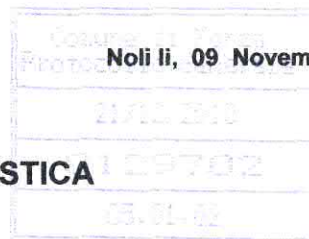




AREA TECNICA SEZ. URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA

Piazza Milite Ignoto n°6 -17026 Noli
Tel/Fax 019/7499548
E-mail: flavio.peluffo@comune.noli.sv.it

Prot. n° 14166



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE AREA TECNICA SEZIONE URBANISTICA

VISTA la richiesta del Sig. Arch. Fabio Marco BERTI in qualità di Dirigente del Settore Patrimonio e Logistica del Comune di Monza con sede - Monza - Piazza Trento e Trieste, del giorno 08.11.2010 Prot.n°14118, di certificazione urbanistica dei terreni e fabbricati siti in questo Comune e censiti al N.C.U. e N.C.T. e meglio sotto richiamati;

VISTO l'art. 107 del D. Lgs. n. 267 del 18/8/00 (Testo Unico degli Enti Locali);

VISTO il comma 3° dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 6/6/01;

VISTO le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni interessati di cui alla variante integrale al P.R.G., approvata con D.P.G.R. n°171 del 15/09/2003;

CONSIDERATO che il Comune di Noli con Deliberazione di C.C. n°2 del 11.02.2009 adottava una Variante al P.R.G. Vigente inerente il Piano Ricettivo Turistico delle Strutture Alberghiere approvata dalla Regione Liguria con D.G.R. n°488 del giorno 31.03.2010, pertanto gli interventi edificatori sulle aree e i manufatti sotto elencati restano vincolati anche alle norme e alle prescrizioni in esso contenute e formano parte integrante e sostanziale del presente certificato.

Si attesta, che gli immobili di questo Comune censiti al N.C.T., ai seguenti fogli di mappa e mappali, rientrano nelle rispettive zone di P.R.G. come indicate nella tabella sottostante, per le quali gli interventi edificatori vengono disciplinati dai rispettivi articoli delle Norme Tecniche di Attuazione che in copia fotostatica si allegano al presente e ne fanno parte integrante.

Foglio di mappa	Mappale	Zona di P.R.G.	Art. Delle N.T.A.
18	115	Parte in B2 e Parte in DT/6 e parte in SP3.6	16-20-22
"	344	Parte in B2 e Parte in DT/6	16-20
"	104	B1.2	13
"	105	B1.2	13
"	106	FP/T	23
"	119	B1.2	13
"	268	Parte in SP4.14 e Parte in B2 e parte DT/6 e parte in B1.2	13-16-20-22
"	50	B1.2	13

Si rilascia il presente certificato in carta legale / semplice a richiesta del Sig. Arch. Fabio Marco BERTI per gli usi consentiti dalla Legge.



IL RESPONSABILE AREA TECNICA
UFFICIO URBANISTICA
(Arch. Raffaello RIBA)

Art. 13 - Zone sature (Zone B1n)

13.1. Le zone B1n sature sono così localizzate nella Variante integrale al PRG:

- B1.1. nel tessuto urbano - centro;
- B1.2. nel tessuto urbano - ponente;
- B1.3. nel territorio collinare;
- B1.3.1. Luminella;
- B1.3.2. Chiariventi;
- B1.3.3. Zulieno;
- B1.3.4. Madonnetta di Voze;
- B1.3.5. Groppino di Voze;
- B1.3.6. Monticello;
- B1.3.7. Chinetta;
- B1.3.8. Piagge.
- B1.4. Villa Tiscornia

13.2. In tutte le zone sature B1.n sono consentiti ai privati, sia singolarmente che riuniti in consorzio, interventi di ristrutturazione planivolumetrica degli edifici e di riorganizzazione degli spazi aperti di pertinenza previa redazione di apposito SUA di iniziativa privata; i privati possono altresì proporre progetti unitari di riorganizzazione dello spazio pubblico compreso nell'ambito oggetto d'intervento, da sottoporre all'approvazione da parte del Comune.

13.2.1. In tutte le zone sature B1.n sono comunque ammessi, attraverso intervento edilizio diretto, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia così come descritti al precedente comma 8.2; sono altresì ammessi interventi di conversione d'uso nelle destinazioni previste al successivo comma 13.4 e così come descritti ai precedenti commi 8.3.3 e 8.3.4., purché le nuove destinazioni non siano incompatibili con la destinazione prevalente degli immobili esistenti sotto il profilo sia della rumorosità, sia del traffico indotto, non ingenerino contrasto con il valore dell'edificio, con l'uso residenziale e con la tutela della rete commerciale minuta.

13.2.2. Sono altresì ammessi, in tutte le zone sature B1.n, attraverso intervento edilizio diretto cambi di destinazione d'uso, nei casi di edifici precedentemente utilizzati per stalle, magazzini, frantoi e simili, purché la nuova destinazione d'uso sia esclusivamente residenziale e **l'immobile abbia caratteristiche dimensionali idonee a garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti dalla vigente legislazione.**

13.2.3. E' anche ammesso sugli edifici residenziali e di carattere turistico-ricettivo esistenti, attraverso intervento edilizio diretto, il recupero dei vani sottotetto, così come definiti al precedente comma 8.3.7.

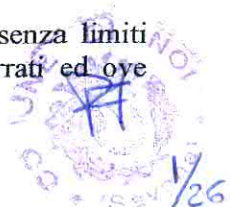
13.2.4. E' inoltre consentita la realizzazione di ricoveri per attrezzi agricoli amovibili, ai sensi del precedente comma 6.6.

13.2.5. E' esplicitamente fatto divieto di aprire nuove strade private di collegamento, ammettendosi soltanto il miglioramento della viabilità esistente nel rispetto del successivo art. 25.

13.2.6. In tutte le zone B1.1 e B1.2., inoltre, sono comunque esclusi:

- interventi di frazionamento immobiliare;
- e interventi di modifica alle sagome e alle altezze delle coperture esistenti.

13.3. Soltanto nelle zone B1.1 e B1.2 è consentita la realizzazione di parcheggi in struttura senza limiti volumetrici e con i soli impegni di cui nel successivo comma 13.8., purché interamente interrati ed oye compatibile con le norme geologiche di attuazione di cui alla successiva parte Terza.



In tutte le zone B1.3.n e B1.4 la realizzazione di parcheggi in struttura è soggetta al computo volumetrico così come descritto al precedente comma 6.3 e succ. oltre agli impegni di cui al comma 13.8. successivo

13.4. Destinazioni d'uso consentite:

13.4.1. Nelle zone B1.1, B1.2 e B1.4 sono esclusivamente consentite le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi la cui SIp non superi 200 mq, esercizi pubblici, attrezzature per il turismo, autorimesse singole e collettive, parcheggi in struttura, botteghe e laboratori artigianali purché compatibili con la residenza sia sotto il profilo della rumorosità, sia del traffico indotto, non ingenerino contrasto con il valore dell'edificio e con la tutela della rete commerciale minuta; è espressamente vietato localizzarvi dancing e discoteche.

13.4.2. Nelle zone B.1.3.n sono esclusivamente consentite le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, attrezzature per il turismo, (ivi compresa, per la sola zona B1.3.3., dancing e discoteche già esistenti alla data di adozione della presente Variante integrale), autorimesse singole e collettive, purché non siano incompatibili con la destinazione prevalente degli immobili esistenti sotto il profilo sia della rumorosità, sia del traffico indotto, non ingenerino contrasto con il valore dell'edificio, con l'uso residenziale e con la tutela della rete commerciale minuta.

13.5. Densità edilizia:

in tutte le zone B1.n non sono ammessi ampliamenti volumetrici, fatto salvo, per le sole zone B1.3.n, l'incremento volumetrico "una tantum" di cui al successivo comma 13.12.2.

13.6. Sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti ai sensi e secondo le prescrizioni di cui al precedente comma 8.2.7., ciò tuttavia:

- sulla base di intervento edilizio diretto ove la ricostruzione sia prevista secondo i criteri di cui al punto a. ed ove, pertanto, non vengano mutate le distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti ;

13.7. Il verde privato all'interno di tutte le zone B1.n è da tutelare secondo i seguenti criteri:

- nel suo ambito è vietata qualunque edificazione in assenza di SUA;
- è vietato l'abbattimento delle piante d'alto fusto;
- nel caso si debbano sostituire alcuni elementi vegetali è obbligatorio l'uso di essenze locali.

