. Piano Regolatore Generale:

variante da zona FP1 (zona di fruizione del paesaggio agrario) art. 50 delle n.d.a., a zona DIac2 (zona di espansione per attività industriali, artigianali e commerciali) ai sensi dell'art. 42 delle n.d.a e delle ulteriori varianti inerenti i parametri dimensionali ed urbanistici sottesi al progetto come da ultimo modificato ed integrato,

Sul progetto può essere inoltre rilasciata l'autorizzazione paesistica-ambientale di massima ai sensi dell'art. 7 della L.r. 24/1987 e s.m. e i. a condizione dell'osservanza delle prescrizioni indicate nella presente relazione, nei relativi allegati e nel citato parere del Servizio Tutela del Paesaggio.

Il funzionario direttivo
(Arch. Danilo Peruffo)

Il Dirigente del Servizio
(Arch. Antonio Gorgoni)

allegati:

- | | | |
|--------------------|---|---|
| Allegato 1: all.1A | planimetria generale tav. 9.1 (con allegata tabella di progetto volumi superfici indici e parametri dimensionali) | |
| all.1B | schema tipologico-architettonico del prospetti; | |
| all.1C | particolari costruttivi (elemento architettonico d'angolo); | |
| all.1D | particolari misure di tutela alberatura di pregio; | |
| Allegato 2 | Norme di Attuazione tav. 12.2. - modificate | |
| Allegato 2A | Schema di convenzione attuativa elaborato 15.2 | |
| Allegato 3 | Settore Mobilità Trasporti e Viabilità | nota n. 450 del 2.2.2004 |
| Allegato 4 | Settore Politiche di Assetto del Territorio | note n. 3382 in data 23.09.2003 e nota n. 298 in data |
| Allegato 5 | Servizio Tutela del Paesaggio | nota n. 1950 in data 6.6.2005; |
| Allegato 6 | <u>planimetria variante al vigente PTCR da zona ANI-MA a zona ANI-TR-ID</u> | |
| Allegato "A" s | schema piantumazione a verde (mitigazioni) | (rif. parere Servizio Tutela del Paesaggio) |

z:\dip-47004711\danilo\relazioni\1041\dmf1.doc

LEGENDA

- delimitazione area di intervento
- superficie asservita
- ▨ fabbricati per insed. produttivi/commerc. in progetto
- ▨ parcheggio pubblico

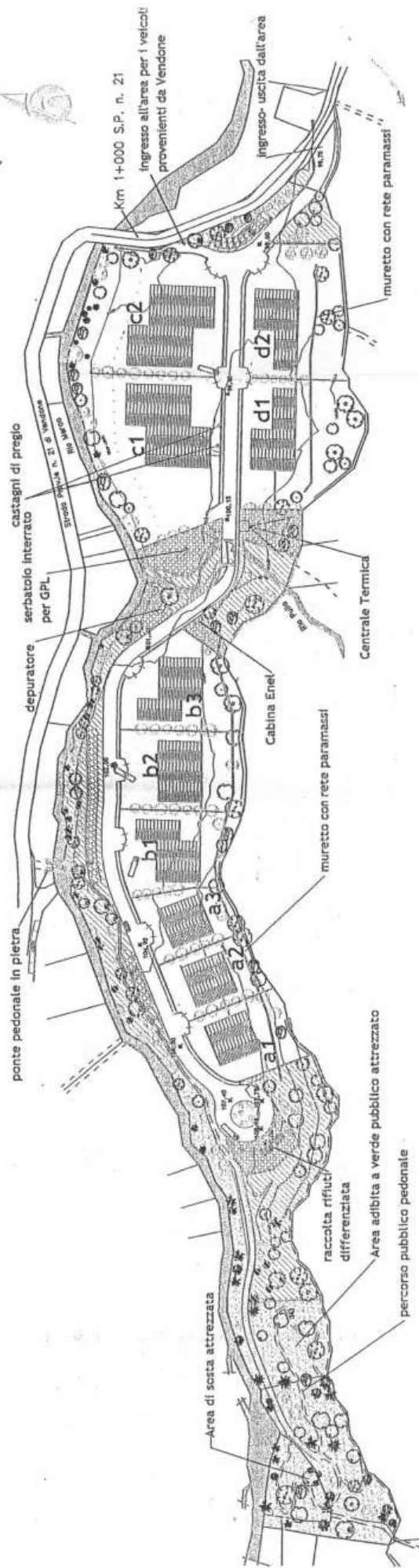
- vegetazione esistente
- vegetazione di completamento
- percorso pedonale pubblico in terra battuta
- ponte in pietra esistente per collegamento pedonale all'area verde pubblica attrezzata

PROGETTO DI INTERVENTO
Il Responsabile del Procedimento
Arch. Danilo Pajotto

REGIONE LIGURIA
Tutela del Paesaggio
Il presente documento costituisce
parte integrante delle note

prov. nr. 19.50 in data 08.08.05

Il Direttore
(Dot. Arch. Guido Bernardini)



CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI

LOTTO A:		LOTTO B:		LOTTO C:		LOTTO D:	
Superficie Coperta:	1.249 mq	Superficie Coperta:	53.993 mq	Superficie Coperta:	1.872 mq	Superficie Coperta:	1.264 mq
Altezza interna (h):	6,80 ml	Altezza interna (h):	49.169 mq	Altezza interna (h):	6,80 ml	Altezza interna (h):	6,85 ml
Volumetria utile (Sp x h):	8.496 mc	Volumetria utile (Sp x h):	42.397 mq	Volumetria utile (Sp x h):	12.838 mc	Volumetria utile (Sp x h):	8.595 mc
parcheggio privato:	849 mq	parcheggio privato:	8.461 mq	parcheggio privato:	1.284 mq	parcheggio privato:	860 mq

(*) La volumetria è intesa al netto di eventuali locali interrati nel lotto

DATI DI PROGETTO:

Superficie in proprietà:	53.993 mq
Superficie soggetta a S.U.A.:	49.169 mq
Superficie asservita (S.A.):	42.397 mq
Superficie da dismettere (20 % sl S.A.):	8.461 mq
di cui verde pubblico attrezzato:	6.772 mq (= 16 % S.A.)
parcheggi pubblici:	1.770 mq (= 4 % S.A.)
strade e marciapiedi:	5.390 mq
verde comune:	7.267 mq
servizi comuni (impianti):	1.636 mq
Superficie fondiaria totale:	26.405 mq
Superficie coperta totale (Sc):	8.948 mq (16 % S.A.)
Volume utile totale (Sp x h):	46.566 mc

