

ORIGINALE

COMUNE di ALBISSOLA MARINA  
Provincia di Savona

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Num. 13 del Registro

OGGETTO:REGOLAMENTAZIONE DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE DEI LOCALI POSTI AL PIANO TERRENO DEGLI EDIFICI SUL TERRITORIO COMUNALE. MODIFICA ART.4-8 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.

L'anno DUEMILADICIOTTO addì ventotto del mese di giugno alle ore 21.00 nella Sede Comunale.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di PRIMA convocazione.

Risultano:

N.		Pres.	N.		Pres.
1	BATTAGLIA Davide	si	11	PEDRAZZINI Viviana	si
2	BRICCO Luca	si	12	Luciana	
3	BRUZZONE Claudio	no	13	SICCARDI Luisa	si
4	FERRANDO Alessandro	si		VARALDO Daniela	si
5	FERRARI Lino	si			
6	FORZANO Laura	si			
7	LODOVISI Antonella	si			
8	MARANZANO Roberto	si			
9	NASUTI Gianluca	si			
10	NAVONE Dario	si			

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Giovanni PUCCIANO

Il Sig. Gianluca NASUTI, Sindaco, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, invita il Consiglio Comunale a deliberare sull'oggetto.

**Regolamentazione del cambio di destinazione d'uso in unità immobiliari abitative dei locali posti al piano terreno degli edifici sul territorio Comunale.  
Modifica degli artt. 4 e 8 delle norme di attuazione del Piano urbanistico Comunale**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- nella normativa vigente del piano urbanistico comunale e dei regolamenti Comunali non esistono norme che regolamentano il cambio d'uso dei locali posti al piano terreno degli edifici in unità immobiliari abitative;
- ritenuto di dover introdurre una disciplina per tali attività in modo da evitare la proliferazione di tali cambi d'uso con evidenti ripercussioni negative sul tessuto urbano a livello di decoro e di fruizione soprattutto nel centro storico;
- atteso che nel puc vigente l'art. 4 delle norme di attuazione recita al comma 3: "Nel caso in cui sia garantita la condizione di cui al comma precedente, il mutamento di destinazione d'uso delle attività commerciali e turistico-alberghiere con la destinazione d'uso residenziale può essere autorizzato esclusivamente nel caso in cui venga dimostrata una redditività negativa degli ultimi cinque anni consecutivi di esercizio".
- atteso altresì che, sempre nel PUC vigente, nella disciplina della zona CR1 il punto 8.4 al comma 3 recita: Per gli edifici in ambito CR1 e ricadenti nell'ambito di vincolo ai sensi del D.lgs. 22/01/2004 n° 42 (tav.9 del PUC) si ammettono solo interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.3 lett. c) del D.P.R. 380/2001;
- ritenuto di dover procedere per introdurre una normativa tecnica che consenta di procedere sia per le unità immobiliari a destinazione commerciale che per unità con destinazione diversa, posti al piano terreno degli edifici, alla realizzazione del cambio della destinazione d'uso rispettando una puntuale disciplina edilizia;

Considerato che:

- la zona omogenea "A" di cui al D.M. 1444/68 è costituita dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- il Piano Urbanistico Comunale in vigore individua, quale ambito di pregio storico la zona CR1 - Centro urbano - che comprende il nucleo antico, identificato con la sigla CR1/A, e porzioni di tessuto urbano di più recente edificazione (CR1/B) ( zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona A - centro storico )

- Ritenuto di dover modificare l'art. 4 delle norme di attuazione del puc:

**VIGENTE**

**Mutamenti di destinazione d'uso:**

1. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono disciplinati dall'art.16 della L.R. n. 25/95 , pubblicata in data 26/04/1995, ad eccezione delle attività turistico-alberghiere.
2. Al fine di garantire la ricettività turistica del Comune, il cambio di destinazione d'uso delle attività ricettive, con e senza opere, è concesso a condizione che sia garantita la presenza sul territorio di un minimo di 350 posti letto. In caso contrario non è possibile concedere il cambio di destinazione d'uso.
3. Nel caso in cui sia garantita la condizione di cui al comma precedente, il mutamento di destinazione d'uso delle attività commerciali e turistico-alberghiere con la destinazione d'uso residenziale può essere autorizzato esclusivamente nel caso in cui venga dimostrata una redditività negativa degli ultimi cinque anni consecutivi di esercizio.
4. Nel caso di trasformazione di strutture alberghiere in strutture con diversa destinazione, si dovranno necessariamente reperire gli standards nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

**VARIATO**

1. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono disciplinati dall'art.16 della L.R. n. 25/95, pubblicata in data 26/04/1995, ad eccezione delle attività turistico-alberghiere.
2. Al fine di garantire la ricettività turistica del Comune, il cambio di destinazione d'uso delle attività ricettive, con e senza opere, è concesso a condizione che sia garantita la presenza sul territorio di un minimo di 350 posti letto. In caso contrario non è possibile concedere il cambio di destinazione d'uso.
3. Nel caso in cui sia garantita la condizione di cui al comma precedente, il mutamento di destinazione d'uso delle attività commerciali e turistico-alberghiere con la destinazione d'uso residenziale può essere autorizzato esclusivamente nel caso in cui venga dimostrata una redditività negativa degli ultimi cinque anni consecutivi di esercizio.
4. Nel caso di trasformazione di strutture alberghiere in strutture con diversa destinazione, si dovranno necessariamente reperire gli standards nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni di legge in materia
5. Il cambio d'uso dei locali posti al piano terra degli immobili direttamente adiacenti su aree esterne pubbliche o di pubblico passaggio, è consentito a condizione che l'ingresso avvenga tramite un locale apposito autonomo, anche ricavato ex novo all'interno del fabbricato senza modifiche esterne allo stesso. Tramite detto ingresso si potrà accedere alla unità immobiliare abitativa opportunamente separata da porta di ingresso dell'appartamento stesso.  
Le dimensioni di detto vano dovranno essere rispondenti alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.  
I requisiti igienico sanitari dell'immobile oggetto del cambio d'uso dovranno essere soddisfatti senza in alcun modo considerare come superficie finestrata quella interessata dall'apertura di ingresso, qualsiasi sia il suo ingombro, né quella derivante dalla realizzazione, ove permesso, di nuove bucaure verso la pubblica via o su zone soggette a pubblico utilizzo.  
In ogni caso non è permessa l'uscita diretta, da qualsiasi apertura dell'unità immobiliare, su suolo pubblico o su suolo soggetto a uso pubblico.  
Per ogni nuova unità immobiliare abitativa derivante da cambio d'uso dovrà essere reperito, nella stessa zona urbanistica indicata nel Puc vigente, un posto auto e reso pertinenziale ai sensi dell'art. 19 comma 6 della LR 16/2008 e smi.  
Per la zona CR1 la zona di reperimento del posto auto può essere allargata alle zone urbanistiche adiacenti la zona CR1.  
Resta salva la possibilità della monetizzazione del posto auto.

- Ritenuto di dover modificare l'art. 8 delle norme di attuazione del puc:

VIGENTE	VARIATO
<p><b>8.CR1 _ Centro urbano</b></p>	<p><b>8.CR1 _ Centro urbano</b></p>
<p><b>8.1. Identificazione</b></p>	<p><b>8.1. Identificazione</b></p>
<p>1. La zona CR1 - Centro urbano - comprende il nucleo antico, identificato con la sigla CR1/A, e porzioni di tessuto urbano di più recente edificazione (CR1/B) (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona A - centro storico).</p> <p>2. Tutti gli edifici siti in entrambe le sottozone CR1/A e CR1/B sono stati interessati da "Schede analitiche di intervento" all'interno del Programma Organico di Intervento nelle quali edificio per edificio sono stati analizzati lo stato di degrado dei fronti principali con riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>fronte edilizio</li> <li>copertura degrado materico</li> <li>copertura degrado tipologico</li> <li>presenza umidità</li> <li>presenza dissesti statici</li> </ul> <p>e sono state date altresì indicazioni di progetto per quanto riguarda i seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>basamento</li> <li>elevazione</li> <li>cornicione</li> <li>copertura</li> <li>bucature e infissi</li> </ul>	<p>1. La zona CR1 - Centro urbano - comprende il nucleo antico, identificato con la sigla CR1/A, e porzioni di tessuto urbano di più recente edificazione (CR1/B) (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona A - centro storico).</p> <p>2. Tutti gli edifici siti in entrambe le sottozone CR1/A e CR1/B sono stati interessati da "Schede analitiche di intervento" all'interno del Programma Organico di Intervento nelle quali edificio per edificio sono stati analizzati lo stato di degrado dei fronti principali con riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>fronte edilizio</li> <li>copertura degrado materico</li> <li>copertura degrado tipologico</li> <li>presenza umidità</li> <li>presenza dissesti statici</li> </ul> <p>e sono state date altresì indicazioni di progetto per quanto riguarda i seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>basamento</li> <li>elevazione</li> <li>cornicione</li> <li>copertura</li> <li>bucature e infissi</li> </ul>
<p><b>8.2 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire</b></p>	<p><b>8.2 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire</b></p>
<p>1. Gli esiti che il piano intende conseguire sono essenzialmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il consolidamento e il rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali, in particolare legate alla ceramica</li> <li>• il recupero degli edifici di pregio storico-architettonico ancora presenti nel centro urbano e la ricomposizione in termini per quanto possibile coerenti e unitari dei diversi elementi o ambienti urbani: <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'asse longitudinale interno (vie Repetto-Italia)</li> <li>• la "palazzata" a mare</li> <li>• le piazze (Rossello, del Popolo, Leuti, Concordia, S. Antonio-Vittorio Veneto,</li> </ul> </li> </ul>	<p>1. Gli esiti che il piano intende conseguire sono essenzialmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il consolidamento e il rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali, in particolare legate alla ceramica</li> <li>• il recupero degli edifici di pregio storico-architettonico ancora presenti nel centro urbano e la ricomposizione in termini per quanto possibile coerenti e unitari dei diversi elementi o ambienti urbani: <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'asse longitudinale interno (vie Repetto-Italia)</li> <li>• la "palazzata" a mare</li> <li>• le piazze (Rossello, del Popolo, Leuti, Concordia, S. Antonio-Vittorio Veneto, p.zza Sisto IV)</li> </ul> </li> </ul>