13.8. - STRALCIATO

13.8.1. In caso di parcheggi interrati in struttura da realizzarsi su terreno privato non ricompreso dal Piano in zona a Standard Pubblico SP, ed ove i parcheggi ricavati siano tutti pertinenziali agli immobili privati esistenti di proprietà degli attori promotori del SUA, l'intervento è subordinato alla stipula di convenzione ove vengono identificate

- le rispettive pertinenzialità di ogni posto auto in progetto;
- e le eventuali opere o aree in superficie da cedere all'A.C. o da vincolare ad uso pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia.

13.8.2. In caso di parcheggi interrati in struttura, da realizzarsi su terreno privato ricompreso dal Piano in zona a Standard Pubblico SP, l'intervento è subordinato alla stipula di convenzione con l'A.C., ove vengono identificate:

- le modalità tecniche e temporali di esecuzione delle opere in progetto;
- le modalità di cessione all'A.C. o di iscrizione di apposito vincolo ad uso pubblico delle aree in superficie e di un'eventuale quota parte delle opere in struttura interrata, ivi comprese le necessarie sistemazioni per la realizzazione di spazi pubblici.;
- le modalità di conservazione delle opere nel tempo;
- le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

13.9. Oltre alle norme generali, ciascuna zona dovrà essere soggetta al rispetto dei seguenti parametri urbanistici e norme specifiche:

13.10. Zona B1.1:

13.10.1. Parametri urbanistici:

If: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Rc: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Altezza massima degli edifici: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Ds e Dl: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Dc: pari al mantenimento dello stato di fatto.

S.P.: non inferiore al 40% del lotto di intervento

13.11. Zona B1.2:

13.11.1. Parametri urbanistici:

If: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Rc: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Altezza massima degli edifici: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Ds e Dl: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Dc: pari al mantenimento dello stato di fatto.

S.P.: non inferiore al 40% del lotto di intervento

13.12. Zone B1.3.n:

13.12.1. Parametri urbanistici:

If: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Rc: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Altezza massima degli edifici: pari al mantenimento dello stato di fatto.

Ds: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada e, comunque, non inferiore a: m 7 dalle strade provinciali; m 5 dalle strade comunali e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali.

Dl: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento degli edifici preesistenti e, comunque, non inferiore a m 5.

Dc: non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti e, comunque, non inferiore a m 10.

S.P.: non inferiore al 40% del lotto di intervento

13.12.2. Sugli edifici residenziali (...), in deroga al mantenimento dello stato di fatto di cui nel presente articolo, è consentito un incremento volumetrico "una tantum" pari al 10% del volume esistente alla data di adozione della Variante integrale, fino alla quota di 500 mc di quest'ultimo, da conteggiarsi una sola volta e soltanto per interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

E' altresì consentito un aumento volumetrico "una tantum" pari al 15% del volume esistente alla data di adozione della Variante integrale, solamente sugli edifici già adibiti, alla data di adozione della presente Variante integrale, a funzioni di dancing, discoteca e ristorante, purché ciò abbia luogo sulla base di titolo abilitativo convenzionato con impegno del richiedente a realizzare parcheggi interrati in struttura, in funzione delle effettive necessità dell'utenza e su area interna all'intervento o immediatamente limitrofa.

13.13. Zona B1.4:

13.13.1. Parametri urbanistici:

If: pari al mantenimento dello stato di fatto

Rc: pari al mantenimento dello stato di fatto

Altezza massima degli edifici: pari al mantenimento dello stato di fatto

Ds e Dl: pari al mantenimento dello stato di fatto

Dc: pari al mantenimento dello stato di fatto

S.P.: non inferiore al 40% del lotto di intervento



13.13.2. In zona B1.4 sono consentiti interventi di ristrutturazione agli immobili esistenti, sulla base di concessione edilizia semplice, purché non vengano modificati – in alcun modo – gli ingombri planivolumetrici, i prospetti, le coperture e i caratteri architettonici, tipologici e decorativi esistenti alla data di adozione della Variante integrale.

13.13.3. In zona B1.4 è anche consentito il frazionamento immobiliare, purché le unità derivate abbiano SIp non inferiore a 50 mq e purché l'intervento venga eseguito ai sensi del precedente comma 13.13.1; vengano reperiti - e debitamente asserviti - i necessari parcheggi, o vengano realizzati in loco nuovi parcheggi interrati, così come definiti, e nelle misure minime di cui al successivo articolo 26 e venga mantenuta a parco e giardino l'area pertinenziale.



Art. 16 - Zone di completamento del centro (Zone B2n)

16.1. Nelle zone B2n sono consentiti ai privati interventi di ristrutturazione planivolumetrica degli isolati, ristrutturazione degli edifici, riorganizzazione degli spazi aperti pubblici e privati, (...) sulla base della predisposizione di Strumenti Urbanistici Attuativi ai sensi della L.R. n. 24/1987 e s.m.i., i quali dovranno comunque assoggettarsi ai vincoli e alle prescrizioni specificati come irrinunciabili **più oltre** e nella relativa "Scheda di zona di S.U.G." di cui nel precedente comma 3.1.3. in combinato disposto con il sub-par. IV.3.1. della Relazione.

16.2. Destinazioni d'uso consentite:

abitazioni, uffici, negozi ed esercizi pubblici purché con Slp non superiore a 200 mq, attrezzature per il turismo, autorimesse, botteghe e laboratori artigianali, purché non siano incompatibili con la destinazione prevalente degli immobili esistenti in loco sotto il profilo sia della rumorosità, sia del traffico indotto; non ingenerino contrasto con il valore dell'edificio, con l'uso residenziale locale e con la tutela della rete commerciale minuta. E' espressamente vietato localizzarvi dancing e discoteche.

16.3. - STRALCIATO

16.4. Rapporto di copertura:

il rapporto di copertura ammesso non può in nessun caso superare il 50% dell'area coinvolta dall'intervento escluse le superfici delle aree a servizi pubblici (SP) ivi identificate.

16.5 Distanza minima degli edifici

16.5.1. Per gli edifici di nuova costruzione alti più di m 10, la distanza dai confini dovrà essere pari alla metà della loro altezza, a meno che non sia già soddisfatto il rapporto 1/1 tra altezze degli edifici e loro distanza, e comunque nel rispetto della minima distanza di m 5 dai confini.

16.5.2. In caso di demolizione e ricostruzione entro l'involucro preesistente di singoli edifici e comunque nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Attuativi, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti.

16.6. Prescrizioni particolari:

16.6.1. Prescrizioni relative alle aree pertinenziali:

Il verde privato all'interno delle zone B2n, identificato nelle Schede di zona di S.U.G. di cui nel precedente comma 3.1.3. in combinato disposto con il sub-par. IV.3.1. della Relazione, è da tutelare secondo i seguenti criteri:

- deve essere garantita una permeabilità dei suoli per almeno il 50% della superficie fondiaria;
- le pavimentazioni lastricate devono essere limitate ai percorsi indispensabili;
- è vietato l'abbattimento delle piante d'alto fusto;
- nel caso si debbano sostituire alcuni elementi vegetali, è obbligatorio l'uso di essenze locali;
- i percorsi interni e gli arredi urbani devono essere posizionati con cura, secondo un progetto complessivo, già contenuto nel SUA, che permetta una lettura coordinata dell'assetto territoriale percepibile.

16.6.2. Prescrizioni tipologico-materiche:

Sono consentiti:

- tetti piani o a falde, questi ultimi con manto di copertura in laterizio o in lastre di ardesia;
- facciate rifinite con intonaci alla genovese e con elementi lapidei, con espressa esclusione della pietra a rivestimento tipo *opus incertum*;
- serramenti colorati, con espressa esclusione dell'elettrocolore e dell'anodizzato;
- scuri alla genovese e/o persiane;



- aggetti ridotti;
- camini alla genovese, con espressa esclusione di camini e canne in acciaio;
- muri di sostegno rivestiti con materiali lapidei o con materiali alternativi prefabbricati, eventualmente associati ad elementi vegetali, con espressa esclusione del cemento armato a vista.