VERIFICA INDICI

Rapp. di copertura (Rc=Sc/Sa= max 0.25):	6.948 mq / 42.305 mq = 0.16
Indice di Utilizz. Fondiaria:	luf = Sp/Sf = max 0.50
Superficie da adibire a parcheggi privati:	1 mq. ogni 10 mc. di costruito
Altezza max fabbricati artigianali (H):	mt 6.00 misurata dalla quota di spiccato lato fronte strada in progetto al piano di imposta del timpano
Alloggio per custode:	ammesso uno (max 100 mq) nel lotto C o D
Distanza da strade:	5.00 m
Distanza da confini:	5.00 m - ridotta a 3.00 m solo per confrontanza tra edifici A3 e B1
Distanza tra edifici:	10.00 m - ridotta a 6.00 m solo per confrontanza tra edifici A3 e B1

scala 1:2000

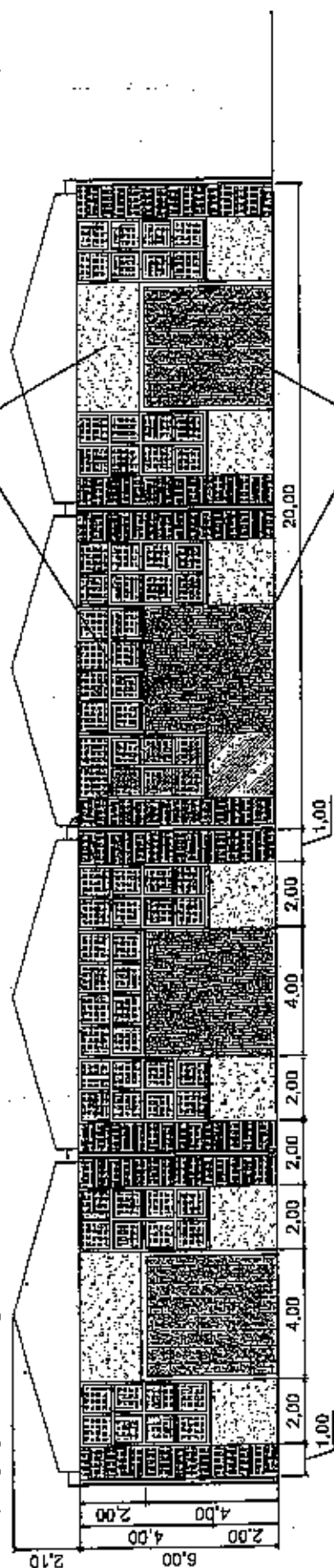
ALLEGATO "A"

PROCEDIMENTI CONCERTATIVI

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Danilo Peruffo)

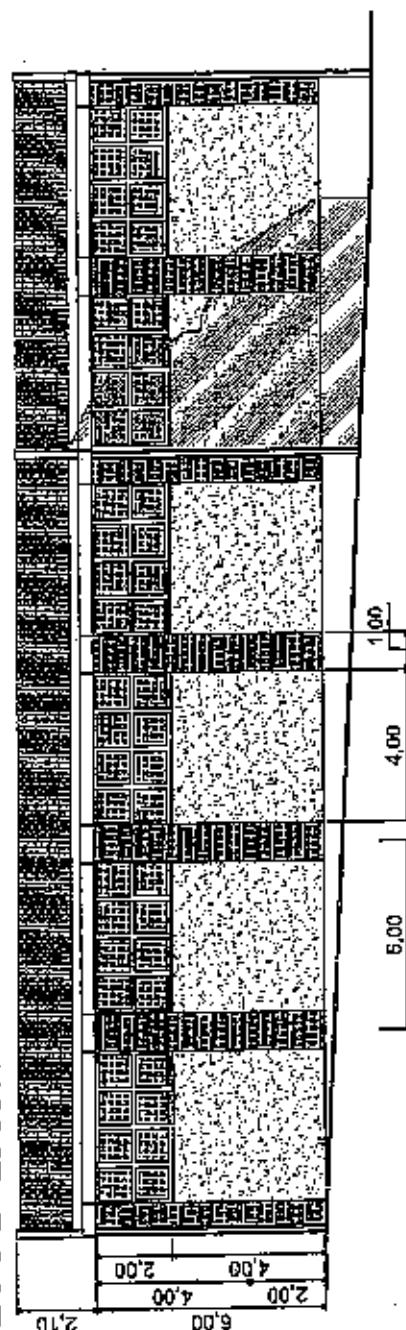
PANNELLO INTORNO - O SERRAMENTI

PROSPETTO FRONTALE TIPO 1:200



PORTONE INGRESSO O INTORNO CON EFFETTO DI STACCO CROMATICO

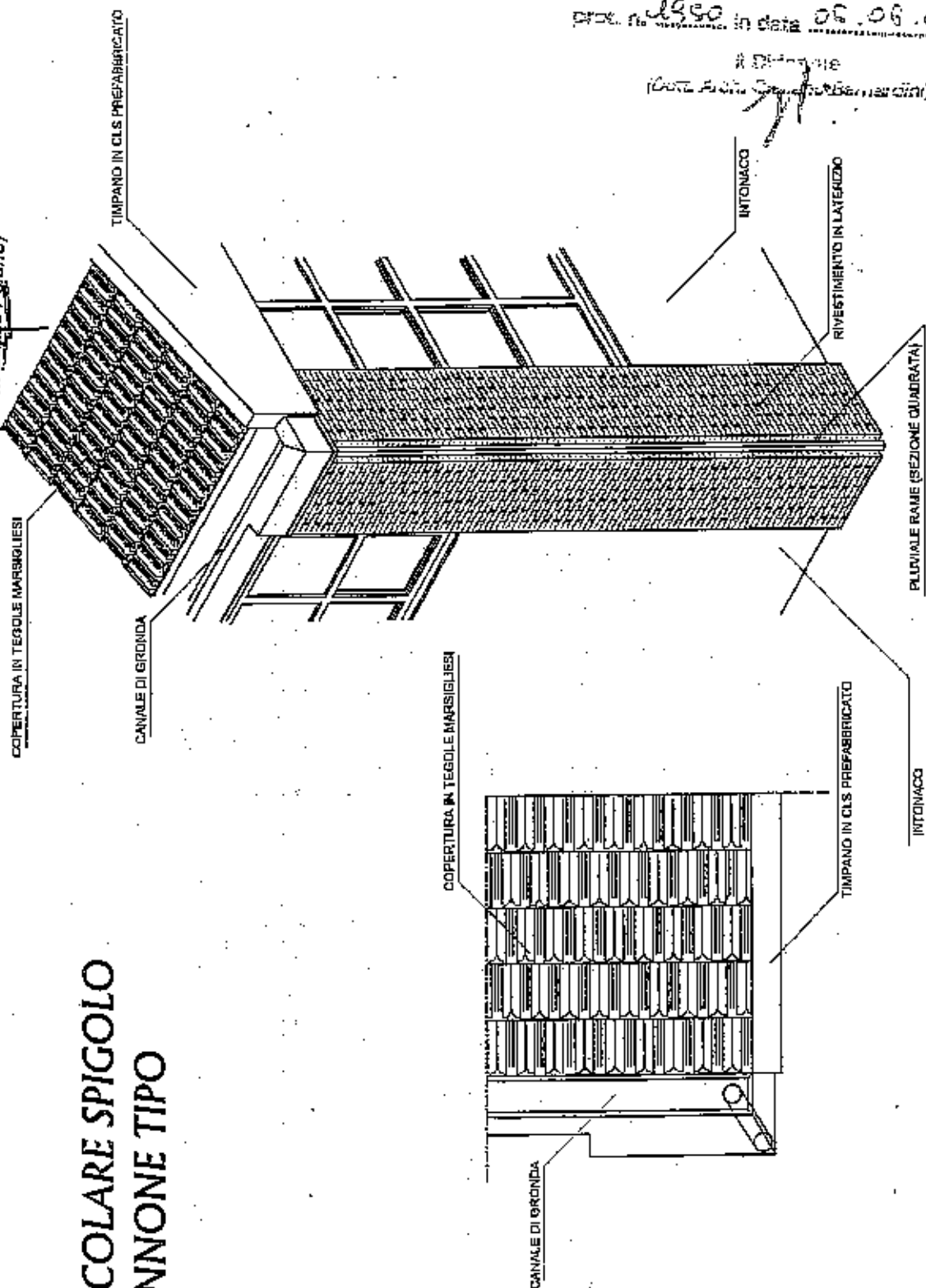
PROSPETTO LATERALE TIPO 1:200



REGIONE LIGURIA
Tutela del Paesaggio
Il presente documento costituisce
parte integrante della nota
prot. n. 1950 in data 00.09.08