p.zza Sisto IV)

- le strade trasversali (Ceramisti, Colombo, Isola, Garbarino).

2. E' ammesso e incoraggiato l'uso creativo della decorazione in ceramica per migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

3. L'ambito è stato escluso dall'applicazione della L.R.24/2001 (v. delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 16.11.2001)

### **8.3 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle tipiche dei centri urbani, di fatto già presenti (gruppo I).

### **8.4 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione**

L'ambito corrisponde al Piano Organico di Intervento approvato con Deliberazione Consiliare n.66 del 01/11/2002 che individua in maniera puntuale gli interventi ammessi e le relative modalità di attuazione

Per gli interventi su edifici a destinazione pubblica, sono concessi aumenti di volume in funzione delle necessità riscontrate, purchè sia mantenuta la destinazione a servizio pubblico.

Per gli edifici in ambito CR1 e ricadenti nell'ambito di vincolo ai sensi del D.lgs. 22/01/2004 n° 42 (tav.9 del PUC) si ammettono solo interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.3 lett. c) del D.P.R. 380/2001

#### **8.4.1.1 Sottozona CR1/A**

1. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
- manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
- restauro e risanamento conservativo ( art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001);
- altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.
- ristrutturazione edilizia ( art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001 )

Tutti gli interventi ricadenti nelle casistiche sopra specificate riguardanti parti strutturali degli edifici con particolare riferimento alla ristrutturazione edilizia, dovranno essere corredati da uno studio che individui le caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche da preservare eventualmente (sulla base delle schede di cui all'art. 8.1 punto 3) e che dimostri in qual modo si interviene motivando le

- le strade trasversali (Ceramisti, Colombo, Isola, Garbarino).

2. E' ammesso e incoraggiato l'uso creativo della decorazione in ceramica per migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

3. L'ambito è stato escluso dall'applicazione della L.R.24/2001 (v. delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 16.11.2001)

### **8.3 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle tipiche dei centri urbani, di fatto già presenti (gruppo I).

### **8.4 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione**

L'ambito corrisponde al Piano Organico di Intervento approvato con Deliberazione Consiliare n.66 del 01/11/2002 che individua in maniera puntuale gli interventi ammessi e le relative modalità di attuazione

Per gli interventi su edifici a destinazione pubblica, sono concessi aumenti di volume in funzione delle necessità riscontrate, purchè sia mantenuta la destinazione a servizio pubblico.

#### **8.4.1.1 Sottozona CR1/A**

1. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
- manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
- restauro e risanamento conservativo ( art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001);
- altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.

Tutti gli interventi ricadenti nelle casistiche sopra specificate riguardanti parti strutturali degli edifici, dovranno essere corredati da uno studio che individui le caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche da preservare eventualmente (sulla base delle schede di cui all'art. 8.1 punto 3) e che dimostri in qual modo si interviene motivando le scelte operate sulla base delle caratteristiche individuate nel rispetto del loro mantenimento.

#### **8.4.1.2 Sottozona CR1/B**

1. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
- manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
- restauro e risanamento conservativo ( art. 3

scelte operate sulla base delle caratteristiche individuate nel rispetto del loro mantenimento.

#### **8.4.1.2 Sottozona CR1/B**

1. Sono sempre consentiti gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
  - manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
  - restauro e risanamento conservativo ( art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001);
  - altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.

Nella sottozona sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia ( art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001 )

#### **8.4.1.3 Complesso di Villa Puccio Rosenda-De Mari**

1. Il complesso di villa Puccio Rosenda-De Mari, individuato in cartografia con apposita simbologia, può essere destinato a funzioni e attività anche non comprese nell'elenco del gruppo I, purché compatibili con la tipologia dell'edificio e il rispetto dei valori architettonici e ambientali, e comunque tali da non comportare:
  - il frazionamento della villa in più unità immobiliari abitative salvo quanto previsto nel successivo comma 2;
  - la manomissione del giardino, con particolare riguardo alla rimozione di alberi d'alto fusto.
2. Date le primarie esigenze pubbliche di miglioramento della viabilità tramite l'ampliamento di Via Bruciati e di riqualificazione del Parco Puccio, può essere previsto il frazionamento della villa in più unità immobiliari di tipo abitativo, a condizione che venga attuato mediante concessione edilizia permesso di costruire convenzionato che garantisca il raggiungimento completo degli obiettivi pubblici (*osservazione dei privati n .7e* )
3. E' consentito realizzare parcheggi, ancorché interrati o a raso, nei limiti delle compatibilità di cui ai punti precedenti.

#### **8.4.2 Parcheggi**

1. La realizzazione di box e posti auto coperti è consentita nel rispetto delle compatibilità tipologiche e architettoniche degli immobili interessati .
2. Non è comunque consentita la realizzazione di box con accesso diretto dalle vie Bigliati, Repetto,

lett. c) D.P.R. 380/2001);

- altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.

In tutta la sottozona sono ammessi anche gli interventi di cambio di destinazione d'uso, senza opere, in residenziale alle condizioni fissate nell'art. 4 delle presenti norme e senza modifiche esterne degli immobili.

Nella sottozona, ove non ricadenti nell'ambito di vincolo ai sensi del D.lgs. 22/01/2004 n° 42 (tav.9 del PUC), sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia ( art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001 )

#### **8.4.1.3 Complesso di Villa Puccio Rosenda-De Mari**

1. Il complesso di villa Puccio Rosenda-De Mari, individuato in cartografia con apposita simbologia, può essere destinato a funzioni e attività anche non comprese nell'elenco del gruppo I, purché compatibili con la tipologia dell'edificio e il rispetto dei valori architettonici e ambientali, e comunque tali da non comportare:
  - il frazionamento della villa in più unità immobiliari abitative salvo quanto previsto nel successivo comma 2;
  - la manomissione del giardino, con particolare riguardo alla rimozione di alberi d'alto fusto.
2. Date le primarie esigenze pubbliche di miglioramento della viabilità tramite l'ampliamento di Via Bruciati e di riqualificazione del Parco Puccio, può essere previsto il frazionamento della villa in più unità immobiliari di tipo abitativo, a condizione che venga attuato mediante concessione edilizia permesso di costruire convenzionato che garantisca il raggiungimento completo degli obiettivi pubblici (*osservazione dei privati n .7e* )
3. E' consentito realizzare parcheggi, ancorché interrati o a raso, nei limiti delle compatibilità di cui ai punti precedenti.

#### **8.4.2 Parcheggi**

1. La realizzazione di box e posti auto coperti è consentita nel rispetto delle compatibilità tipologiche e architettoniche degli immobili interessati .
2. Non è comunque consentita la realizzazione di box con accesso diretto dalle vie Bigliati, Repetto, Italia, Colombo, Isola, p.zza della Concordia, via Stefano Grosso.

Italia, Colombo, Isola, p.zza della Concordia, via Stefano Grosso.