16.7. Le zone B2n sono così articolate:

B2.D/T6 Colonia Monzese
 B2.2 Real Collegio Carlo Alberto
 B2.3 Località Cave

16.8. Zona B2.D/T6 Colonia Monzese

16.8.1. Nella zona B2.D/T6 è consentito intervenire mediante Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata, di cui alla L.R. n. 24/1987 e s.m.i., o mediante Programmi organici di intervento (P.O.I.) di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, della L.R. n. 25/1987, al fine di recuperare o abbattere e ricostruire a fini abitativi e turistico-ricettivi l'intero organismo della ex Colonia Monzese.

16.8.2. Lo Strumento Urbanistico di cui al punto precedente:

- dovrà essere esteso all'intera zona B2.D/T6;
- dovrà prevedere uno studio ed un progetto complessivi, che dimostrino che gli interventi proposti non comportino trasformazioni incidenti della zona, ovvero che dimostrino che gli stessi comportino un'armonica integrazione dell'insediamento con l'assetto circostante configurandosi, addirittura, quali interventi riqualificanti dell'area interessata e del suo ambito circostante;
- **nella zona B2.D/T6 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento dell'organismo della ex Colonia Monzese non superiore al 10% della volumetria esistente;**
- dovrà farsi carico di realizzare un nuovo tratto di strada di collegamento tra le civiche vie XXV Aprile e IV Novembre;
- dovrà prevedere di attrezzare e rendere di uso pubblico, ai sensi del successivo comma 22.3.2., le aree a servizi pubblici SP3.6 ed SP4.14, così come graficamente individuate nella tavola 3.4 di Piano, oltre ai servizi comunque dovuti ai sensi del D.M. 1444/68 e indicati puntualmente nella relativa "Scheda di Zona di SUG";
- dovrà prevedere il mantenimento a giardino verde delle aree pertinenziali risultanti libere, oltre alle aree incluse nella zona a standard di interesse pubblico SP3.6, limitando al minimo i percorsi lastricati;
- dovrà recepire le prescrizioni particolari di cui al precedente comma 16.6.

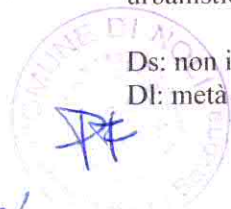
16.9. Parametri urbanistici:

Lo Strumento Urbanistico dovrà prevedere opere di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, che tuttavia non debbono comportare un incremento volumetrico superiore al **10%** dello stato di fatto, purché almeno tale volumetria realizzata in ampliamento venga destinata esclusivamente ad attività turistico-ricettive.

Gli interventi ammessi comprendono la trasformazione e la modifica degli elementi anche strutturali degli edifici fino alla demolizione del complesso edilizio esistente e alla sua ricostruzione **nel rispetto del sedime attuale dell'edificio (fatte salve eventuali minime traslazioni funzionali all'eventuale allargamento della viabilità) e con mantenimento della tipologia edilizia a blocco;**

In caso di demolizione e ricostruzione, il nuovo insediamento dovrà soddisfare i seguenti parametri urbanistici:

- Ds: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada;
- Dl: metà dell'altezza del nuovo edificio, e comunque non inferiore a 5 m;



Dc: non inferiore all'esistente o in aderenza se a saturazione degli spazi di proprietà interclusi;
H max: 5 piani + il 6° piano mansardato abitabile
Rc: non superiore al 50% al netto delle superfici destinate a servizi pubblici (SP)
S.P.: non inferiore al 50% dell'area di intervento

16.9.1. in assenza di Strumento Urbanistico Attuativo di cui al precedente comma 16.8.2. sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della legge 457/78 e così come descritti al precedente comma 8.2.

16.10. Zona B2.2 Real Collegio Carlo Alberto

16.10.1. Nella zona B2.2 è consentito intervenire mediante Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, esteso all'intera zona e da redigere ai sensi della L.R. n. 24/1987 e s.m.i., al fine di realizzare un intervento di nuova edificazione per residenze nonché una autorimessa privata in struttura nel sottosuolo.

16.10.2. Lo Strumento Urbanistico Attuativo di cui al punto precedente deve altresì contemplare:

- uno studio ed un progetto complessivi, che dimostrino che gli interventi in progetto non comportino trasformazioni incidenti della zona, ovvero che dimostrino che gli stessi comportino un'armonica integrazione dell'insediamento con l'assetto circostante configurandosi, addirittura, quali interventi riqualificanti dell'area interessata e del suo ambito circostante.
- la demolizione dei volumi esistenti lungo la via XXV Aprile, quali la ex Pensione Sport ed altri piccoli edifici, l'allargamento della stessa e la cessione al Comune delle aree rese libere e attrezzate a viabilità e a parcheggio pubblico;
- la ricostruzione dei due campi da tennis esistenti quale sistemazione superficiale dell'area interessata dalla costruzione dell'autorimessa in sottosuolo;
- la realizzazione, ai sensi del successivo comma 22.3.2., di spazi a verde pubblico attrezzato SP3.7 e a nuovi parcheggi pubblici SP4.15, oltre ai servizi comunque dovuti ai sensi del D.M. 1444/68 in relazione alla volumetria assentibile e indicati puntualmente nella "Scheda di zona di S.U.G. n. IV.3.1.30" relativa alla zona B2.2, di cui nel precedente comma 3.1.3. in combinato disposto con il sub-par. IV.3.1. della Relazione;
- il mantenimento a giardino verde delle aree pertinenziali risultanti libere, limitando al minimo i percorsi lastricati;
- e dovrà recepire le prescrizioni particolari di cui al precedente comma 16.6.

16.10.3. Tipologia edilizia:

a blocco

16.10.4. Parametri urbanistici:

Volume massimo della nuova edificazione: **pari a quello esistente, con la possibilità di un incremento volumetrico pari al 20% di quello esistente**, previa demolizione del volume esistente fronte strada.

Le volumetrie di nuova attuazione dovranno essere localizzate nella porzione d'ambito a quota inferiore secondo uno schema di impianto coerente con quello prevalente che vede i fabbricati attestarsi lungo l'asse viario esistente, preservando nel contempo libera da edificazione la pozione orograficamente meno idonea e maggiormente delicata dal punto di vista paesistico-ambientale con conseguente spostamento a monte della zona ad autorimessa ed a impianto sportivo, accentuando la lettura dei fabbricati come elemento autonomo, radicato a terra.

Ds: da valutarsi in sede di adozione del relativo S.U.A.

Dl: metà dell'altezza del nuovo edificio, e comunque non inferiore a 5 m

Dc: 10 m.

H max: 3 piani.

Rc: non superiore al 50% al netto delle superfici destinate a servizi pubblici (SP)



S.P.: non inferiore al 50% dell'area di intervento

16.11. Zona B2.3. Cave

16.11.1. Nella zona B2.3 è consentito intervenire unicamente mediante Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata o pubblica, esteso all'intera zona e da redigere ai sensi della L.R. n. 24/1987 e s.m.i., al fine di realizzare un intervento di nuova edificazione per residenze.

16.11.2. Lo Strumento Urbanistico Attuativo di cui al punto precedente deve recepire le prescrizioni contenute nella "Scheda di zona di S.U.G. n. IV.3.1.32" relativa alla zona B2.3, di cui nel precedente comma 3.1.3. in combinato disposto con il sub-par. IV.3.1. della Relazione, oltre alle previsioni contenute nell'Accordo di Programma stipulato tra il Comune di Noli, la Regione Liguria, la Provincia di Savona e la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria in data 15.02.2002, e deve altresì contemplare:

- la demolizione completa di tutti gli edifici esistenti lungo l'argine del torrente Noli;
- la completa realizzazione del tratto di viabilità pubblica tra la zona C1 e il piazzale Aldo Moro come indicato nell'estratto cartografico allegato alla scheda IV.3.1.31. e come previsto dall'Accordo di Programma citato;
- la creazione di spazi a verde pubblico attrezzato e a parcheggi pubblici, ai sensi del successivo comma 22.3.2., secondo le modalità e quantità di cui al D.M. n. 1444/1968 in relazione alla volumetria assentibile e, comunque, nella misura non inferiore a quella indicata nella relativa "Tabella della dotazione di servizi";
- lo studio relativo all'assetto insediativo prefigurato dal P.T.C.P. allo scopo di meglio definire la volumetria assentibile in tale zona che, comunque, non potrà superare il limite massimo - complessivo - di **6.000 mc**;
- un'armonica soluzione progettuale che si rapporti correttamente con gli insediamenti di progetto previsti nella limitrofa zona C1 e con le aree libere circostanti;
- la stipula della Convenzione con il Comune attraverso la quale
 - a. vengano coordinati gli interventi ivi previsti con gli interventi contemplati nell'Accordo di Programma sopra richiamato;
 - b. vengano individuati i tempi, gli attori e le modalità attuative e finanziarie di esecuzione dell'intero intervento ivi previsto.