Il Dirigente
(Dot. Arch. Gianfranco Bernasconi)

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Carlo Peluffo)



PARTICOLARE SPIGOLO CAPANNONE TIPO

REGIONE LIGURIA
Tutela del Paesaggio
Il presente documento costituisce
parte integrante della nota
prot. n° 2950 in data 06.06.03

A. Di Stefano
(Arch. Carlo Peluffo)

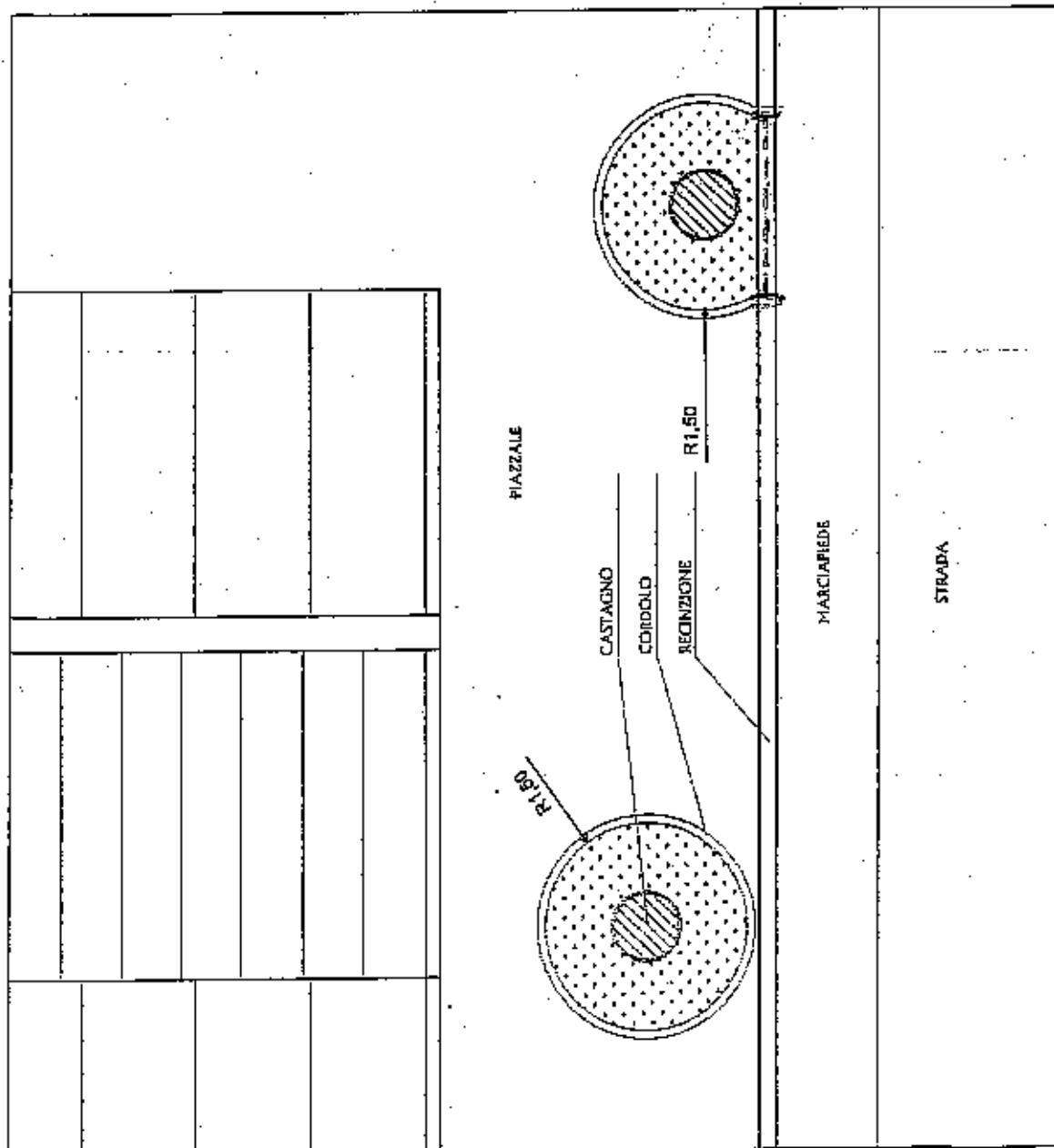
PARTICOLARE AIUOLE CASTAGNI DI PREGIO

pianta 1:100

PROCESSIONI CONCERTATIVE
 Responsabile del Proiectimento
 (Arch. Danilo Ruffo)

ALL'ESISTENTE "11/12"

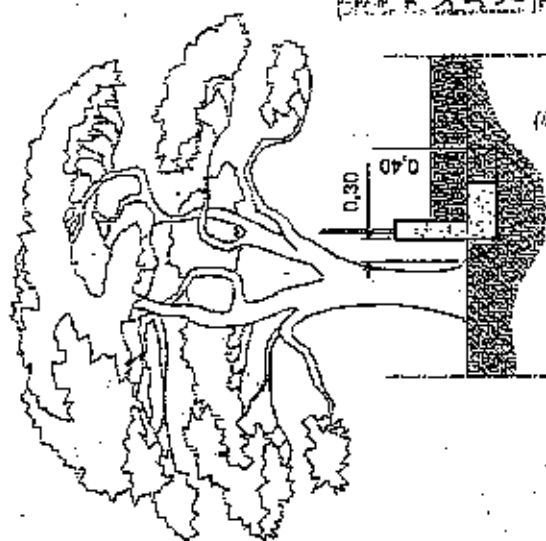
sezione 1:100



REGIONE FIGURIA Tutela del Paesaggio

Il presente documento costituisce
 parte integrante della nota

prot. n. 1250 in data 06.06.05



(Dirigente
 (Det. Arch. Stefano Demarini))

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE tav. 12.2

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 ~~a direttamente dal Soggetto Attuatore per successiva vendite del lotto completo di fabbricato~~, solo successivamente all'approvazione del presente P.P. ed alla stipula della prevista convenzione fra la società proponente Amoscia 2000 s.r.l. ed il Comune di Ortovero.

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 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 aggiudicatrici 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 prezzario 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.

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.

E' 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.

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 quantitativi 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 delle prescrizioni regionali.

Ad eccezione dell'unico alloggio di custodia previsto nell'edificio denominato D3 negli elaborati progettuali, è 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:

$$R_c = 1/4$$

$$I_{uf} = 1/2$$

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.;

$$D_s = 5,00 \text{ mt.}$$

$D_e = 12 \text{ mt.}$ 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.