### **8.5 Disciplina paesistica di livello puntuale**

1. Classificazione dell'intera zona: SU ( esclusa la parte dove è ubicato l'Asilo Infantile Privato e la Scuola elementare che sono in zona TU );si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 35. Si tratta pertanto di zona soggetta a mantenimento e l'obiettivo paesistico è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale . Non sono pertanto ammessi interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente.
2. Sono pertanto ammessi interventi finalizzati ad eliminare eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo e a consentire un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie delle singole unità abitative a condizione che gli stessi non producano sostanziali modificazioni degli schemi di aggregazione e non comportino alterazioni dei caratteri del tessuto edilizio . Dovranno essere altresì eliminati mediante interventi di demolizione e/o sostituzione edilizia eventuali volumi impropri in quanto estranei allo schema di aggregazione dell'insediamento o estranei alla tipologia edilizia.

Per l'approfondimento della disciplina paesistica a livello puntuale si rimanda alle schede del POI (v. osservazioni della Regione p.5 e Provincia p.13-14) che costituiscono l'elemento di dettaglio puntuale a cui fare riferimento.

### **8.5 Disciplina paesistica di livello puntuale**

1. Classificazione dell'intera zona: SU ( esclusa la parte dove è ubicato l'Asilo Infantile Privato e la Scuola elementare che sono in zona TU );si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 35. Si tratta pertanto di zona soggetta a mantenimento e l'obiettivo paesistico è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale . Non sono pertanto ammessi interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente.
2. Sono pertanto ammessi interventi finalizzati ad eliminare eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo e a consentire un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie delle singole unità abitative a condizione che gli stessi non producano sostanziali modificazioni degli schemi di aggregazione e non comportino alterazioni dei caratteri del tessuto edilizio . Dovranno essere altresì eliminati mediante interventi di demolizione e/o sostituzione edilizia eventuali volumi impropri in quanto estranei allo schema di aggregazione dell'insediamento o estranei alla tipologia edilizia.

Per l'approfondimento della disciplina paesistica a livello puntuale si rimanda alle schede del POI (v. osservazioni della Regione p.5 e Provincia p.13-14) che costituiscono l'elemento di dettaglio puntuale a cui fare riferimento.

Visti:

- Il Decreto del Presidente della Repubblica nr. 380/2001;
- La legge Regionale nr. 36/1997 e s.m.i.
- La legge Regionale nr. 16/2008 e s.m.i.
- La legge Regionale nr. 1/2008 e s.m.i.
- il D. Lgs. nr. 267/2000;

DATO ATTO che la modifica agli articoli 8 e 4 del PUC in vigore rientrano nei casi previsti all'art. 43 comma 1 lett. C) e Cbis) della L.R. 36/1997 e s.m.i. in particolare perché:

- costituiscono modifiche alla disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione , di riqualificazione , di completamento e dei distretti di trasformazione nonché dei relativi

- perimetri purchè non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;
- costituiscono modifiche alla disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione , di riqualificazione finalizzate a incentivare o a realizzare interventi di rinnovo urbano, di recupero del patrimonio edilizio ed interventi di contrasto all'abbandono del territorio di produzione agricola e di presidio ambientale, a condizione che non sia consentita la nuova costruzione, anche per trasferimento di volumetrie preventivamente demolite, su aree libere destinate a orti o a colture agricole in attività o dismesse di completamento e dei distretti di trasformazione nonché dei relativi perimetri purchè non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;

RITENUTO pertanto di adottare le modifiche alla normativa prevista negli articoli 4 – 8 del PUV in vigore come sopra descritte;

VISTA la attestazione predisposta dal Responsabile del Settore urbanistica territorio attività produttive attestante la compatibilità delle relative modifiche rispetto alla descrizione fondativa, agli esiti della pronuncia in materia di VAS, agli obiettivi del piano, alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato , nonché della sussistenza delle condizioni di esclusione dell'applicazione della L.R. 32/2012 e s.m.i.;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio interessato ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del d. lgvo n.267 del 18/08/2000;

RITENUTO opportuno, per l'urgenza, dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del d.lgvo. n. 267 del 08/08/2000;

A VOTI UNANIMI espressi nei modi e termini di legge;

### DELIBERA

1. Di adottare l'aggiornamento delle norme di attuazione del piano Urbanistico comunale relativamente all'art. 4 - mutamenti di destinazione d'uso e all'art. 8 - CR1 Centro Urbano, così come meglio di seguito descritte:

VIGENTE	VARIATO
<p>Mutamenti di destinazione d'uso:</p> <p>5. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono disciplinati dall'art.16 della L.R. n. 25/95 , pubblicata in data 26/04/1995, ad eccezione delle attività turistico-alberghiere.</p> <p>6. Al fine di garantire la ricettività turistica del Comune, il cambio di destinazione d'uso delle attività ricettive, con e senza opere, è concesso a condizione che sia garantita la presenza sul territorio di un minimo di 350 posti letto. In caso contrario non è possibile concedere il cambio di destinazione d'uso.</p> <p>7. Nel caso in cui sia garantita la condizione di cui al comma precedente, il mutamento di destinazione d'uso delle attività commerciali e turistico-alberghiere con la destinazione d'uso residenziale può essere autorizzato esclusivamente nel caso in cui venga dimostrata una redditività negativa degli ultimi cinque anni</p>	<p>1. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono disciplinati dall'art.16 della L.R. n. 25/95, pubblicata in data 26/04/1995, ad eccezione delle attività turistico-alberghiere.</p> <p>2. Al fine di garantire la ricettività turistica del Comune, il cambio di destinazione d'uso delle attività ricettive, con e senza opere, è concesso a condizione che sia garantita la presenza sul territorio di un minimo di 350 posti letto. In caso contrario non è possibile concedere il cambio di destinazione d'uso.</p> <p>3. Nel caso in cui sia garantita la condizione di cui al comma precedente, il mutamento di destinazione d'uso delle attività commerciali e turistico-alberghiere con la destinazione d'uso residenziale può essere autorizzato esclusivamente nel caso in cui venga dimostrata una redditività negativa degli ultimi cinque anni consecutivi di esercizio.</p> <p>4. Nel caso di trasformazione di strutture alberghiere in strutture con diversa destinazione, si dovranno</p>

consecutivi di esercizio.

8. Nel caso di trasformazione di strutture alberghiere in strutture con diversa destinazione, si dovranno necessariamente reperire gli standards nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

necessariamente reperire gli standards nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni di legge in materia

5. Il cambio d'uso dei locali posti al piano terra degli immobili direttamente aggettanti su aree esterne pubbliche o di pubblico passaggio, è consentito a condizione che l'ingresso avvenga tramite un locale apposito autonomo, anche ricavato ex novo all'interno del fabbricato senza modifiche esterne allo stesso. Tramite detto ingresso si potrà accedere alla unità immobiliare abitativa opportunamente separata da porta di ingresso dell'appartamento stesso.

Le dimensioni di detto vano dovranno essere rispondenti alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

I requisiti igienico sanitari dell'immobile oggetto del cambio d'uso dovranno essere soddisfatti senza in alcun modo considerare come superficie finestrata quella interessata dall'apertura di ingresso, qualsiasi sia il suo ingombro, né quella derivante dalla realizzazione, ove permesso, di nuove bucaure verso la pubblica via o su zone soggette a pubblico utilizzo.

In ogni caso non è permessa l'uscita diretta, da qualsiasi apertura dell'unità immobiliare, su suolo pubblico o su suolo soggetto a uso pubblico.

Per ogni nuova unità immobiliare abitativa derivante da cambio d'uso dovrà essere reperito, nella stessa zona urbanistica indicata nel Puc vigente, un posto auto e reso pertinenziale ai sensi dell'art. 19 comma 6 della LR 16/2008 e smi.

Per la zona CR1 la zona di reperimento del posto auto può essere allargata alle zone urbanistiche adiacenti la zona CR1.

Resta salva la possibilità della monetizzazione del posto auto.

**VIGENTE****8.CR1 \_ Centro urbano****8.1. Identificazione**

3. La zona CR1 - Centro urbano - comprende il nucleo antico, identificato con la sigla CR1/A, e porzioni di tessuto urbano di più recente edificazione (CR1/B) ( zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona A - centro storico ).