16.11.3 Tipologia edilizia:
case in linea.

16.11.4. Parametri urbanistici:

Volume massimo complessivo: **mc 6.000.**

Sulla base delle suddette considerazioni si ritiene che l'edificabilità dell'area debba essere rivista stabilendo in 6.000 m.c il tetto massimo realizzabile, previa redazione di S.U.A. (comprensivo dei 4.056 mc. esistenti da recuperare), con la precisazione che le nuove volumetrie si attestino a quote inferiori rispetto al volume esistente nella limitrofa zona agricola escludendo così nel contempo le porzioni ricomprese o più prossime alla soprastante zona ISMA.

Rc: non superiore al 50% al netto delle superfici destinate a servizi pubblici (SP)

Ds: m 7 dalle strade provinciali; m 5 dalle strade comunali e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali.

DI: m 5.

Dc: m 10.

H max: 4 piani

S.P.: non inferiore al 50% dell'area di intervento

16.11.5. Prescrizioni particolari

E' richiesta una particolare attenzione alla scelta tipologica e materica nelle nuove costruzioni e nelle nuove sistemazioni esterne e, in generale, la riproposizione dei caratteri edilizi tipici della costa ligure, quali:

- tetto a quattro falde o a terrazzo,
- scuri alla genovese e/o persiane,
- aggetti ridotti,
- inferriate a disegno semplice,

- materiali tipici quali tegole marsigliesi o lastre in ardesia per le coperture, con espressa esclusione di coperture in lastre di materiale ferroso o di lastre ondulate prefabbricate in genere;
- rivestimenti parietali con intonaci alla genovese e/o pietre locali per le zocolature, con espressa esclusione di rivestimenti ceramici o di rivestimenti lapidei tipo *opus incertum*;
- i muri di contenimento devono essere debitamente rivestiti in pietra locale o attraverso l'uso di opportuni accorgimenti, evitando la proposizione di cemento armato a vista;
- i camminamenti pedonali non devono essere asfaltati.

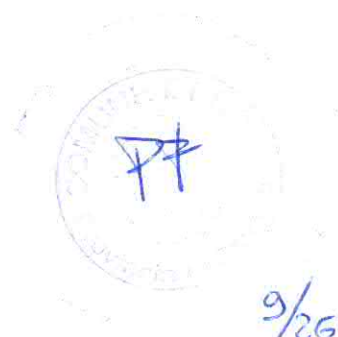
Si intendono inoltre qui richiamate le prescrizioni più generali di cui al precedente comma 16.6.

16.11.6 Aree esterne

Il SUA dovrà porre particolare attenzione alle aree esterne identificando soluzioni progettuali di percorsi pedonali e carrai, arredi urbani e di sistemazione del verde allo scopo di creare continuità paesistica tra gli episodi edilizi e infrastrutturali ivi previsti.

In base alla normativa introdotta dal Piano di Bacino stralcio sul rischio idrogeologico - ambito n. 10 Pora, torrente Noli approvato con DPC n. 43 del 28/10/2002 l' intervento potrà essere realizzato solo laddove siano verificate le condizioni indicate dalla normativa del suddetto piano ed in particolare all' art. n. 16 " aree a diversa suscettività al dissesto".

[Norme geologiche](#)



10/25



COMUNE DI NOELLI
PROVINCIA DI BIELLA

Art. 20 - Zone per strutture turistiche (Zone D/Tn)

20.1. Le zone D/Tn sono destinate ad attività turistico/ricettive e sono così articolate:

Zona D/T1	ex Cava Fornaci - Località Terre Rosse;
Zona D/T4	Villa delle Rose;
Zona D/T5	Hotel Tripodoro.
Zona B2.D/T6	Colonia Monzese
Zona D/T7	Zona turistico-ricettiva

20.2. Zona D/T1:

è consentita la realizzazione, mediante Strumento Urbanistico Attuativo, di un intervento turistico e residenziale unitamente ad un campo da golf, al quale viene affidato il compito di risanare l'area della ex cava Fornaci di Voze e di migliorare la fruizione di una porzione di territorio di elevata qualità ambientale nell'altopiano delle Manie.

20.2.1.

In riferimento alla problematica connessa all' area carsica, oggetto di previsione per la realizzazione del campo da golf, la effettiva ammissibilità dell' impianto da golf dovrà essere verificata alla luce delle specifiche analisi e del progetto conclusivo relativo a tale impianto.

Con specifico riferimento alla valutazione di incidenza sul SIC, di cui alla DGR 646/2001, l'efficacia della relativa previsione è condizionata all'esito favorevole della successiva valutazione di incidenza da effettuarsi in sede di approvazione del progetto di intervento.

La stessa deliberazione, all'art. 6, prevede che per i progetti che ricadono nel campo di applicazione della LR 38/1998 il provvedimento assunto dalla Giunta Regionale ai sensi di tale legge (screening o VIA) debba essere comprensivo delle determinazioni inerenti la valutazione di incidenza.

Pertanto il progetto di SUA dovrà contenere la specifica relazione di incidenza nella quale dovranno essere prese in considerazione le trasformazioni che si verificheranno sull'ecologia di tale area in seguito alle derivazioni idriche che verranno effettuate al fine di garantire l'adeguato afflusso di acqua necessaria al mantenimento del fiume; è da rilevare al riguardo che la competente struttura regionale ha segnalato che tale area, in quanto individuata come "IBA" (important birds area) potrebbe essere designata quale ZPS accentuando la sua importanza dal punto di vista naturalistico e rendendo quindi ancora più necessarie misure di tutela nella stessa.

L' ipotesi progettuale, a fronte di un tetto massimo di 33.000 mc prevede la seguente ripartizione del volume totale:

- sito di cava a margine della strada provinciale - Nucleo B - 11.767 mc –
- ex zona di cantiere della cava - Nucleo A - 21.233 mc con impianto a nucleo organizzato lungo un percorso principale corrispondente all' attuale viabilità
- l' edificabilità di zona dovrà essere eliminata dalla porzione interessata da incendio
- il tetto volumetrico di 33.000 mc è da intendere quale soglia massima di volume realizzabile comprensivo l di tutti i volumi anche se destinati a servizi la cui ammissibilità dovrà comunque essere verificata in sede di esame del prescritto SUA, fermo restando che dovrà essere rispettata la ripartizione volumetrica indicata negli elaborati progettuali dello SUA in corso, salve le modifiche indicate nel successivo punto.
- lo skyline delle nuove volumetrie previste nel nucleo B non dovrà emergere, rispetto alla quota massima attuale del terreno al fine di attenuare l' impatto visivo dell' intervento, che verrebbe così ricompreso nell' esistente invaso di cava, e di non interferire con il profilo del crinale sovrastante, la cui percezione risulta significativa dalle principali visuali panoramiche.
- la Convenzione, da stipulare tra il soggetto attuatore e la CA, dovrà stabilire modalità, tempi di fruizione e tariffe che garantiscano l' effettivo utilizzo pubblico dell' impianto
- gli edifici di nuova realizzazione non dovranno superare i 2/3 piani di altezza
- dovranno essere evitate sistemazioni degli spazi liberi (aree di sosta, piscine, collegamenti viari e pedonali...) che incidano sui caratteri paesistico-ambientali dei siti o che determinino incisive e forzate modifiche dell' orografia dei luoghi se non funzionali alla sistemazione dei fronti di cava.