$D_c =$ in considerazione delle caratteristiche morfologiche dell'area perimetrata del 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 2,560 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..

Ari. 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 E4, art 21 N2-O2, art 22 P2-O2, 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 delle 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 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 adossate 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 di lesene angolari in laterizio come indicato negli schemi di 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 stollato (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 soprestante.

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 nella 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, spatolate, graffiate acriliche 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, lamiera, laterocemento, cemento-amianto e materiali che determinino un aspetto precario delle costruzioni.

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

marisigliesi, in sintonia con il manto di copertura. E' 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 bucatore e serramenti degli edifici

La tipologia delle bucatore 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 bucatore deve essere prevalente rispetto alla larghezza delle medesime; sono tuttavia consentite bucatore 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 dovrà essere ad andamento scorrevole ovvero con movimento basculante. Le persiane devono essere del tipo tradizionale alla genovese a stacca 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 finestrate in aggiunta a serramenti esterni possono avere scuri interni. In questo caso i pannelli vetrati delle finestrate 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 vetrata 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 possono essere realizzate non 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 cancelli in ferro nelle forme e nei colori tradizionali locali, posizionati sul filo esterno della muratura perimetrale.

Sono ammesse inferiate 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 colorato e blocchetti alveolari per parcheggi sempre colorati simili, grès 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 arenarie. 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 pergolati, sono ammessi solo su aree pubbliche e devono 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 orizzontali. Non sono ammesse le 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 composto 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 costruttori fabbricati.

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 della 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 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 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 fabbricati 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 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 (Arroschia 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 mantenere 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 censito perfezionamento del Consorzio gli obblighi gravanti sullo stesso faranno carico al soggetto attuatore Arroschia 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

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)	8.750 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)	$L_{ut} =$ ($\leq 0,5$)	$H_{min.int}$ (m)	H_{grande} (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	2.800	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
E_c	$Sc/Sa < 0,25 = 8.090/43.800 = 0,18 < 0,25$							
$L_{ut} =$	$Sp/Sf < 0,5 = 10.485/27.110 = 0,39 < 0,50$							

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.

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);

- che la Società Arroschia 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 Arroschia 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 giornodel mese didell'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.

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;

- 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 mantenere 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 Arroschia 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.

I fabbricati all'interno dei lotti A e B devono essere assenti 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.L.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.

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 Dal contributo dovuto sarà possibile eseguire gli scomputati 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

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.;
 - 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;

- 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.

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, o 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 urbanizzazione 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.
- 23 - 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.
- 34 - Decorso 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 dai 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

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

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 manleva 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 Signorin.....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;

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.

PR 1041



REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TRASPORTI,
INFRASTRUTTURE, E PROTEZIONE
CIVILE

SETTORE
MOBILITA', TRASPORTI E VIABILITA'

ALL. 3

Paluffo

Genova, 2 - FEB. 2004

Prot. n. FF/150

Allegati:

PROCEDIMENTI CONCERTATIVI
Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Danilo Paluffo)

Oggetto: Comune di Ortovero (SV).

Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/1990 e m. e l., per l'approvazione di S.U.A. in variante contestuale al PRG e al PTCP per la realizzazione di una area produttiva ecologicamente attrezzata in area già sede di deposito esplosivi denominato LIG 22 (mappali n. A, 190-341-342-343-352).

PR 1041

Parere di competenza

Al Servizio
Procedimenti Concertativi

SEDE	
P. 25 FEB 2004	
PROG. N.	280
ASSEGNATO A	IL DIRIGENTE
IN DATA	

Il progetto in argomento prevede la realizzazione di una zona industriale sul sito di un'area dismessa sita nel territorio del Comune di Ortovero (SV), nonché la realizzazione delle necessarie opere di bonifica, sistemazione ed urbanizzazione onde favorire l'insediamento di attività produttive.

Facendo riferimento alla riunione istruttoria del 21/01/2003, con la quale si richiedevano approfondimenti progettuali per quanto riguardava la risoluzione dell'innesto della strada di servizio all'insediamento con la SP 21, come peraltro evidenziato dal rappresentante della Provincia di Savona nel corso della seduta referente della conferenza dei servizi, oltre ad uno studio sulla stima di massima del traffico indotto dal nuovo insediamento, si prende atto della documentazione in merito prodotta, ritenuta esaustiva dallo scrivente Settore, e pertanto si rilascia parere favorevole all'intervento proposto.

A questo riguardo si richiama anche quanto concordato con il Settore Viabilità e Trasporti della Provincia di Savona in merito alle soluzioni migliorative relative allo svincolo previsto sulla SP 21 in esito alla conferenza dei servizi referente tenutasi in data 25/09/2003.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE
(Dott. Ing. Carlo Maggi)



Settore

ALL. "4" *Reluffo*

REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TUTELA
DELL'AMBIENTE ED EDILIZIA
ASSETTO DEL TERRITORIO E
CONTROLLO TECNICO

Genova,

22 SET 2003

Prot. n. 3362

Allegati: Vari

PROCEDIMENTI CONCERTATIVI

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Danilo Peluffo)

Al Servizio
PROCEDIMENTI
CONCERTATIVI

SEDE

RECEVUE AL DATA
PROCEDIMENTI CONCERTATIVI
PERVENUTO IN DATA
25 SET 2003
PROT. N.
ASSEGNATO A 1997
IN DATA IL DIRIGENTE

Oggetto: Comune di Ortovero (Sv) -
Conferenza di Servizi per
approvazione S.U.A. relativo area
produttiva.

In relazione allo strumento urbanistico in oggetto, con la presente si trasmettono le valutazioni, per quanto di competenza, dello scrivente Settore.

Il Dirigente del Settore
(Dott. Ing. Stefano Massone)



REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TUTELA
DELL'AMBIENTE ED EDILIZIA
ASSETTO DEL TERRITORIO
E CONTROLLO TECNICO

Settore:

PROCEDIMENTI CONCERTATIVI

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Danilo Feluffo)

Comune di Ortovero (Sv) - Conferenza di Servizi per approvazione
S.U.A. relativo area produttiva.

Aspetti tecnici.

1) Valutazioni generali.

Il S.U.A. di che trattasi è stato in passato argomento di discussioni e di prime valutazioni nell'ambito della riunione illustrativa svoltasi presso codesto Servizio il 21 gennaio scorso; dal suddetto incontro emerse la necessità di richiedere varie integrazioni tecniche, fra cui anche di carattere geologico-tecnico.

Sono state pertanto esaminate le integrazioni tecniche nel frattempo pervenute, al fine di verificare se le stesse siano sufficienti a superare i rilievi sollevati dallo scrivente in occasione della sopracitata riunione.

La nuova relazione geologico-tecnica (datata giugno 2003) riporta le risultanze di due sondaggi geognostici a carotaggio continuo eseguiti ex novo, che hanno condotto ad una migliore definizione stratigrafica dei terreni presenti, alla caratterizzazione di massima (particolarmente geotecnica) del substrato roccioso e della coltre sciolta; sono state eseguite inoltre, lungo la sezione di progetto ritenuta più critica, verifiche di stabilità sia per il substrato che per le coltri di copertura.