4. Tutti gli edifici siti in entrambe le sottozone CR1/A e CR1/B sono stati interessati da "Schede analitiche di intervento" all'interno del Programma Organico di Intervento nelle quali edificio per edificio sono stati analizzati lo stato di degrado dei fronti principali con riferimento a:

fronte edilizio

copertura degrado materico

copertura degrado tipologico

presenza umidità

presenza dissesti statici

e sono state date altresì indicazioni di progetto per quanto riguarda i seguenti elementi:

basamento

elevazione

cornicione

copertura

bucature e infissi

**8.5 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire**

4. Gli esiti che il piano intende conseguire sono essenzialmente:

- il consolidamento e il rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali, in particolare legate alla ceramica
- il recupero degli edifici di pregio storico-architettonico ancora presenti nel centro urbano e la ricomposizione in termini per quanto possibile coerenti e unitari dei diversi elementi o ambienti urbani:
  - l'asse longitudinale interno (vie Repetto-Italia)
  - la "palazzata" a mare
  - le piazze (Rossello, del Popolo, Leuti, Concordia, S. Antonio-Vittorio Veneto,

**VARIATO****8.CR1 \_ Centro urbano****8.1. Identificazione**

1. La zona CR1 - Centro urbano - comprende il nucleo antico, identificato con la sigla CR1/A, e porzioni di tessuto urbano di più recente edificazione (CR1/B) ( zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona A - centro storico ).

2. Tutti gli edifici siti in entrambe le sottozone CR1/A e CR1/B sono stati interessati da "Schede analitiche di intervento" all'interno del Programma Organico di Intervento nelle quali edificio per edificio sono stati analizzati lo stato di degrado dei fronti principali con riferimento a:

fronte edilizio

copertura degrado materico

copertura degrado tipologico

presenza umidità

presenza dissesti statici

e sono state date altresì indicazioni di progetto per quanto riguarda i seguenti elementi:

basamento

elevazione

cornicione

copertura

bucature e infissi

**8.6 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire**

2. Gli esiti che il piano intende conseguire sono essenzialmente:

- il consolidamento e il rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali, in particolare legate alla ceramica
- il recupero degli edifici di pregio storico-architettonico ancora presenti nel centro urbano e la ricomposizione in termini per quanto possibile coerenti e unitari dei diversi elementi o ambienti urbani:
  - l'asse longitudinale interno (vie Repetto-Italia)
  - la "palazzata" a mare
  - le piazze (Rossello, del Popolo, Leuti, Concordia, S. Antonio-Vittorio Veneto, p.zza Sisto IV)

p.zza Sisto IV)

- le strade trasversali (Ceramisti, Colombo, Isola, Garbarino).

5. E' ammesso e incoraggiato l'uso creativo della decorazione in ceramica per migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

6. L'ambito è stato escluso dall'applicazione della L.R.24/2001 (v. delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 16.11.2001)

### **8.6 Destinazioni d'uso**

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle tipiche dei centri urbani, di fatto già presenti (gruppo I).

### **8.7 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione**

L'ambito corrisponde al Piano Organico di Intervento approvato con Deliberazione Consiliare n.66 del 01/11/2002 che individua in maniera puntuale gli interventi ammessi e le relative modalità di attuazione

Per gli interventi su edifici a destinazione pubblica, sono concessi aumenti di volume in funzione delle necessità riscontrate, purchè sia mantenuta la destinazione a servizio pubblico.

Per gli edifici in ambito CR1 e ricadenti nell'ambito di vincolo ai sensi del D.lgs. 22/01/2004 n° 42 (tav.9 del PUC) si ammettono solo interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.3 lett. c) del D.P.R. 380/2001

#### **8.7.1.1 Sottozona CR1/A**

2. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
- manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
- restauro e risanamento conservativo ( art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001);
- altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.
- ristrutturazione edilizia ( art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001 )

Tutti gli interventi ricadenti nelle casistiche sopra specificate riguardanti parti strutturali degli edifici con particolare riferimento alla ristrutturazione edilizia, dovranno essere corredati da uno studio che individui le caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche da preservare eventualmente (sulla base delle schede di cui all'art. 8.1 punto 3) e che dimostri in qual modo si interviene motivando le

- le strade trasversali (Ceramisti, Colombo, Isola, Garbarino).

2. E' ammesso e incoraggiato l'uso creativo della decorazione in ceramica per migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

6. L'ambito è stato escluso dall'applicazione della L.R.24/2001 (v. delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 16.11.2001)

### **8.7 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle tipiche dei centri urbani, di fatto già presenti (gruppo I).

### **8.8 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione**

L'ambito corrisponde al Piano Organico di Intervento approvato con Deliberazione Consiliare n.66 del 01/11/2002 che individua in maniera puntuale gli interventi ammessi e le relative modalità di attuazione

Per gli interventi su edifici a destinazione pubblica, sono concessi aumenti di volume in funzione delle necessità riscontrate, purchè sia mantenuta la destinazione a servizio pubblico.

#### **8.8.1.1 Sottozona CR1/A**

1. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
- manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
- restauro e risanamento conservativo ( art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001);
- altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.

Tutti gli interventi ricadenti nelle casistiche sopra specificate riguardanti parti strutturali degli edifici, dovranno essere corredati da uno studio che individui le caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche da preservare eventualmente (sulla base delle schede di cui all'art. 8.1 punto 3) e che dimostri in qual modo si interviene motivando le scelte operate sulla base delle caratteristiche individuate nel rispetto del loro mantenimento.

#### **8.8.1.2 Sottozona CR1/B**

2. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
- manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
- restauro e risanamento conservativo ( art. 3

scelte operate sulla base delle caratteristiche individuate nel rispetto del loro mantenimento.

#### **8.7.1.2 Sottozona CR1/B**

2. Sono sempre consentiti gli interventi di:
- manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
  - manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
  - restauro e risanamento conservativo ( art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001);
  - altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.

Nella sottozona sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia ( art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001 )

#### **8.5.1.3 Complesso di Villa Puccio Rosenda-De Mari**

4. Il complesso di villa Puccio Rosenda-De Mari, individuato in cartografia con apposita simbologia, può essere destinato a funzioni e attività anche non comprese nell'elenco del gruppo I, purché compatibili con la tipologia dell'edificio e il rispetto dei valori architettonici e ambientali, e comunque tali da non comportare:
- il frazionamento della villa in più unità immobiliari abitative salvo quanto previsto nel successivo comma 2;
  - la manomissione del giardino, con particolare riguardo alla rimozione di alberi d'alto fusto.
5. Date le primarie esigenze pubbliche di miglioramento della viabilità tramite l'ampliamento di Via Bruciati e di riqualificazione del Parco Puccio, può essere previsto il frazionamento della villa in più unità immobiliari di tipo abitativo, a condizione che venga attuato mediante concessione edilizia permesso di costruire convenzionato che garantisca il raggiungimento completo degli obiettivi pubblici (*osservazione dei privati n .7e*)
6. E' consentito realizzare parcheggi, ancorché interrati o a raso, nei limiti delle compatibilità di cui ai punti precedenti.

#### **8.5.2 Parcheggi**

3. La realizzazione di box e posti auto coperti è consentita nel rispetto delle compatibilità tipologiche e architettoniche degli immobili interessati .
4. Non è comunque consentita la realizzazione di box con accesso diretto dalle vie Bigliati, Repetto, Italia, Colombo, Isola, p.zza della Concordia, via

lett. c) D.P.R. 380/2001);

- altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.

In tutta la sottozona sono ammessi anche gli interventi di cambio di destinazione d'uso, senza opere, in residenziale alle condizioni fissate nell'art. 4 delle presenti norme e senza modifiche esterne degli immobili.

Nella sottozona, ove non ricadenti nell'ambito di vincolo ai sensi del D.lgs. 22/01/2004 n° 42 (tav.9 del PUC), sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia ( art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001 )

#### **8.8.1.3 Complesso di Villa Puccio Rosenda-De Mari**

4. Il complesso di villa Puccio Rosenda-De Mari, individuato in cartografia con apposita simbologia, può essere destinato a funzioni e attività anche non comprese nell'elenco del gruppo I, purché compatibili con la tipologia dell'edificio e il rispetto dei valori architettonici e ambientali, e comunque tali da non comportare:
- il frazionamento della villa in più unità immobiliari abitative salvo quanto previsto nel successivo comma 2;
  - la manomissione del giardino, con particolare riguardo alla rimozione di alberi d'alto fusto.
5. Date le primarie esigenze pubbliche di miglioramento della viabilità tramite l'ampliamento di Via Bruciati e di riqualificazione del Parco Puccio, può essere previsto il frazionamento della villa in più unità immobiliari di tipo abitativo, a condizione che venga attuato mediante concessione edilizia permesso di costruire convenzionato che garantisca il raggiungimento completo degli obiettivi pubblici (*osservazione dei privati n .7e*)
6. E' consentito realizzare parcheggi, ancorché interrati o a raso, nei limiti delle compatibilità di cui ai punti precedenti.

#### **8.8.2 Parcheggi**

3. La realizzazione di box e posti auto coperti è consentita nel rispetto delle compatibilità tipologiche e architettoniche degli immobili interessati .
4. Non è comunque consentita la realizzazione di box con accesso diretto dalle vie Bigliati, Repetto, Italia, Colombo, Isola, p.zza della Concordia, via Stefano Grosso.