PF
11/26

La trasformabilità dell' area che risulta ammessa dalla classificazione paesistica TRZ non può infatti prescindere da considerazioni più approfondite ed estese ai caratteri dell' ambito circostante (ANICE) ed alle peculiarità del sito.

- **la normativa di Piano debba essere adeguata alle previsioni del Programma Turistico che prevede quale categoria ricettiva l'albergo, la residenza turistica alberghiera in luogo del rinvio attualmente operato al redigendo SUA.**

20.2.1. Lo strumento urbanistico attuativo di cui al precedente punto 20.2 deve:

- essere esteso all'intera zona D/T1;
- essere redatto ai sensi della L.R. n. 24/1987 e s.m.i., e in particolare essere improntato alle caratteristiche ecologiche e ambientali che assecondino le rarissime e irriproducibili condizioni vegetazionali, morfologiche, biologiche dell'altopiano carsico delle Manie e che non contrappongano alla naturalità locale modelli d'importazione né devastanti tracciati artificiali;
- contenere lo studio di impatto ambientale di cui alla L.R. 38/1998 "Disciplina della valutazione di impatto ambientale", e s.m.i.;
- essere sottoposto a verifica di compatibilità da parte della Regione Liguria rispetto alle caratteristiche dello spazio che ricade in area carsica ai sensi dell'art. 5 della L.R. 3 aprile 1990, n. 14 e, allo scopo, deve fornire le pertinenti ricognizioni, valutazioni ed integrazioni onde accertare che la previsione di tale zona, sia per quanto riguarda il tracciato del campo da golf, sia per quanto riguarda la nuova edificazione, sia ammissibile in relazione alla delicatezza dell'area e alla disciplina delle aree carsiche;
- effettuare un dettagliato censimento delle forme e dei fenomeni carsici individuabili nell'area al fine di programmare nelle forme meno impattanti possibili i movimenti di terra e gli interventi morfologici modificatori, nella misura e nei modi in cui gli stessi saranno ritenuti necessari e ammissibili;
- essere conforme alle indicazioni della relativa "Scheda di zona di S.U.G.", di cui nel precedente comma 3.1.3. in combinato disposto con il sub-par. IV.3.1. della Relazione;
- comprendere, all'interno della zona, l'organizzazione e ubicazione dei servizi e delle infrastrutture nelle quantità e secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 1444/1968 e s.m.i. e, comunque, in misura non inferiore alle quantità previste nella relativa "Tabella della dotazione di servizi";
- prevedere la sistemazione geologica e ambientale della ex cava Fornaci;
- contenere la convenzione di assunzione dei costi da parte dell'operatore privato, di impegno al suo intervento diretto per la realizzazione di alcune opere di restauro del Castello di Monte Ursino, ovvero di realizzazione di opere sulle aree circostanti e pertinenti al monumento, che ne permettano la fruizione pubblica dell'intero complesso sotto la direzione del Comune e della Soprintendenza competente, di concordato sulle modalità esecutive, sulla base degli indirizzi e dei criteri espressi dall'Amministrazione Comunale da riportarsi nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al 2° comma, art. 18 della L.R. n. 24/1967 che preceda la stipula della convenzione.
- prevedere la stipula della convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale vengano individuati i tempi, gli operatori e le modalità di esecuzione delle opere di realizzazione dell'intervento nella sua interezza.

20.2.2. Destinazioni d'uso consentite: residenza, campo da golf a 9 buche con servizi essenziali alla sua gestione e uso, insediamenti turistico-ricettivi, parcheggi, spazi pubblici, percorsi pedonali e viabilità di accesso, piscine. E' espressamente vietato localizzarvi dancing e discoteche.

20.2.3. L'intervento è soggetto al rispetto dei seguenti parametri urbanistici e norme specifiche:

- Ds: m 7 dalle strade provinciali e m 5 dalle strade comunali;
da valutarsi in sede di presentazione del relativo SUA la distanza dalle strade interpoderali e pedonali.
- DI: da valutarsi in sede di presentazione del relativo SUA
- Dc: da valutarsi in sede di presentazione del relativo SUA
- Re: non superiore al 50% della zona di concentrazione volumetrica, corrispondente alla zona TRZ di PTCP
- S.P.: non inferiore al 40% del lotto di intervento

20.2.4. **STRALCIATO**



12/26

20.2.5. L'intervento è inoltre soggetto alle seguenti limitazioni:

- non è consentita la realizzazione di alcuna costruzione al di fuori dei limiti della zona di concentrazione volumetrica, corrispondente alla zona TRZ del PTCP vigente;
- non sono consentiti eccessivi movimenti di terra;
- il percorso del campo da golf dovrà interessare esclusivamente le superfici prative già oggi esistenti;
- è vietata l'alterazione della morfologia originaria locale, del tracciato dei corsi d'acqua, dell'assetto vegetazionale autoctono, nonché di qualsivoglia forma di governo del patrimonio agro-forestale (ivi compreso il diradamento, il decespugliamento, le nuove pose a dimora) che non sia conforme alle prescrizioni del vigente PTCP, dello Strumento Urbanistico Attuativo, del Coordinamento provinciale del Corpo Forestale dello Stato e comunque di tutta la legislazione vigente in materia di vincolo idrogeologico, di boschi e foreste, di assetto ambientale in genere;
- le attrezzature fisse di gioco, previste lungo il percorso, devono essere di modesta entità ed esclusivamente limitate alle infrastrutture tecnologiche connesse all'impianto golfistico;
- gli interventi dovranno essere compatibili con le biodiversità esistenti e con le esigenze di tutela dei Siti di Interesse Comunitario identificati in sito;
- è vietato l'uso di sostanze chimiche che possano provocare inquinamento delle acque superficiali e sotterranee quali fertilizzanti ad alto impatto e pesticidi, eccezion fatta nelle aree dei "green" ove è però prescritta la realizzazione di idoneo sistema di raccolta dei percolati e di convogliamento degli stessi in apposito bacino di raccolta.

Allo scopo di controllare la tutela dell'acquifero sotterraneo e delle sorgenti, è fatto obbligo di allestire stazioni di monitoraggio, la cui ubicazione e le cui modalità di rilevamento devono essere individuate dal S.U.A. e i cui dati dovranno essere comunicati trimestralmente al Sindaco;

- è altresì vietata l'apertura di nuove strade, ma solo il miglioramento e l'adeguamento della viabilità esistente oltre alla creazione di percorsi pedonali e sentieri;
- le fasi di realizzazione dell'intervento dovranno essere dettagliatamente descritte, in termini di tempi e modalità, in sede di convenzione con il Comune di cui al precedente comma 20.2.1.

20.2.6. Prescrizioni particolari

Il SUA dovrà essere redatto entro e non oltre sei anni dalla data di approvazione della Variante integrale.

La previsione edificatoria della zona è inscindibilmente legata alla realizzazione del campo da golf talchè laddove non venga approvato uno S U A che garantisca la contestuale realizzazione della nuova edificazione e dell'impiantogolfistico la destinazione di zona sarà quella agricola e quella di ex cava per l'ambito TRZ di PTCP.

20.3. STRALCIATO

20.5. Zone D/T4 e D/T5:

è consentito ai privati interventi di ristrutturazione planivolumetrica degli edifici e di riorganizzazione degli spazi aperti privati.

20.5.1. Destinazioni d'uso consentite:

attività turistico-ricettive. E' espressamente vietato localizzarvi dancing e discoteche.

20.5.2. Incremento volumetrico

Nella zona D/T4 è consentito un incremento volumetrico pari al 20% del volume esistente alla data di adozione della Variante integrale.

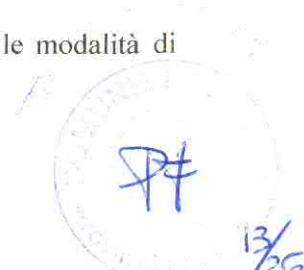
Nella zona D/T5 è consentito un incremento volumetrico pari al 40% del volume esistente alla data di adozione della Variante integrale.

20.5.3. Modalità di intervento:

concessione edilizia convenzionata.