In considerazione della tipologia e dimensioni degli interventi previsti e delle condizioni morfologiche locali, che prevedono per la realizzazione notevoli sbancamenti, riporti ed opere di contenimento, nella relazione sono state esplicitate (paragrafo 3.3) sintetiche ma importanti prescrizioni generali relative alle metodologie di intervento ed alle fasi di sbancamento.

Tali prescrizioni devono essere considerate alla stregua di vere e proprie Norme Geologiche di Attuazione.

2) Raffronti con il Piano di Bacino stralcio vigente.

Dall'esame della documentazione allegata al Piano di Bacino stralcio, cui l'areale in oggetto fa parte (P. di B. del T. Arroscia - Ambito n. 9 F. Centa, approvato con D.C.P. n. 43 del 28/10/2002), non sono risultate sussistere particolari condizioni di rischio.

E' da segnalare tuttavia una situazione di non conformità del presente progetto di S.U.A. con gli indirizzi tecnici vincolanti e norme generali di carattere idrogeologico del citato P. di B. stralcio, in particolare con l'art. n. 5, comma 1 lettera b9 (titolo II, capo I) che prescrive di limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo.

Le opere previste, infatti, sono caratterizzate da dimensioni ragguardevoli (lunghezza capannoni superiore a 100 m.) e per la loro realizzazione sono necessari grossi sbancamenti e riporti; tutto ciò comporta un incomputabile complessivo notevole "impatto" sul terreno, nonché un non trascurabile effetto di "impermeabilizzazione" dei suoli.

Si ritiene che tale condizione possa essere superata progettando più corpi di fabbrica con dimensioni inferiori rispetto alle attuali previsioni; in ogni caso è auspicabile una diminuzione delle superfici coperte e di quelle impermeabilizzate.

3) Conclusioni.

Per quanto fin qui esplicitato, pur riconoscendo per il presente strumento urbanistico condizioni di generale fattibilità dal punto di vista tecnico, tuttavia si ritiene che nella fase di progettazione esecutiva dello S.U.A. dovranno essere attuate quelle modifiche sufficienti e necessarie per rendere il progetto medesimo maggiormente conforme ed adeguato agli indirizzi tecnici vincolanti e norme generali di carattere idrogeologico presenti nel Piano di Bacino stralcio (art. n. 5), così come indicato nel precedente punto 2).

Il Funzionario del Settore
(Dott. Geol. Maurizio Iallonghi)





REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TUTELA
DELL'AMBIENTE ED EDILIZIA

Settore

ASSETTO DEL TERRITORIO E
CONTROLLO TECNICO

Genova,

23 FEB. 2004

Prot. n.

298

Allegati: Vari

PROCEDIMENTI CONCERTATIVI

Il Responsabile delle attività concertative
(Dott. Stefano Massone)

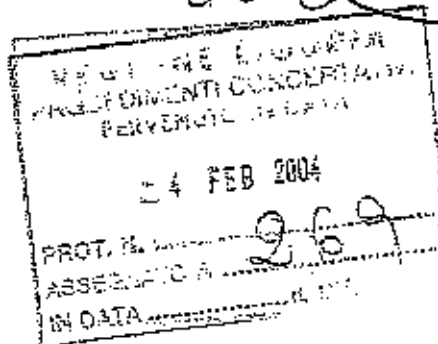
Al Servizio
PROCEDIMENTI
CONCERTATIVI

SEDE

Oggetto: Comune di Ortovero (Sv) -
Conferenza di Servizi, S.U.A. in
variante al P.R.G. per realizzazione
area produttiva già sede di deposito
di esplosivi.

In relazione allo S.U.A in oggetto, con la presente si trasmettono le valutazioni, per
quanto di competenza, dello scrivente Settore.

Il Dirigente del Settore
(Dott. Ing. Stefano Massone)





REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TUTELA
DELL'AMBIENTE ED EDILIZIA
Settore:
ASSETTO DEL TERRITORIO
E CONTROLLO TECNICO

PROCEDIMENTI CONCERTATIVI
Il Responsabile del Procedimento
(Arch. ~~De Nino~~ ~~De Nino~~)

Comune di Ortovero (Sv) - Conferenza di Servizi, S.U.A. in variante al P.R.G.
per realizzazione area produttiva già sede di
deposito di esplosivi.

Aspetti tecnici.

Il piano particolareggiato di che trattasi è stato in passato oggetto di specifico parere dello scrivente che, con nota n. 3362 del 22 settembre 2003, segnalava a codesto Settore che il progetto in esame presentava condizioni di generale fattibilità, ma anche un presupposto di non conformità con uno degli indirizzi tecnico-normativi esplicitati nell'ambito del Piano di Bacino stralcio del T. Arroscia - Ambito n. 9, F. Centa, approvato con D.C.P. n. 43 del 28/10/2002, cui fa parte il territorio di Ortovero.

In particolare, il progetto di S.U.A., per la specifica tipologia e dimensione delle opere previste, risultava difforme ai sensi delle disposizioni dell'art. n. 5, comma 1, lettera b9 del Titolo II capo I delle norme di Piano che prescrivono di limitare l'impermeabilizzazione superficiale dei suoli.

Dall'esame del nuovo P. P. pervenuto è risultato che i vari corpi di fabbrica previsti presentano una diversa distribuzione ed una dimensione inferiore rispetto a quelli programmati in precedenza; si ritiene pertanto che la nuova impostazione del progetto dello S.U.A. superi i rilievi esplicitati nella precedente citata nota.

Per quanto fin qui esplicitato, lo scrivente Settore esprime un complessivo parere di positiva fattibilità sullo strumento urbanistico attuativo in oggetto, ribadendo dal punto di vista tecnico-prescrittivo quanto già indicato nella precedente nota n. 3362 del 22/09/2003.

Il Funzionario del Settore
(Dott. Geol. Maurizio Iallonghi)

SP
bcl



REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
PAESISTICA E AMBIENTALE

PROCEDIMENTI CONCERTATIVI
Il Responsabile del Procedimento

Genova, 18/05/2005

Prot. n. 1980

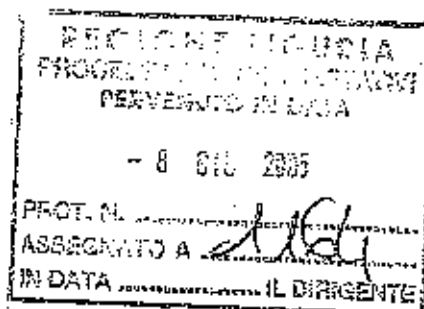
Allegati: 02

ALL. "5"

Al Servizio Procedimenti
Concertativi

SEDE

Oggetto: Comune di Ortovero(Sv). Conferenza
dei Servizi ai sensi dell'art.14 della
L.241/199 e s.m. per l'approvazione
di S.U.A in variante contestuale al
P.R.G. per la realizzazione di un'area
ecologicamente attrezzata ex
deposito militare di esplosivi "LIG 22".
Espressione parere.



A riscontro della nota di Codesto Servizio n.1102 del 30 maggio 2005, e facendo seguito ai numerosi incontri in ordine alla pratica in argomento si esprime, per quanto riguarda gli aspetti paesistico ambientali, il seguente avviso.