Stefano Grosso.

### **8.6 Disciplina paesistica di livello puntuale**

4. Classificazione dell'intera zona: SU ( esclusa la parte dove è ubicato l'Asilo Infantile Privato e la Scuola elementare che sono in zona TU );si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 35. Si tratta pertanto di zona soggetta a mantenimento e l'obiettivo paesistico è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale . Non sono pertanto ammessi interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente.
5. Sono pertanto ammessi interventi finalizzati ad eliminare eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo e a consentire un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie delle singole unità abitative a condizione che gli stessi non producano sostanziali modificazioni degli schemi di aggregazione e non comportino alterazioni dei caratteri del tessuto edilizio . Dovranno essere altresì eliminati mediante interventi di demolizione e/o sostituzione edilizia eventuali volumi impropri in quanto estranei allo schema di aggregazione dell'insediamento o estranei alla tipologia edilizia.

Per l'approfondimento della disciplina paesistica a livello puntuale si rimanda alle schede del POI (v. osservazioni della Regione p.5 e Provincia p.13-14) che costituiscono l'elemento di dettaglio puntuale a cui fare riferimento.

### **8.9 Disciplina paesistica di livello puntuale**

3. Classificazione dell'intera zona: SU ( esclusa la parte dove è ubicato l'Asilo Infantile Privato e la Scuola elementare che sono in zona TU );si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 35. Si tratta pertanto di zona soggetta a mantenimento e l'obiettivo paesistico è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale . Non sono pertanto ammessi interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente.
4. Sono pertanto ammessi interventi finalizzati ad eliminare eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo e a consentire un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie delle singole unità abitative a condizione che gli stessi non producano sostanziali modificazioni degli schemi di aggregazione e non comportino alterazioni dei caratteri del tessuto edilizio . Dovranno essere altresì eliminati mediante interventi di demolizione e/o sostituzione edilizia eventuali volumi impropri in quanto estranei allo schema di aggregazione dell'insediamento o estranei alla tipologia edilizia.

Per l'approfondimento della disciplina paesistica a livello puntuale si rimanda alle schede del POI (v. osservazioni della Regione p.5 e Provincia p.13-14) che costituiscono l'elemento di dettaglio puntuale a cui fare riferimento.

2. Di demandare al Responsabile del Servizio interessato l'adozione di tutti gli atti connessi e conseguenti la presente Deliberazione;
3. Di dare atto che il presente provvedimento ai sensi dell'art. 43 comma 6 della L.R. 36/1997 e s.m.i. , sarà pubblicato nel sito internet del Comune per un periodo di trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione , estrarne copia e presentare osservazioni, previo avviso, contenente l'indicazione della data di inserimento nel ridetto sito informatico del Comune e di messa a disposizione a libera visione presso la segreteria comunale, da pubblicarsi sul BURL e nel medesimo sito informatico;
4. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa né diminuzione di entrata.
5. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, onde consentire una tempestiva attuazione di quanto previsto dall'art. 23-bis D.P.R. 380/2001.

**VIGENTE****8.CR1 \_ Centro urbano****8.1. Identificazione**

5. La zona CR1 - Centro urbano - comprende il nucleo antico, identificato con la sigla CR1/A, e porzioni di tessuto urbano di più recente edificazione (CR1/B) (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona A - centro storico).

6. Tutti gli edifici siti in entrambe le sottozone CR1/A e CR1/B sono stati interessati da "Schede analitiche di intervento" all'interno del Programma Organico di Intervento nelle quali edificio per edificio sono stati analizzati lo stato di degrado dei fronti principali con riferimento a:

fronte edilizio

copertura degrado materico

copertura degrado tipologico

presenza umidità

presenza dissesti statici

e sono state date altresì indicazioni di progetto per quanto riguarda i seguenti elementi:

basamento

elevazione

cornicione

copertura

bucature e infissi

**8.8 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire**

7. Gli esiti che il piano intende conseguire sono essenzialmente:

- il consolidamento e il rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali, in particolare legate alla ceramica
- il recupero degli edifici di pregio storico-architettonico ancora presenti nel centro urbano e la ricomposizione in termini per quanto possibile coerenti e unitari dei diversi elementi o ambienti urbani:
  - l'asse longitudinale interno (vie Repetto-Italia)
  - la "palazzata" a mare
  - le piazze (Rossello, del Popolo, Leuti, Concordia, S. Antonio-Vittorio Veneto,

**VARIATO****8.CR1 \_ Centro urbano****8.1. Identificazione**

1. La zona CR1 - Centro urbano - comprende il nucleo antico, identificato con la sigla CR1/A, e porzioni di tessuto urbano di più recente edificazione (CR1/B) (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona A - centro storico).

2. Tutti gli edifici siti in entrambe le sottozone CR1/A e CR1/B sono stati interessati da "Schede analitiche di intervento" all'interno del Programma Organico di Intervento nelle quali edificio per edificio sono stati analizzati lo stato di degrado dei fronti principali con riferimento a:

fronte edilizio

copertura degrado materico

copertura degrado tipologico

presenza umidità

presenza dissesti statici

e sono state date altresì indicazioni di progetto per quanto riguarda i seguenti elementi:

basamento

elevazione

cornicione

copertura

bucature e infissi

**8.10 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire**

3. Gli esiti che il piano intende conseguire sono essenzialmente:

- il consolidamento e il rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali, in particolare legate alla ceramica
- il recupero degli edifici di pregio storico-architettonico ancora presenti nel centro urbano e la ricomposizione in termini per quanto possibile coerenti e unitari dei diversi elementi o ambienti urbani:
  - l'asse longitudinale interno (vie Repetto-Italia)
  - la "palazzata" a mare
  - le piazze (Rossello, del Popolo, Leuti, Concordia, S. Antonio-Vittorio Veneto, p.zza Sisto IV)

p.zza Sisto IV)

- le strade trasversali (Ceramisti, Colombo, Isola, Garbarino).

8. E' ammesso e incoraggiato l'uso creativo della decorazione in ceramica per migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

9. L'ambito è stato escluso dall'applicazione della L.R.24/2001 (v. delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 16.11.2001)

### **8.9 Destinazioni d'uso**

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle tipiche dei centri urbani, di fatto già presenti (gruppo I).

### **8.10 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione**

L'ambito corrisponde al Piano Organico di Intervento approvato con Deliberazione Consiliare n.66 del 01/11/2002 che individua in maniera puntuale gli interventi ammessi e le relative modalità di attuazione

Per gli interventi su edifici a destinazione pubblica, sono concessi aumenti di volume in funzione delle necessità riscontrate, purchè sia mantenuta la destinazione a servizio pubblico.

Per gli edifici in ambito CR1 e ricadenti nell'ambito di vincolo ai sensi del D.lgs. 22/01/2004 n° 42 (tav.9 del PUC) si ammettono solo interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.3 lett. c) del D.P.R. 380/2001

#### **8.10.1.1 Sottozona CR1/A**

3. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
- manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
- restauro e risanamento conservativo ( art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001);
- altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.
- ristrutturazione edilizia ( art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001 )

Tutti gli interventi ricadenti nelle casistiche sopra specificate riguardanti parti strutturali degli edifici con particolare riferimento alla ristrutturazione edilizia, dovranno essere corredati da uno studio che individui le caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche da preservare eventualmente (sulla base delle schede di cui all'art. 8.1 punto 3) e che dimostri in qual modo si interviene motivando le

- le strade trasversali (Ceramisti, Colombo, Isola, Garbarino).

2. E' ammesso e incoraggiato l'uso creativo della decorazione in ceramica per migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

9. L'ambito è stato escluso dall'applicazione della L.R.24/2001 (v. delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 16.11.2001)

### **8.11 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle tipiche dei centri urbani, di fatto già presenti (gruppo I).

### **8.12 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione**

L'ambito corrisponde al Piano Organico di Intervento approvato con Deliberazione Consiliare n.66 del 01/11/2002 che individua in maniera puntuale gli interventi ammessi e le relative modalità di attuazione

Per gli interventi su edifici a destinazione pubblica, sono concessi aumenti di volume in funzione delle necessità riscontrate, purchè sia mantenuta la destinazione a servizio pubblico.

#### **8.12.1.1 Sottozona CR1/A**

1. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
- manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
- restauro e risanamento conservativo ( art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001);
- altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.

Tutti gli interventi ricadenti nelle casistiche sopra specificate riguardanti parti strutturali degli edifici, dovranno essere corredati da uno studio che individui le caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche da preservare eventualmente (sulla base delle schede di cui all'art. 8.1 punto 3) e che dimostri in qual modo si interviene motivando le scelte operate sulla base delle caratteristiche individuate nel rispetto del loro mantenimento.