La convenzione prevista, da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale, dovrà identificare:

- a) le modalità di esecuzione delle opere;
- b) la quota di servizi per l'uso privato e di parcheggi di uso pubblico da realizzare e le modalità di realizzazione delle stesse;



- c) la quota di parcheggi ad uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune o l'eventuale istituzione di vincolo ad uso pubblico sulle stesse, rimanendo in tal modo i relativi oneri di manutenzione a carico del privato;
- d) i criteri di risparmio idrico ed energetico adottati;
- e) le modalità di manutenzione da adottare per una buona conservazione delle opere;
- f) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

20.5.4. Oltre alle norme generali, le zone D/T4 e D/T5 sono assoggettate al rispetto dei parametri urbanistici che seguono:

Rc: pari al mantenimento dello stato di fatto.

H max: da valutarsi alla presentazione del progetto edilizio.

Ds: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada e, comunque, non inferiore a: m 7 dalle strade provinciali; m 5 dalle strade comunali e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali.

DI: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento degli edifici preesistenti e, comunque, non inferiore a m 5.

Dc: non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti e, comunque, non inferiore a m 10.

S.P.: non inferiore al 20%

20.5.5. Il progetto di ristrutturazione ivi previsto è subordinato al rispetto delle modalità esecutive di cui ai precedenti commi 8.4, 8.5, 8.6 e 8.7.

20.6. Zona B2.D/T6:

le disposizioni relative alla zona B2.D/T6 sono da ritenersi interamente contenute nei precedenti articoli 16.8 e 16.9 in quanto pertinente alle funzioni miste residenziali e turistico-ricettive.

20.7. Zona D/T7

Nella zona D/T7 è consentito, attraverso Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata di cui alla L.R. 24/1987 e s.m.i., o mediante Programmi organici di intervento (P.O.I.) di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 della L.R. 25/1987, operare interventi di ristrutturazione planovolumetrica, di riorganizzazione degli spazi aperti privati e di ampliamento volumetrico al fine di recuperare, o abbattere e ricostruire gli edifici esistenti a fini turistico-ricettivi.

20.7.1. Destinazioni d'uso consentite:

attività turistico-ricettive. E' espressamente vietato localizzarvi dancing e discoteche.

20.7.2. Parametri urbanistici:

sugli edifici esistenti sono consentite opere di ristrutturazione planovolumetrica e di riorganizzazione degli spazi aperti privati, che tuttavia non debbono comportare un incremento volumetrico superiore al 20% dello stato di fatto alla data di adozione della Variante integrale 1997;

Rc: pari o inferiore all'esistente;

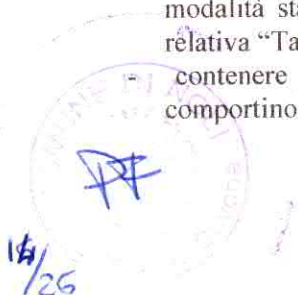
H max: da valutarsi in sede di presentazione del relativo SUA e, comunque, non dovrà essere superata l'altezza massima del fabbricato esistente nella sua parte più emergente;

Ds: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici esistenti;

Dc: da valutarsi in sede di presentazione del relativo SUA.

20.7.3. Lo Strumento prescritto dovrà:

- essere esteso all'intera zona D/T7;
- essere redatto ai sensi della L.R. 24/1987 o della L.R. 25/1987;
- prevedere l'organizzazione e l'ubicazione dei servizi e delle infrastrutture nella quantità e secondo le modalità stabilite dal D.M. 1444/68 e, comunque, in misura non inferiore alle quantità previste nella relativa "Tabella della dotazione di servizi";
- contenere uno studio ed un progetto complessivi, che dimostrino che gli interventi in progetto non comportino trasformazioni incidenti della zona, ovvero che dimostrino che gli stessi comportino



un'armonica integrazione dell'insediamento con l'assetto circostante configurandosi, addirittura, quali interventi riqualificanti dell'area interessata e del suo ambito circostante;

- contenere la convenzione con il Comune ove vengano individuate le modalità di esecuzione delle opere affinché l'intervento risulti compatibile con la risoluzione della problematica inerente all'arginatura del Rio Noli e l'eventuale cessione delle aree relative ai servizi pubblici e pertinenziali da prevedersi nelle misure minime indicate al successivo comma 26.2.

20.7.4. Prescrizioni tipologico-costruttive:

La nuova realizzazione dovrà essere di tipo a blocco; sono prescritti:

- tetto a falde, con manto di copertura in laterizio o in lastre di ardesia;
- facciate rifinite con intonaci alla genovese e con elementi lapidei, con espressa esclusione della pietra a rivestimento tipo *opus incertum*;
- serramenti colorati, con espressa esclusione dell'elettrocolore e dell'anodizzato;
- scuri alla genovese e/o persiane;
- aggetti ridotti.



PT
15/26

16/26

PF

Art. 22 - Zone a standards urbanistici di interesse comune (Zone SP)

22.1. Le aree a destinazione pubblica o d'uso pubblico per attrezzature sociali a servizio della residenza comprendono gli spazi considerati nel computo degli standard urbanistici secondo le prescrizioni del D.M. n. 1444/1968 e, nella presente Variante integrale al PRG, individuate con la sigla "SP".

22.2. Le aree a servizio della residenza sono così raggruppate:

- SP1 servizi per l'assistenza all'infanzia e per l'istruzione obbligatoria (asili nido e scuole materne, elementari e medie inferiori);
- SP2 servizi pubblici e di interesse comune, ivi compresi gli uffici da destinare a enti pubblici; residenze destinate ad anziani e persone assistite da servizi pubblici; servizi parrocchiali (come chiese, residenze e attrezzature parrocchiali); altri servizi per i culti in genere e per l'istruzione, l'ospitalità, l'assistenza e il tempo libero, gestiti da religiosi ai sensi della L.R. 24.1.1985 n. 4, da intendersi come opere di urbanizzazione secondaria ex art. 4 L. 847/1984 e s.m.i.;
- SP3 servizi per il gioco, lo sport, il verde pubblico attrezzato, ivi compreso il parco urbano del Bric Groppino-Monte Ursino;
- SP4 servizio pubblico (o di uso pubblico, purché convenzionato fino al 75%) per il parcheggio degli automezzi.

22.3. Nella carta 3.4 della Variante integrale al PRG il numero di riferimento delle zone SP ha valore di rimando alle "Schede analitiche dei servizi pubblici" di ogni singolo erogatore, contenute nel sub-par. IV.3.2. della Relazione, e agli allegati quantitativi per il dimensionamento dei servizi (...).

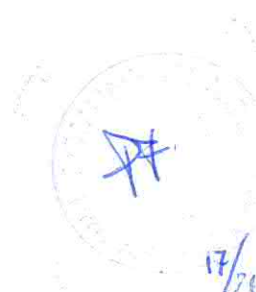
22.3.1. Le aree a standard identificate nella tavola 3.4 della Variante integrale del Prg sono realizzate nella misura minima, in termini di superficie fondiaria, indicata puntualmente nelle relative "Schede analitiche dei servizi pubblici":

- dall'Amministrazione Comunale previa acquisizione delle stesse,
- oppure dai promotori dei SUA previsti nelle zone di espansione edilizia.

22.3.2. Le aree a standard non identificate nella tavola 3.4. della Variante integrale del Prg, ma previste a carico dell'intervento nelle relative "Schede di zona di S.U.G" e/o nelle rispettive "Schede analitiche dei servizi pubblici" e comunque dovute, vista la tipologia dell'intervento, ai sensi del D.M. 1444/68 e s.m.i., oltre alle quote di parcheggi pertinenziali ai sensi della L.N. 122/89 e s.m.i., devono essere totalmente previste in progetto, pena l'impossibilità di rilascio del relativo provvedimento autorizzativo.

Qualora, vista la morfologia dei luoghi, risulti impossibile realizzare le opere di cui sopra nel lotto interessato dall'intervento, è possibile realizzare gli standard **in ambito diverso da quello di intervento purché destinato a tale uso dallo strumento urbanistico generale** e venga stipulata apposita convenzione nella quale siano previste:

- a) le modalità di esecuzione delle opere;
- b) la quota di aree cedute gratuitamente al Comune o l'eventuale istituzione di vincolo ad uso pubblico sulle stesse, rimanendo in tal modo i relativi oneri di manutenzione a carico del privato;
- c) la quota di aree e di strutture realizzate da riservare all'utilizzo privato;
- d) le modalità di manutenzione da adottare per una buona conservazione delle opere;
- e) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.