Premessa

L'iniziativa dalla quale scaturisce la proposta progettuale in esame nasce nel 2001 dall'interessamento del Comune di Ortovero e dalla Società Arroscia 2000 che stipulano un contratto preliminare di compravendita nel 2003 relativamente a terreni su cui insediare strutture produttive. In precedenza il Consiglio Comunale di Ortovero con Deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 26 marzo 2002 aveva identificato l'area in questione quale sito idoneo per la realizzazione di impianti industriali ed artigianali. Il progetto preliminare unitamente alla documentazione di cui alla L.R. n.9/1999 veniva presentato al Settore Regionale Politiche di sviluppo industria ed artigianato in data 20 marzo 2002.

Il sito

L'area in parola risulta ubicata nel territorio del Comune di Ortovero in una valletta ai piedi del Monte Chiesa. Il terreno in argomento, di forma lunga e stretta, si estende parallelamente al percorso della strada provinciale n.21 che collega la Statale n.453(Albenga-Pieve di Teco) con il Comune di Vendone. L'ambito di che trattasi si colloca fra la strada provinciale e le colline ubicate a ponente e presenta un andamento pressoché pianeggiante sviluppandosi, con poche variazioni di percorso,

manufatti lo potrà sicuramente svolgere la sistemazione vegetale delle aree a confine fra la strada provinciale e l'ambito d'intervento. In tal senso non solo occorre prevedere espressamente la piantumazione di alberature adulte ad alto fusto lungo il tratto est del sito, ma anche specificare nella Convenzione, l'obbligo di sistemare tali alberature prima della realizzazione dei manufatti. Per quanto riguarda la tipologia, la dimensione e la collocazione dei capannoni va sottolineato che la soluzione proposta è anch'essa il risultato di molteplici verifiche e adattamenti che hanno sostanzialmente comportato: 1) la riduzione dell'altezza in modo da contenere o eliminare in certi casi la percezione dei manufatti dall'esterno, 2) lo spostamento dei corpi di fabbrica verso la zona pianeggiante dei lotti in modo da ridurre gli sbancamenti verso ponente, che nelle previsioni iniziali risultavano molto consistenti, 3) lo smembramento in più elementi dei corpi di fabbrica in precedenza articolati in modo più seriale e ripetitivo, 4) la riduzione del volume complessivo con un abbassamento di circa il 30% della cubatura rispetto alle precedenti soluzioni.

Malgrado i miglioramenti già apportati, in considerazione dell'affinamento sul progetto operato di concerto fra lo scrivente Servizio, il Servizio Procedimenti Concertativi e la Sovrintendenza, si ritiene necessario, allo scopo di un miglior inserimento dell'intervento nel paesaggio, un ulteriore contenimento della volumetria in modo tale che il totale assommi a mc.46566, ed una distribuzione dei volumi come da allegati grafici, parte integrante del presente parere(ALL.1/A.). In ragione delle modifiche qui introdotte i dati tecnici relativi al progetto(volumetrie, superfici utili e coperte, altezza edifici) sono quelli indicati negli elaborati qui allegati(All.1/A). La configurazione così ottenuta appare pertanto sostanzialmente equilibrata anche in rapporto alle esigenze economiche dell'impresa avviata e non sembra risultare particolarmente impattante soprattutto dall'esterno dell'ambito d'intervento. Una relativa vivacità ed un più accentuato movimento nella composizione dei volumi garantisce inoltre di superare il senso di pesantezza e ripetitività percettiva spesso presente in insediamenti di carattere produttivo di una certa consistenza. Con il presente parere si approvano anche i dettagli relativi ai prospetti tipo ed agli spigoli nonché delle airole(All.1/B, All.1/C, All.1/D).

L'intervento in esame richiede sicuramente una variante al Piano Regolatore Generale ed al Piano Paesistico. In relazione a quest'ultimo l'attuale destinazione (ANI-MA Aree non Insediate con regime normativo di Mantenimento) è assolutamente incompatibile con le previsioni insediative proposte. In tal senso la proposta di riclassificare l'area oggetto dell'intervento ANI TR NI(Trasformabilità da Aree non Insediate a Nuclei isolati) non appare del tutto coerente con le caratteristiche dell'intervento e sembrerebbe più congrua una classificazione ID(Insedimenti Diffusi) o AI(Atrezzature e Impianti). Per quanto riguarda le indicazioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale contenuta nel P.R.G. approvato nel 1996 la norma relativa agli edifici speciali, fra i quali sono annoverabili anche quelli artigianali e industriali, stabilisce che le falde di copertura dei manufatti non dovranno avere una profondità superiore a m.6,00 e ogni corpo di fabbrica non potrà avere tratti superiori a m.20,00 ed in ogni modo la lunghezza complessiva di ogni singolo corpo di fabbrica non potrà superare i m.30,00.

I manufatti previsti dal progetto in trattazione in alcuni casi non risultano coerenti con le previsioni normative ora ricordate nel senso che alcuni corpi di fabbrica travalicano i limiti sopra indicati e comunque a prescindere dalla interpretazione letterale della norma l'effetto complessivo di alcune soluzioni appare decisamente incisivo per cui si ritiene necessario introdurre alcune modifiche che saranno di seguito indicate.

attorno al Rio Merco che ne definisce, unitamente alla ridetta strada provinciale, il confine di levante. L'area interessata in passato è stata utilizzata come sede di un deposito militare di materiale esplosivo e successivamente, per una sua parte, anche come maneggio a gestione privata. Attualmente, ed ormai da molti anni, l'area è completamente abbandonata, non più utilizzata per alcuna funzione e pertanto in oggi preda di rovi e vegetazione spontanea che fanno da sfondo, invero anche un po' inquietante, agli scheletri ed ai ruderi degli edifici militari di un tempo. In passato l'area con i suoi edifici risultava anche sottoposta a vincolo monumentale a termini della L.1089/1939 (oggi parte seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici approvato con Decreto Leg.vo n.42/2004). Nel 2001, constatato l'evidente stato di degrado in cui versava il sito in esame, la Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria svincolava l'area ritenendola non più meritevole di tutela ai sensi della citata Legge n.1089/1939 e s.m.

L'ambito territoriale interessato dall'intervento in trattazione presenta caratteristiche di tipo rurale ed è connotato da una vegetazione, seppur in parte degradata e incontrollata, non priva di una certa suggestione. Tuttavia nell'insieme l'immagine che prevalentemente scaturisce da una visita nei luoghi è quella di un relativo abbandono, in parte anche accentuato dalla presenza dei ruderi dei manufatti militari. L'andamento pianeggiante dell'area, la sua agevole accessibilità dalla strada provinciale n.21 per Vendone, la presenza sul confine est del Rio Merco e di un percorso stradale sterrato disposto longitudinalmente al centro del lotto, sono tutti elementi che concorrono a rendere sostanzialmente compatibile il sito con più scelte funzionali, nel senso che l'area risulta idonea sia ad insediamenti di tipo produttivo, sia alla collocazione di attrezzature sportive che per il tempo libero, sia alla realizzazione di percorsi attrezzati per la fruizione del paesaggio.