#### **8.12.1.2 Sottozona CR1/B**

3. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
- manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
- restauro e risanamento conservativo ( art. 3

scelte operate sulla base delle caratteristiche individuate nel rispetto del loro mantenimento.

### **8.10.1.2 Sottozona CR1/B**

3. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
- manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
- restauro e risanamento conservativo ( art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001);
- altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.

Nella sottozona sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia ( art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001 )

### **8.6.1.3 Complesso di Villa Puccio Rosenda-De Mari**

7. Il complesso di villa Puccio Rosenda-De Mari, individuato in cartografia con apposita simbologia, può essere destinato a funzioni e attività anche non comprese nell'elenco del gruppo I, purché compatibili con la tipologia dell'edificio e il rispetto dei valori architettonici e ambientali, e comunque tali da non comportare:

- il frazionamento della villa in più unità immobiliari abitative salvo quanto previsto nel successivo comma 2;
- la manomissione del giardino, con particolare riguardo alla rimozione di alberi d'alto fusto.

8. Date le primarie esigenze pubbliche di miglioramento della viabilità tramite l'ampliamento di Via Bruciati e di riqualificazione del Parco Puccio, può essere previsto il frazionamento della villa in più unità immobiliari di tipo abitativo, a condizione che venga attuato mediante concessione edilizia permesso di costruire convenzionato che garantisca il raggiungimento completo degli obiettivi pubblici (*osservazione dei privati n .7e* )

9. E' consentito realizzare parcheggi, ancorché interrati o a raso, nei limiti delle compatibilità di cui ai punti precedenti.

### **8.6.2 Parcheggi**

5. La realizzazione di box e posti auto coperti è consentita nel rispetto delle compatibilità tipologiche e architettoniche degli immobili interessati .

6. Non è comunque consentita la realizzazione di box con accesso diretto dalle vie Bigliati, Repetto,

lett. c) D.P.R. 380/2001);

- altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.

In tutta la sottozona sono ammessi anche gli interventi di cambio di destinazione d'uso, senza opere, in residenziale alle condizioni fissate nell'art. 4 delle presenti norme e senza modifiche esterne degli immobili.

Nella sottozona, ove non ricadenti nell'ambito di vincolo ai sensi del D.lgs. 22/01/2004 n° 42 (tav.9 del PUC), sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia ( art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001 )

### **8.12.1.3 Complesso di Villa Puccio Rosenda-De Mari**

7. Il complesso di villa Puccio Rosenda-De Mari, individuato in cartografia con apposita simbologia, può essere destinato a funzioni e attività anche non comprese nell'elenco del gruppo I, purché compatibili con la tipologia dell'edificio e il rispetto dei valori architettonici e ambientali, e comunque tali da non comportare:

- il frazionamento della villa in più unità immobiliari abitative salvo quanto previsto nel successivo comma 2;
- la manomissione del giardino, con particolare riguardo alla rimozione di alberi d'alto fusto.

8. Date le primarie esigenze pubbliche di miglioramento della viabilità tramite l'ampliamento di Via Bruciati e di riqualificazione del Parco Puccio, può essere previsto il frazionamento della villa in più unità immobiliari di tipo abitativo, a condizione che venga attuato mediante concessione edilizia permesso di costruire convenzionato che garantisca il raggiungimento completo degli obiettivi pubblici (*osservazione dei privati n .7e* )

9. E' consentito realizzare parcheggi, ancorché interrati o a raso, nei limiti delle compatibilità di cui ai punti precedenti.

### **8.12.2 Parcheggi**

5. La realizzazione di box e posti auto coperti è consentita nel rispetto delle compatibilità tipologiche e architettoniche degli immobili interessati .

6. Non è comunque consentita la realizzazione di box con accesso diretto dalle vie Bigliati, Repetto, Italia, Colombo, Isola, p.zza della Concordia, via Stefano Grosso.

Italia, Colombo, Isola, p.zza della Concordia, via Stefano Grosso.

### **8.7 Disciplina paesistica di livello puntuale**

7. Classificazione dell'intera zona: SU ( esclusa la parte dove è ubicato l'Asilo Infantile Privato e la Scuola elementare che sono in zona TU );si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 35. Si tratta pertanto di zona soggetta a mantenimento e l'obiettivo paesistico è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale . Non sono pertanto ammessi interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente.
8. Sono pertanto ammessi interventi finalizzati ad eliminare eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo e a consentire un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie delle singole unità abitative a condizione che gli stessi non producano sostanziali modificazioni degli schemi di aggregazione e non comportino alterazioni dei caratteri del tessuto edilizio . Dovranno essere altresì eliminati mediante interventi di demolizione e/o sostituzione edilizia eventuali volumi impropri in quanto estranei allo schema di aggregazione dell'insediamento o estranei alla tipologia edilizia.

Per l'approfondimento della disciplina paesistica a livello puntuale si rimanda alle schede del POI (v. osservazioni della Regione p.5 e Provincia p.13-14) che costituiscono l'elemento di dettaglio puntuale a cui fare riferimento.

### **8.13 Disciplina paesistica di livello puntuale**

5. Classificazione dell'intera zona: SU ( esclusa la parte dove è ubicato l'Asilo Infantile Privato e la Scuola elementare che sono in zona TU );si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 35. Si tratta pertanto di zona soggetta a mantenimento e l'obiettivo paesistico è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale . Non sono pertanto ammessi interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente.
6. Sono pertanto ammessi interventi finalizzati ad eliminare eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo e a consentire un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie delle singole unità abitative a condizione che gli stessi non producano sostanziali modificazioni degli schemi di aggregazione e non comportino alterazioni dei caratteri del tessuto edilizio . Dovranno essere altresì eliminati mediante interventi di demolizione e/o sostituzione edilizia eventuali volumi impropri in quanto estranei allo schema di aggregazione dell'insediamento o estranei alla tipologia edilizia.

Per l'approfondimento della disciplina paesistica a livello puntuale si rimanda alle schede del POI (v. osservazioni della Regione p.5 e Provincia p.13-14) che costituiscono l'elemento di dettaglio puntuale a cui fare riferimento.

Visti:

- Il Decreto del Presidente della Repubblica nr. 380/2001;
- La legge Regionale nr. 36/1997 e s.m.i.
- La legge Regionale nr. 16/2008 e s.m.i.
- La legge Regionale nr. 1/2008 e s.m.i.
- il D. Lgs. nr. 267/2000;

DATO ATTO che la modifica agli articoli 8 e 4 del PUC in vigore rientrano nei casi previsti all'art. 43 comma 1 lett. C) e Cbis) della L.R. 36/1997 e s.m.i. in particolare perché:

- costituiscono modifiche alla disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione , di riqualificazione , di completamento e dei distretti di trasformazione nonché dei relativi

- perimetri purchè non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;
- costituiscono modifiche alla disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione , di riqualificazione finalizzate a incentivare o a realizzare interventi di rinnovo urbano, di recupero del patrimonio edilizio ed interventi di contrasto all'abbandono del territorio di produzione agricola e di presidio ambientale, a condizione che non sia consentita la nuova costruzione, anche per trasferimento di volumetrie preventivamente demolite, su aree libere destinate a orti o a colture agricole in attività o dismesse di completamento e dei distretti di trasformazione nonché dei relativi perimetri purchè non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;

RITENUTO pertanto di adottare le modifiche alla normativa prevista negli articoli 4 – 8 del PUV in vigore come sopra descritte;

VISTA la attestazione predisposta dal Responsabile del Settore urbanistica territorio attività produttive attestante la compatibilità delle relative modifiche rispetto alla descrizione fondativa, agli esiti della pronuncia in materia di VAS, agli obiettivi del piano, alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato , nonché della sussistenza delle condizioni di esclusione dell'applicazione della L.R. 32/2012 e s.m.i.;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio interessato ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del d. Igvo n.267 del 18/08/2000;

RITENUTO opportuno, per l'urgenza, dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del d.Igvo. n. 267 del 08/08/2000;

A VOTI UNANIMI espressi nei modi e termini di legge;

### DELIBERA

6. Di adottare l'aggiornamento delle norme di attuazione del piano Urbanistico comunale relativamente all'art. 4 - mutamenti di destinazione d'uso e all'art. 8 - CR1 Centro Urbano, così come meglio di seguito descritte:

VIGENTE	VARIATO
<p>Mutamenti di destinazione d'uso:</p> <p>9. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono disciplinati dall'art.16 della L.R. n. 25/95 , pubblicata in data 26/04/1995, ad eccezione delle attività turistico-alberghiere.</p> <p>10. Al fine di garantire la ricettività turistica del Comune, il cambio di destinazione d'uso delle attività ricettive, con e senza opere, è concesso a condizione che sia garantita la presenza sul territorio di un minimo di 350 posti letto. In caso contrario non è possibile concedere il cambio di destinazione d'uso.</p> <p>11. Nel caso in cui sia garantita la condizione di cui al comma precedente, il mutamento di destinazione d'uso delle attività commerciali e turistico-alberghiere con la destinazione d'uso residenziale può essere autorizzato esclusivamente nel caso in cui venga dimostrata una redditività negativa degli ultimi cinque anni</p>	<p>I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono disciplinati dall'art.16 della L.R. n. 25/95, pubblicata in data 26/04/1995, ad eccezione delle attività turistico-alberghiere.</p> <p>Nel caso di trasformazione di strutture alberghiere in strutture con diversa destinazione, si dovranno necessariamente reperire gli standards nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni di legge in materia.</p> <p>Il cambio d'uso dei locali posti al piano terra degli immobili direttamente aggettanti su aree esterne pubbliche o di pubblico passaggio, è consentito a condizione che l'ingresso avvenga tramite un locale apposito autonomo, anche ricavato ex novo all'interno del fabbricato senza modifiche esterne allo stesso. Tramite detto ingresso si potrà accedere alla unità immobiliare abitativa opportunamente separata da porta di ingresso dell'appartamento stesso.</p> <p>Le dimensioni di detto vano dovranno essere</p>

consecutivi di esercizio.

12. Nel caso di trasformazione di strutture alberghiere in strutture con diversa destinazione, si dovranno necessariamente reperire gli standards nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

rispondenti alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

I requisiti igienico sanitari dell'immobile oggetto del cambio d'uso dovranno essere soddisfatti senza in alcun modo considerare come superficie finestrata quella interessata dall'apertura di ingresso, qualsiasi sia il suo ingombro, né quella derivante dalla realizzazione, ove permesso, di nuove bucatore verso la pubblica via o su zone soggette a pubblico utilizzo.

In ogni caso non è permessa l'uscita diretta, da qualsiasi apertura dell'unità immobiliare, su suolo pubblico o su suolo soggetto a uso pubblico.

Per ogni nuova unità immobiliare abitativa derivante da cambio d'uso dovrà essere reperito, nella stessa zona urbanistica indicata nel Puc vigente, un posto auto e reso pertinenziale ai sensi dell'art. 19 comma 6 della LR 16/2008 e smi.

Per la zona CR1 la zona di reperimento del posto auto può essere allargata alle zone urbanistiche adiacenti la zona CR1.

Resta salva la possibilità della monetizzazione del posto auto.

**VIGENTE****8.CR1 \_ Centro urbano****8.1. Identificazione**

7. La zona CR1 - Centro urbano - comprende il nucleo antico, identificato con la sigla CR1/A, e porzioni di tessuto urbano di più recente edificazione (CR1/B) ( zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona A - centro storico ).

8. Tutti gli edifici siti in entrambe le sottozone CR1/A e CR1/B sono stati interessati da "Schede analitiche di intervento" all'interno del Programma Organico di Intervento nelle quali edificio per edificio sono stati analizzati lo stato di degrado dei fronti principali con riferimento a:

fronte edilizio

copertura degrado materico

copertura degrado tipologico

presenza umidità

presenza dissesti statici

e sono state date altresì indicazioni di progetto per quanto riguarda i seguenti elementi:

basamento

elevazione

cornicione

copertura

bucature e infissi

**8.11 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire**

10. Gli esiti che il piano intende conseguire sono essenzialmente:

- il consolidamento e il rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali, in particolare legate alla ceramica
- il recupero degli edifici di pregio storico-architettonico ancora presenti nel centro urbano e la ricomposizione in termini per quanto possibile coerenti e unitari dei diversi elementi o ambienti urbani:
  - l'asse longitudinale interno (vie Repetto-Italia)
  - la "palazzata" a mare
  - le piazze (Rossello, del Popolo, Leuti, Concordia, S. Antonio-Vittorio Veneto,

**VARIATO****8.CR1 \_ Centro urbano****8.1. Identificazione**

1. La zona CR1 - Centro urbano - comprende il nucleo antico, identificato con la sigla CR1/A, e porzioni di tessuto urbano di più recente edificazione (CR1/B) ( zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona A - centro storico ).

2. Tutti gli edifici siti in entrambe le sottozone CR1/A e CR1/B sono stati interessati da "Schede analitiche di intervento" all'interno del Programma Organico di Intervento nelle quali edificio per edificio sono stati analizzati lo stato di degrado dei fronti principali con riferimento a:

fronte edilizio

copertura degrado materico

copertura degrado tipologico

presenza umidità

presenza dissesti statici

e sono state date altresì indicazioni di progetto per quanto riguarda i seguenti elementi:

basamento

elevazione

cornicione

copertura

bucature e infissi

**8.14 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire**

4. Gli esiti che il piano intende conseguire sono essenzialmente:

- il consolidamento e il rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali, in particolare legate alla ceramica
- il recupero degli edifici di pregio storico-architettonico ancora presenti nel centro urbano e la ricomposizione in termini per quanto possibile coerenti e unitari dei diversi elementi o ambienti urbani:
  - l'asse longitudinale interno (vie Repetto-Italia)
  - la "palazzata" a mare
  - le piazze (Rossello, del Popolo, Leuti, Concordia, S. Antonio-Vittorio Veneto, p.zza Sisto IV)

p.zza Sisto IV)

- le strade trasversali (Ceramisti, Colombo, Isola, Garbarino).

11. E' ammesso e incoraggiato l'uso creativo della decorazione in ceramica per migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

12. L'ambito è stato escluso dall'applicazione della L.R.24/2001 (v. delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 16.11.2001)

### **8.12 Destinazioni d'uso**

4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle tipiche dei centri urbani, di fatto già presenti (gruppo I).

### **8.13 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione**

L'ambito corrisponde al Piano Organico di Intervento approvato con Deliberazione Consiliare n.66 del 01/11/2002 che individua in maniera puntuale gli interventi ammessi e le relative modalità di attuazione

Per gli interventi su edifici a destinazione pubblica, sono concessi aumenti di volume in funzione delle necessità riscontrate, purchè sia mantenuta la destinazione a servizio pubblico.

Per gli edifici in ambito CR1 e ricadenti nell'ambito di vincolo ai sensi del D.lgs. 22/01/2004 n° 42 (tav.9 del PUC) si ammettono solo interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.3 lett. c) del D.P.R. 380/2001

#### **8.13.1.1 Sottozona CR1/A**

4. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
- manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
- restauro e risanamento conservativo ( art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001);
- altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.
- ristrutturazione edilizia ( art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001 )

Tutti gli interventi ricadenti nelle casistiche sopra specificate riguardanti parti strutturali degli edifici con particolare riferimento alla ristrutturazione edilizia, dovranno essere corredati da uno studio che individui le caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche da preservare eventualmente (sulla base delle schede di cui all'art. 8.1 punto 3) e che dimostri in qual modo si interviene motivando le

- le strade trasversali (Ceramisti, Colombo, Isola, Garbarino).

2. E' ammesso e incoraggiato l'uso creativo della decorazione in ceramica per migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

12. L'ambito è stato escluso dall'applicazione della L.R.24/2001 (v. delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 16.11.2001)

### **8.15 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle tipiche dei centri urbani, di fatto già presenti (gruppo I).

### **8.16 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione**

L'ambito corrisponde al Piano Organico di Intervento approvato con Deliberazione Consiliare n.66 del 01/11/2002 che individua in maniera puntuale gli interventi ammessi e le relative modalità di attuazione

Per gli interventi su edifici a destinazione pubblica, sono concessi aumenti di volume in funzione delle necessità riscontrate, purchè sia mantenuta la destinazione a servizio pubblico.

#### **8.16.1.1 Sottozona CR1/A**

1. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
- manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
- restauro e risanamento conservativo ( art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001);
- altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.

Tutti gli interventi ricadenti nelle casistiche sopra specificate riguardanti parti strutturali degli edifici, dovranno essere corredati da uno studio che individui le caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche da preservare eventualmente (sulla base delle schede di cui all'art. 8.1 punto 3) e che dimostri in qual modo si interviene motivando le scelte operate sulla base delle caratteristiche individuate nel rispetto del loro mantenimento.

#### **8.16.1.2 Sottozona CR1/B**

4. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
- manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
- restauro e risanamento conservativo ( art. 3

scelte operate sulla base delle caratteristiche individuate nel rispetto del loro mantenimento.