22.3.3. Monetizzazione

La monetizzazione degli standard è ammessa soltanto riguardo agli standard di tipo SP1 ed SP2 ed esclusivamente nelle zone A1, B1.n, B2.n e B3.n, peraltro nei soli casi di intervento di ristrutturazione urbanistica o di intervento soggetto a SUA, e soltanto dopo aver documentato l'impossibilità di reperire aree idonee per servizi, con offerte di acquisto ai proprietari.

In tali casi la monetizzazione sarà comunque espressamente destinata dall'Amministrazione all'acquisizione di aree e all'attuazione di interventi per servizi, con attenzione prioritaria alla zona urbana interessata dall'intervento in oggetto.

22.4. STRALCIATO

22.4.1. STRALCIATO

22.4.2. STRALCIATO

22.4.3. STRALCIATO

22.4.4. STRALCIATO

22.5. Sul patrimonio edilizio esistente nelle aree SP e sulle infrastrutture connesse alla data di adozione della Variante integrale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e, ove le costruzioni e il loro contesto di pertinenza siano di valore storico-architettonico, di restauro e di risanamento conservativo.

In caso di destinazione SP su aree o costruzioni ove siano compresenti servizi pubblici o d'uso pubblico e altre funzioni in atto (comunque compatibili con la destinazione generale di zona omogenea), la destinazione SP deve intendersi apposta solo sulla parte delle aree o costruzioni effettivamente adibita all'erogazione dei servizi predetti, la cui superficie è espressa negli Allegati quantitativi della Variante integrale di cui nel precedente comma 22.3.

22.6. La realizzazione, nelle aree SP, di nuove costruzioni o di ampliamenti, destinati alle finalità di cui nel precedente comma 22.1, e di relative infrastrutture e attrezzature connesse, è subordinata al rispetto dei parametri edilizi di cui al successivo comma 22.7, nonché al rispetto della normativa geologica di cui alla successiva parte terza, oltre alle prescrizioni dimensionali previste dal D.M. 1444/1968 e/o dal Codice Civile.

La qualità progettuale dell'architettura ivi prevista deve essere attenta alla considerazione più scrupolosa dei caratteri del contesto (ove di storica e consolidata formazione) dai quali trarre criteri ordinatori del nuovo progetto.

22.7. I servizi previsti nelle aree SP sono assoggettati al rispetto dei seguenti parametri edilizi, fatte salve le prescrizioni più restrittive per le aree ricomprese dal PTCP vigente in zone di tipo ANI-CE e/o ANI-MA entro le quali è vietata ogni nuova costruzione:

22.7.1. Zone di tipo SP1 e SP2

Per le zone di tipo SP1 e SP2 di nuova realizzazione le nuove costruzioni sono assoggettate al rispetto dei seguenti parametri edilizi:

1. Tipologie edilizie ammesse: edifici isolati, in linea, ovvero secondo un complessivo progetto di sistemazione della più vasta area da adibirsi a servizi pubblici, della



quale le nuove strutture debbono risultare parte integrante e con essa totalmente integrate.

2. It: 0,50 mc/mq
3. H max: 6,0 m o 2 piani fuori terra
4. Rc: non superiore al 40%
4. Ds: ai sensi del D.M. 1444/68
5. DI: ai sensi del D.M. 1444/68
6. Dc: ai sensi del D.M. 1444/68
7. S.P. Non inferiore al 20%.

22.7.2. Zone di tipo SP3

Nelle zone SP3 non sono ammesse nuove costruzioni fisse fuori terra, eccezion fatta riguardo alle attrezzature di arredo urbano, a tettoie di protezione e a pergolati.

E' altresì ammissibile, sulla base di un progetto unitario di intervento esteso all'intera superficie a standard:

- l'installazione di eventuali manufatti amovibili per la sorveglianza, l'informazione turistica ed i servizi igienici di uso pubblico,
- oltrechè la realizzazione di strutture a servizi totalmente interrate, purché compatibili con le norme geologiche di attuazione in sito;
- ed anche la realizzazione di strutture a servizi seminterrate, purchè realizzate ai sensi del precedente comma 22.4.2. In tal caso l'edificazione è assoggettata al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

1. It: 0,30 mc/mq
2. H max: 1 piano seminterrato
3. Rc: non superiore al 50%
4. Ds: ai sensi del D.M. 1444/68;
é altresì ammessa l'edificazione a confine lungo le strade interpoderali e pedonali, purché su tali lati non siano previsti accessi carrai.
5. DI: ai sensi del D.M. 1444/68;
é altresì ammessa l'edificazione a confine, purché su tali lati non siano previsti accessi carrai.
6. Dc: ai sensi del D.M. 1444/68;
é altresì ammessa l'edificazione alle distanze previste dal codice civile nei soli lati ove non siano previsti accessi;
7. S.P. Non inferiore al 20%.

22.7.3. Zone di tipo SP4

Nelle zone SP4 non sono ammesse realizzazioni di manufatti edilizi fuori terra, eccezion fatta riguardo alla realizzazione di pergolati e arredi urbani per una migliore fruizione del servizio da parte del pubblico.

Sono altresì ammesse strutture interrate così come definite dal successivo Art. 26.2.5. In tal caso, l'edificazione è assoggettata al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

1. It: 0,30 mc/mq
2. H max: 1 piano seminterrato
3. Rc: non superiore al 50%
4. Ds: ai sensi del D.M. 1444/68;
é altresì ammessa l'edificazione a confine lungo le strade interpoderali e pedonali, purché su tali lati non siano previsti accessi carrai.
5. DI: ai sensi del D.M. 1444/68;



- é altresì ammessa l'edificazione a confine, purché su tali lati non siano previsti accessi carrai.
6. Dc: ai sensi del D.M. 1444/68;
é altresì ammessa l'edificazione alle distanze previste dal codice civile nei soli lati ove non siano previsti accessi;
7. S.P. Non inferiore al 20%.

22.8. L'area identificata con la denominazione SP1.2 è l'area di sedime e di pertinenza degli esistenti Scuola elementare e materna "B. Ganduglia" e Asilo infantile "L. Defferrari".

22.8.1. Allo scopo di meglio sfruttare la struttura esistente della scuola elementare e materna, posta in una localizzazione particolarmente comoda alla popolazione ivi insediata, è previsto un intervento di ristrutturazione dell'edificio scolastico e di un suo ampliamento volumetrico nella misura minima pari al 5% della Slp esistente.

22.9. L'area identificata con la denominazione SP1.3 dovrà essere adibita a campo da gioco e svago e attrezzature sportive per i bambini delle limitrofe scuola elementare e materna "B. Ganduglia" e asilo infantile "L. Defferrari".

22.9.1. Si fa rinvio a quanto definito dall'Accordo di Programma.

22.10. L'area identificata con la denominazione SP2.2 riguarda la Chiesa di San Paragorio e la zona archeologica adiacente.

22.10.1. L'Amministrazione comunale deve redigere una progettazione coordinata con gli interventi previsti dal provvedimento concertativo avviato con l'Accordo di Programma relativo alla realizzazione di opere di riassetto urbanistico, viario e idrogeologico della zona compresa tra via Aurelia e piazza Aldo Moro stipulato tra gli Enti coinvolti dal Comune di Noli in data 15.02.2002 nella quale:

- siano disciplinate l'organizzazione funzionale e formale dell'intera area;
- sia prevista la valorizzazione dell'area archeologica in accordo con la Soprintendenza competente.

22.11. L'area identificata con la denominazione SP2.5 è l'area di sedime e di pertinenza dell'esistente Stazione dei Carabinieri di Noli.

22.11.1. Data l'immediata adiacenza della stessa al Campo sportivo polivalente di via Repetto (individuato con denominazione SP3.1), allo scopo di incentivare la fruizione delle attrezzature sportive ivi contenute, è prevista, nell'area di pertinenza della Stazione, la realizzazione di spogliatoi interrati al servizio del Campo sportivo.