Previsioni Urbanistiche e paesistiche

L'area oggetto dell'intervento risulta classificata dal Piano Regolatore Generale di Ortovero quale zona Fp1 per la fruizione del paesaggio agrario mentre il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, Assetto Insediativo, Livello Locale, classifica l'area in questione ANI-MA (Aree non Insediate con regime normativo di Mantenimento) disciplinata dall'art.52 delle relative Norme di Attuazione. In ragione della destinazione d'uso e delle caratteristiche del progetto proposto risulterà necessaria sia una variante alle previsioni del Piano Regolatore Generale sia a quelle del Piano Paesistico. Si aggiunge che l'ambito in trattazione risulta anche soggetto a vincolo sulla tutela del paesaggio a termini dell'art.142, comma 1, lett.c) del Codice dei beni paesaggistici per la presenza del Rio Merco.

Progetto

In via preliminare occorre sottolineare che la configurazione progettuale all'esame dello scrivente Servizio per la valutazione di ordine paesistico ambientale è il risultato di un lavoro comune svolto di concerto con il Servizio Procedimenti Concertativi nonché di molteplici incontri con i progettisti, con il Comune e la Sovrintendenza e di ripetuti sopralluoghi esperiti con tutti i tecnici interessati.

sopralluoghi volti ad una piena comprensione delle caratteristiche del sito e del livello di adattabilità dell'ambito interessato alle soluzioni progettuali proposte.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo interessa una superficie territoriale pari a mq.49.169. Il progetto prevede la realizzazione di nove corpi di fabbrica a destinazione industriale artigianale allo stato non meglio specificata in ordine alle attività da collocare. Lo schema prevede la suddivisione degli interventi in quattro lotti (A, B, C e D) serviti da un'asse viario che si sviluppa al centro della zona per la prima porzione, più larga ed immediatamente a contatto con l'accesso dalla strada provinciale, mentre la strada interna si sviluppa lungo il Rio Merco nella parte più a nord che si restringe fra colline e corso d'acqua. Gli insediamenti si dispongono a ridosso dell'asse stradale interno, frontalmente a due per due nei lotti C e D nella zona iniziale e longitudinalmente uno di seguito all'altro (A e B) nella restante parte.

Complessivamente il progetto prevede che i fabbricati coprano una superficie pari a mq.8090 per un rapporto di copertura di circa 1/6. Il resto della superficie, oltre che dai lotti di pertinenza delle strutture produttive, è occupato da zone verdi (mq.13.000) e dalla viabilità.

La volumetria complessiva dei fabbricati a progetto assomma a mc.59.795.

Prima dell'inizio dei lavori il progetto prevede altresì tutti i lavori necessari alla bonifica dell'area tenuto conto della destinazione a deposito esplosivi di un tempo. In ogni modo, anche in considerazione dell'eliminazione del vincolo 1089/1939 (oggi parte seconda del Codice) avvenuta nel 2001 tutti i fabbricati, o meglio quel che ne resta, saranno demoliti per consentire la messa in sicurezza dell'area.

La Convenzione Attuativa indica peraltro tempi e modalità di esecuzione degli interventi specificati nello S.U.A.

Valutazione

Come già accennato in precedenza l'attuale soluzione progettuale è il risultato di molteplici incontri e colloqui fra lo scrivente Servizio, il Servizio Procedimenti Concertativi, la Sovrintendenza ed i progettisti. Allo scopo di addivenire ad una proposta più coerente possibile ai connotati paesaggistici ed urbanistico territoriali dei luoghi, si è anche provveduto ad esperire ripetuti sopralluoghi con i tecnici del Servizio Procedimenti Concertativi, il Comune, la Sovrintendenza ed i progettisti. La configurazione progettuale, in termini di numero dei manufatti, loro volumetria, altezza e collocazione, che con il presente parere si approva sotto il profilo paesistico è il risultato di tutta la precedente e lunga fase istruttoria, e si configura negli elaborati qui allegati.

Ciò specificato si sottolinea in primo luogo che l'effetto e l'impatto paesaggistico di maggiore significatività per interventi come quello in esame sono rappresentati dalla percezione esterna degli insediamenti e cioè da quello che si vede dall'intorno del sito d'intervento. Nel caso di specie il punto di vista esterno di maggiore importanza è costituito dalla strada provinciale n.21 per Vendone. I tratti più sensibili in tal senso sono individuabili nel breve rettilineo in corrispondenza dell'accesso all'area da cui è possibile percepire con relativa trasparenza l'ingombro dei manufatti C e D. In questi due lotti è infatti previsto l'insediamento di quattro capannoni disposti a gruppi di due disposti frontalmente l'uno all'altro e tale sistemazione presenta presumibilmente, sulla base dei sopralluoghi effettuati una certa visibilità dalla strada provinciale. Per gli insediamenti più a nord (lotti A e B) la percezione dall'esterno appare più ridotta. In ogni modo un ruolo fondamentale nel contenere la visibilità dei

Stante quanto sopra rappresentato si esprime sul progetto in questione avviso favorevole tenuto conto del presumibile limitato effetto percettivo sull'ambito d'intorno che appare sostanzialmente accettabile e tenuto conto anche di una sistemazione complessiva che non risulta particolarmente intensa in rapporto alle caratteristiche del territorio interessato. Invero, ancorché i corpi di fabbrica siano in alcuni casi abbastanza addossati, l'effetto d'insieme è accettabile tanto è vero che l'area coperta dagli insediamenti risulta circa il 16% della superficie territoriale dello S.U.A..

Tuttavia il rilascio dell'autorizzazione paesistica è subordinata alle seguenti prescrizioni.

Qualora non già prevista venga introdotta una clausola nella Convenzione che stabilisca in modo inequivocabile che PRIMA del rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione dei manufatti produttivi sia sistemata con alberature adulte ad alto fusto tipiche dei luoghi (lecci, querce, conifere) tutta la zona compresa fra l'ingresso all'area e la parte terminale dell'ambito interessato lungo il Rio Merco come meglio specificato dall'allegato grafico A alla presente nota. In particolare si sottolinea che lo scrivente Servizio ritiene necessaria la presentazione da parte della Amroschia 2000 prima dell'avvio dei lavori di una relazione e di un piano agronomico per la sistemazione delle alberature nelle zone indicate dal citato elaborato grafico. Si specifica infine che la sistemazione delle alberature dovrà essere non rada, ma, nel rispetto delle esigenze delle singole essenze, la più intensa possibile per garantire il miglior effetto di cortina visiva all'insediamento.