#### **8.13.1.2 Sottozona CR1/B**

4. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria ( art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);
- manutenzione straordinaria ( art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);
- restauro e risanamento conservativo ( art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001);
- altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.

Nella sottozona sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia ( art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001 )

#### **8.7.1.3 Complesso di Villa Puccio Rosenda-De Mari**

10. Il complesso di villa Puccio Rosenda-De Mari, individuato in cartografia con apposita simbologia, può essere destinato a funzioni e attività anche non comprese nell'elenco del gruppo I, purché compatibili con la tipologia dell'edificio e il rispetto dei valori architettonici e ambientali, e comunque tali da non comportare:

- il frazionamento della villa in più unità immobiliari abitative salvo quanto previsto nel successivo comma 2;
- la manomissione del giardino, con particolare riguardo alla rimozione di alberi d'alto fusto.

11. Date le primarie esigenze pubbliche di miglioramento della viabilità tramite l'ampliamento di Via Bruciati e di riqualificazione del Parco Puccio, può essere previsto il frazionamento della villa in più unità immobiliari di tipo abitativo, a condizione che venga attuato mediante concessione edilizia permesso di costruire convenzionato che garantisca il raggiungimento completo degli obiettivi pubblici (*osservazione dei privati n .7e*)

12. E' consentito realizzare parcheggi, ancorché interrati o a raso, nei limiti delle compatibilità di cui ai punti precedenti.

#### **8.7.2 Parcheggi**

7. La realizzazione di box e posti auto coperti è consentita nel rispetto delle compatibilità tipologiche e architettoniche degli immobili interessati .

8. Non è comunque consentita la realizzazione di box con accesso diretto dalle vie Bigliati, Repetto, Italia, Colombo, Isola, p.zza della Concordia, via

lett. c) D.P.R. 380/2001);

- altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.

In tutta la sottozona sono ammessi anche gli interventi di cambio di destinazione d'uso, senza opere, in residenziale alle condizioni fissate nell'art. 4 delle presenti norme e senza modifiche esterne degli immobili.

Nella sottozona, ove non ricadenti nell'ambito di vincolo ai sensi del D.lgs. 22/01/2004 n° 42 (tav.9 del PUC), sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia ( art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001 )

#### **8.16.1.3 Complesso di Villa Puccio Rosenda-De Mari**

10. Il complesso di villa Puccio Rosenda-De Mari, individuato in cartografia con apposita simbologia, può essere destinato a funzioni e attività anche non comprese nell'elenco del gruppo I, purché compatibili con la tipologia dell'edificio e il rispetto dei valori architettonici e ambientali, e comunque tali da non comportare:

- il frazionamento della villa in più unità immobiliari abitative salvo quanto previsto nel successivo comma 2;
- la manomissione del giardino, con particolare riguardo alla rimozione di alberi d'alto fusto.

11. Date le primarie esigenze pubbliche di miglioramento della viabilità tramite l'ampliamento di Via Bruciati e di riqualificazione del Parco Puccio, può essere previsto il frazionamento della villa in più unità immobiliari di tipo abitativo, a condizione che venga attuato mediante concessione edilizia permesso di costruire convenzionato che garantisca il raggiungimento completo degli obiettivi pubblici (*osservazione dei privati n .7e*)

12. E' consentito realizzare parcheggi, ancorché interrati o a raso, nei limiti delle compatibilità di cui ai punti precedenti.

#### **8.16.2 Parcheggi**

7. La realizzazione di box e posti auto coperti è consentita nel rispetto delle compatibilità tipologiche e architettoniche degli immobili interessati .

8. Non è comunque consentita la realizzazione di box con accesso diretto dalle vie Bigliati, Repetto, Italia, Colombo, Isola, p.zza della Concordia, via Stefano Grosso.

Stefano Grosso.

### **8.8 Disciplina paesistica di livello puntuale**

10. Classificazione dell'intera zona: SU ( esclusa la parte dove è ubicato l'Asilo Infantile Privato e la Scuola elementare che sono in zona TU ); si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 35. Si tratta pertanto di zona soggetta a mantenimento e l'obiettivo paesistico è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale . Non sono pertanto ammessi interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente.

11. Sono pertanto ammessi interventi finalizzati ad eliminare eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo e a consentire un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie delle singole unità abitative a condizione che gli stessi non producano sostanziali modificazioni degli schemi di aggregazione e non comportino alterazioni dei caratteri del tessuto edilizio . Dovranno essere altresì eliminati mediante interventi di demolizione e/o sostituzione edilizia eventuali volumi impropri in quanto estranei allo schema di aggregazione dell'insediamento o estranei alla tipologia edilizia.

Per l'approfondimento della disciplina paesistica a livello puntuale si rimanda alle schede del POI (v. osservazioni della Regione p.5 e Provincia p.13-14) che costituiscono l'elemento di dettaglio puntuale a cui fare riferimento.

### **8.17 Disciplina paesistica di livello puntuale**

7. Classificazione dell'intera zona: SU ( esclusa la parte dove è ubicato l'Asilo Infantile Privato e la Scuola elementare che sono in zona TU ); si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 35. Si tratta pertanto di zona soggetta a mantenimento e l'obiettivo paesistico è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale . Non sono pertanto ammessi interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente.

8. Sono pertanto ammessi interventi finalizzati ad eliminare eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo e a consentire un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie delle singole unità abitative a condizione che gli stessi non producano sostanziali modificazioni degli schemi di aggregazione e non comportino alterazioni dei caratteri del tessuto edilizio . Dovranno essere altresì eliminati mediante interventi di demolizione e/o sostituzione edilizia eventuali volumi impropri in quanto estranei allo schema di aggregazione dell'insediamento o estranei alla tipologia edilizia.

Per l'approfondimento della disciplina paesistica a livello puntuale si rimanda alle schede del POI (v. osservazioni della Regione p.5 e Provincia p.13-14) che costituiscono l'elemento di dettaglio puntuale a cui fare riferimento.

7. Di demandare al Responsabile del Servizio interessato l'adozione di tutti gli atti connessi e conseguenti la presente Deliberazione;
8. Di dare atto che il presente provvedimento ai sensi dell'art. 43 comma 6 della L.R. 36/1997 e s.m.i. , sarà pubblicato nel sito internet del Comune per un periodo di trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione , estrarne copia e presentare osservazioni, previo avviso, contenente l'indicazione della data di inserimento nel ridetto sito informatico del Comune e di messa a disposizione a libera visione presso la segreteria comunale, da pubblicarsi sul BURL e nel medesimo sito informatico;
9. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa né diminuzione di entrata.
10. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, onde consentire una tempestiva attuazione di quanto previsto dall'art. 23-bis D.P.R. 380/2001.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
Gianluca NASUZZI

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Giovanni PUCCIANO

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LVO 267 DEL 18.08.2000

REGOLARITA' TECNICA: il sottoscritto esprime parere favorevole ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.lvo 267 del 18.08.2000.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO: Laura PASERO

REGOLARITA' CONTABILE: il sottoscritto esprime parere favorevole ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.lvo 267 del 18.08.2000.

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI:

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica - su espressa attestazione del Responsabile del procedimento - che il presente provvedimento viene pubblicato all'albo pretorio on line di questo Comune in data odierna per rimanervi 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 267/2000.

Li, **31 LUG 2018**

IL RESP.LE DEL PROCEDIMENTO  
Marinella GIRI

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Giovanni PUCCIANO



Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal ..... al ..... ai sensi dell'art. 124 del D.lvo 267 del 18.08.2000;

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.lvo 267 del 18.08.2000;

è stata trasmessa, con lettera nr ..... in data ....., al Co.Re.Co. a seguito di richiesta scritta e motivata di un quinto dei consiglieri ai sensi dell'art. 127, commi 1 e 2, del D.lvo 267 del 18.08.2000;

è divenuta esecutiva il giorno .....

essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, del D.lvo 267 del 18.08.2000;

essendo decorsi 30 giorni dalla trasmissione al Co.Re.Co.:

- dell'atto (art. 134, comma 1, del D.lvo 267 del 18.08.2000);  
- dei chiarimenti o elementi integrativi di giudizio (art. 134, comma 2, del D.lvo 267 del 18.08.2000) senza che sia stato adottato un provvedimento motivato di annullamento.

essendo decorsi 30 giorni dall'audizione richiesta dal Co.Re.Co. senza che sia stato adottato un provvedimento motivato di annullamento (art. 133, comma 2, del D.lvo 267 del 18.08.2000).

essendo pervenuta comunicazione da parte del Co.Re.Co. attestante che lo stesso non ha riscontrato vizi di legittimità (art. 134, comma 1, del D.lvo 267 del 18.08.2000).

Albissola Marina, .....

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Giovanni PUCCIANO