22.12. L'area identificata come SP3.11 rappresenta il parco urbano di Bric Groppino-Monte Ursino, da attrezzare con percorsi, manufatti amovibili per la sorveglianza, l'informazione turistica e i servizi igienici, aree di sosta e parcheggi, onde rendere fruibile una porzione territoriale strategica e di elevata qualità storico-paesistica mediante un camminamento di inusuale accesso dall'alto, lungo il crinale, fino al Castello di Monte Ursino e al Centro storico.

22.12.1. L'Amministrazione comunale deve redigere un Piano particolareggiato o un Piano Programma, comunque esteso all'intero parco, per aree sia pubbliche che private, comprendendovi anche i suoli ceduti a norma del precedente art. 18.6.5. e nel quale siano disciplinate, oltre



20/26

all'organizzazione funzionale e alla composizione degli spazi e del verde, anche le aree soggette a esproprio per il corretto funzionamento dell'insieme del progetto e le norme d'uso complessivo.

22.13. STRALCIATO

22.14. L'area identificata con la denominazione SP3.2 è l'area ove è situato il campo sportivo di Voze, che dovrà essere restaurato e attrezzato ai sensi delle vigenti disposizioni normative e sportive, affinché venga ritenuto dal CONI idoneo per svolgervi tornei di livello agonistico.

Allo scopo viene prevista la realizzazione di una nuova volumetria di circa 700 mc, da destinarsi alla realizzazione di servizi e attrezzature di supporto.





22/26

1607

COMUNE DI NOLI
 Protocollo Generale
 14 APR 2010
 N. 5158
 Cat. _____ Classe _____ Fasc. _____

SCHEDE
**STRUTTURE RICETTIVE
 ALBERGHIERE**

ai sensi della L.r. 2/2008

IL PRESENTE ELABORATO, RELATIVO ALLA VARIANTE APPROVATA CON D.G.R. N. 438 IN DATA 31.3.2010, VALE PER QUANTO NON IN CONTRASTO CON I CONTENUTI DELLA RELAZIONE TECNICA N. 11 DEL 30.3.2010, ALLEGATA ALLA MEDESIMA DELIBERAZIONE N. 438/2010.

30 MAR. 2010

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
 (Arch. Maurella Pressato)



Il Responsabile Area Tecnica
 Urbanistica Edilizia Privata
 e Demanio Marittimo
 Arch. Raffaello Riba

Allegato alla Deliberazione di
 C.C. n° 2 del 11/02/2009

febbraio 2009



Arch. Silvia Soppa
 Via F.lli Betti, 22/3 - I-16035 Rapallo (Ge)
 tel. 0185 27 29 96; e-mail s.soppa@libero.it
 c.f. SPP SILV 67854 I225T
 P.IVA 01467450993



IMMOBILI CON DESTINAZIONE ALBERGHIERA DA PRG

Indice

1. ex Colonia monzese



SCHEDA N. 1- EX COLONIA MONZESE

F. 14, part. 233

F. 18, 334 (depondance)

DESCRIZIONE

Nome	Colonia marina monzese
Indirizzo	XXV Aprile, n. 22
Proprietario	Comune di Monza

Fonte: Area tecnica - Sezione Urbanistica, Comune di Noli

INDICATORI FUNZIONALI DELLA RICETTIVITA'

Sip esistente (mq) "valore indicativo ai fini del calcolo della Sip teorica Superficie lorda di pavimento (art. 5.1.12 NTA) <i>Riguarda la superficie massima degli edifici, ivi comprese le murature, misurata come sommatoria di tutti i piani.</i>	1960 + 68 (depondance)*
Piani immobile "colonia"	PT + 3 piani + copertura calpestabile
Piani immobile "depondance"	1
Pertinenze esterne	X (2600 mq, F. 18, mapp. 115 e 1070 mq, F. 18; mapp.268)
Parcheggi pertinenziali	X

Fonte: Area tecnica - Sezione Urbanistica, Comune di Noli

SITUAZIONE TEORICA SECONDO NORMA DEL PRG

norme PRG	Artt. 16.7, 16.8, 16.9, 20.1
zona PRG disciplina	B2.D/T6 - (art. 16.8.1) Nella zona B2.D/T6 è consentito intervenire mediante Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata; - (art. 16.9) Gli interventi ammessi comprendono la trasformazione e la modifica degli elementi anche strutturali degli edifici fino alla demolizione del complesso edilizio esistente e alla sua ricostruzione nel rispetto del sedime attuale dell'edificio (fatte salve eventuali minime traslazioni funzionali all'eventuale allargamento della viabilità) e con mantenimento della tipologia edilizia a blocco;
presenza di vincolo di destinazione d'uso nel PRG	Si: - (art. 20.1) Le zone D/Tn sono destinate ad attività turistico/ricettive e sono così articolate: [...] Zona B2.D/T6, Colonia Monzese [...]
Incremento Sip (mq)	- (art. 16.8.2) nella zona B2.D/T6 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento



	dell'organismo della ex Colonia Monzese non superiore al 10% della volumetria esistente
Struttura ricettiva già soggetta ad interventi di miglioramento	no

Fonte: Area tecnica - Sezione Urbanistica, Comune di Noli; PRG - Norme di Attuazione

GIUDIZIO SINTETICO



LOCALIZZAZIONE

L'immobile è localizzato nella parte occidentale del Comune di Noli ed è prossimo al litorale. La zona è vicina all'ampia area di parcheggio ricavata sul sedime dell'ex area ferroviaria.

EDIFICIO

L'edificio, degli anni Trenta, non presenta caratteri architettonici di rilievo; lo stato di conservazione esterno dell'immobile non è buono.

POTENZIALITÀ

- Posizione semi-centrale
- Buona consistenza volumetrica
- Dotazione di pertinenza a parcheggio
- Dotazione di area a verde
- Prossimità al litorale

CRITICITÀ

- Edificio in stato di abbandono
- Necessità di completa ristrutturazione

INDICAZIONI PROPOSITIVE

Si tratta di una ex colonia marina con vincolo di ampliamento subordinato alla realizzazione di una struttura tipo albergo (artt. 16.8, 16.9, NTA).

Tale struttura, oggi in abbandono, costituisce una notevole potenzialità per incrementare la ricettività del Comune di Noli. Si tratta di attivare un recupero complessivo dell'immobile e delle sue pertinenze; nonché di avviare un confronto con l'Ente proprietario (Comune di Monza).

Sono già stati predisposti negli anni passati (2003-2004) incontri (anche tramite procedura a Sportello Unico) che avevano evidenziato la volontà di destinare la colonia monzese a residenza per anziani anche con centro medico per persone non autosufficienti.

Viste le potenzialità della struttura, il cambio di destinazione d'uso a residenziale non è assentito. Al riguardo si rimanda alle norme del programma turistico, di cui la presente scheda è parte integrante; e, in particolare, alle disposizioni della Disciplina e programmazione dell'offerta turistico-ricettiva, "Stato di attuazione del PRG vigente in merito al comparto turistico-ricettivo e suo aggiornamento".

Eventuali proposte che comportino cambi di destinazione d'uso devono comunque essere afferenti a servizi di carattere ricettivo (per es. casa per vacanza come previsto dall'art. 18 L.r. 2/2008).

Documentazione grafica reperibile presso gli Uffici comunali

- lettera Prot. 58786 del 29/10/2003 del Comune di Monza (dirigente Arch. Domenico Pagano) alla A.SVI.CO (Associazione Sviluppo Colonia) per l'affidamento in uso concessione dell'immobile ex colonia di Noli;

- lettera Prot. 76/1259 del 04/02/2004 dell'A.SVI.CO (Associazione Sviluppo Colonia) al Responsabile Area tecnica (arch. Raffaello Riba) per l'avvio della Pratica a Sportello Unico Attività produttive (ai sensi dell'art. 33 del DPR 447/1998);

- Progetto dell'intervento di recupero edilizio ad uso ricettivo dell'immobile in Noli (SV), geom. Dario Morlini e dall'arch. Manuela Livia Minutillo per A.SVI.CO (Associazione Sviluppo Colonia) con sede in Monza, gennaio 2004.

LA PRESENTE COPIA COMPOSTA
DI N. 13 (TREDICI) FOGLI È
CONFORME ALL'ORIGINALE
ESISTENTE PRESSO QUESTO
UFFICIO. NOLI 09/11/10

L'ISTRUTTORE
Ufficio Urbanistica

Geom. Francesca Panzio