A disposizione per qualsiasi chiarimento o specificazione si inviano distinti saluti

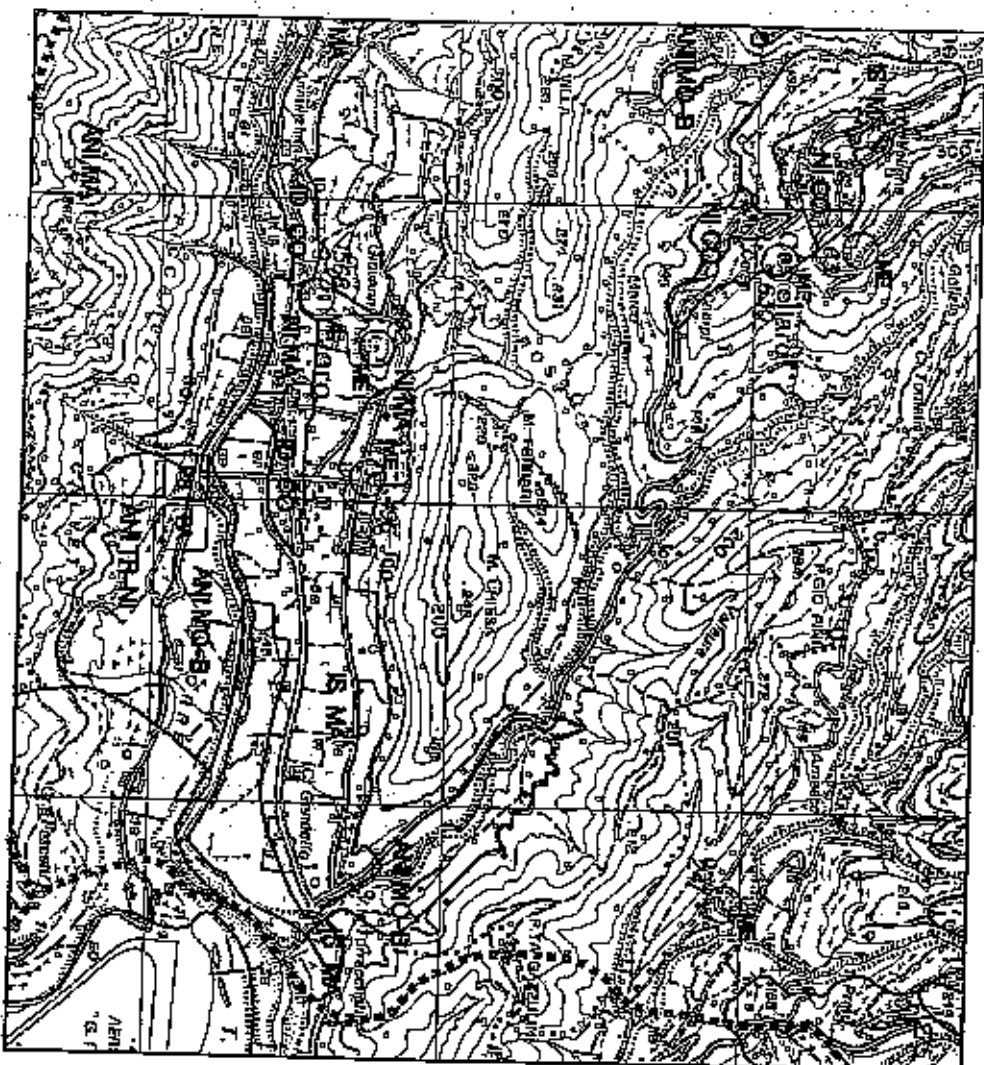
Il Dirigente del Servizio
Tutela del Paesaggio
Arch. ~~Giuliano~~ Bernardini



REGIONE LIGURIA
SETTORE URBANISTICA

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO
APPROVATO CON D.G.R. n. 6 IN DATA 28 FEBBRAIO 1990

Stralcio tav. 48, livello locale, assetto insediativo - Scala 1:25.000

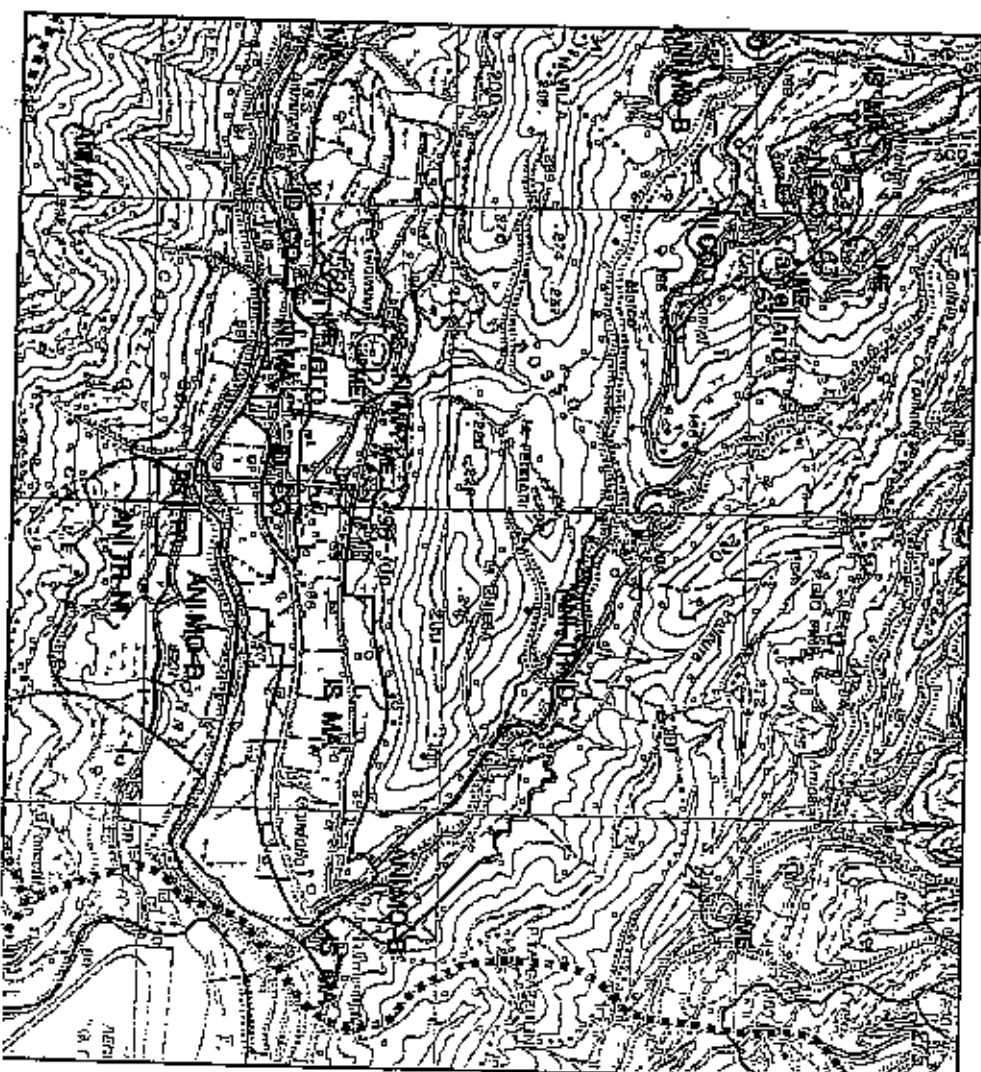


COMUNE DI ORTOVERO (SV)

ALL. 6

PROCEDIMENTI CONCERNENTI
Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Daniele Pettifor)

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO
VARIATO IN CONNESSIONE ALL'APPROVAZIONE DI S.U.A. DI INIZIATIVA
PRIVATA IN VARIANTE AL P.R.G. PER LA REALIZZAZIONE DI UNA AREA
PRODUTTIVA DEL COMUNE DI ORTOVERO
APPROVATO CON D.P.G.R. n. IN DATA



Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Danilo Peluffo)



(*) La volumetria è intesa al netto, di esenzioni locali infratti nel lotto D