

COMUNE DI IMPERIA

SETTORE URBANISTICA

PROGETTO PER L'ULTIMAZIONE DEL PORTO TURISTICO DI IMPERIA. COMPLETAMENTO. DEGLI AMBITI 1 E 2 DEL PIANO REGOLATORE PORTUALE

SCHEDA NORMATIVA VARIANTE PORTO

1 -Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico		
Sigla Ambito: RQ-TDC – Porto turistico di Porto Maurizio riqualificazione territorio demaniale costiero	Localizzazione territoriale dell'Ambito: Ambito Portuale di porto Maurizio Perimetrazione ambito: PROGETTO PER L'ULTIMAZIONE DEL PORTO TURISTICO DI IMPERIA. COMPLETAMENTO. DEGLI AMBITI 1 E 2 DEL PIANO REGOLATORE PORTUALE "Tavola U" Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n.15	Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: Zona tipo D
2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: DECRETO MINISTERIALE 24/04/1985: Integrazione vincoli delle zone nei comuni di Riva L. S. Stefano al M. Costarainera S. Lorenzo al M. Imperia Diano Marina S. Bartolomeo e Cervo (complesso paesistico Parasio) DECRETO MINISTERIALE 26/03/1956: Zona sovrastante l'Aurelia tra villa Reveé e il palazzo del comune sita in Imperia-Porto Maurizio caratterizzata da parchi giardini ville Art. 55 codice della Navigazione Agenzia delle Dogane Demanio Marittimo		
3 Ambito territoriale P.T.C.P. N: 20 Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Consolidamento; Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.) AI CO AI CO: Attrezzature impianti - Regime normativo di consolidamento - art. 561)		
4 - - Indicazioni prescrittive/normative relative al Piano Territoriale di Coordinamento della Costa (approvato con DCR n. 64 del 29 dicembre 2000)		

Art. 6 N.A. (...) 2. Gli Strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) ed i Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.) aventi ad oggetto la realizzazione di nuovi porti turistici nonché interventi di ampliamento o di ristrutturazione di quelli esistenti sono assoggettati ad approvazione regionale ai sensi rispettivamente dell'articolo 85, comma 1, lettera a), n. 5 e dell'articolo 76 bis, comma 2, della legge regionale 4 settembre 1997 n.36. 3. Gli S.U.A. ed i P.U.O., al fine di calibrare opportunamente l'insieme delle scelte da compiersi per la realizzazione dei porti, devono prevedere l'approfondimento sotto il profilo paesistico ambientale ed economico-funzionale dei rapporti fra le previsioni portuali ed il contesto urbanistico di riferimento, con particolare attenzione ai territori retrostanti e limitrofi ai porti stessi. 4. Gli S.U.A. ed i P.U.O. devono comunque assicurare la presenza nei porti dei servizi necessari per la nautica e per le funzioni turistico-commerciali ad essa collegate. 5. Eventuali previsioni di funzioni diverse da quelle indicate nel comma 4, in specie se di natura residenziale, devono trovare giustificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico-ambientale e funzionale e non risultare invece esclusivamente motivate in termini di fattibilità economico-finanziaria dell'operazione.(...)

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	Funzioni principali	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.
			Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1
	a) residenza b) turistico-ricettiva c) produttiva e direzionale d) commerciale e) rurale f) autorimesse e rimessaggi g) servizi	Residenza	
		Turistico ricettiva	
		Produttiva e direzionale	
		Commerciale	
		Autorimesse e rimessaggi	
		Servizi	
6 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	Prescrizioni generali: definizioni come da Norme di Attuazione del Piano Regolatore Portuale		
	<p>IL VOLUME DI UN FABBRICATO (V) é la somma dei prodotti della superficie lorda d'uso (S.l.u.) di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con l'esclusione delle autorimesse pertinenziali al fabbricato e autorimesse seminterrate con altezza interna non superiore a ml 2,50, nonchè dei servizi pubblici o di uso pubblico di cui all'art. 3 del Decreto Interministeriale 2/4/1968 e successive modificazioni ed integrazioni, compresi nello stesso fabbricato avente destinazione d'uso prevalentemente diversa.</p> <p>L'ALTEZZA DI UN FABBRICATO (H) é la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale coincidente con la linea di gronda, ossia per la linea che unisce i punti di intersezione tra la verticale del filo esterno del perimetro della costruzione e l'estradosso dell'ultimo solaio, con esclusione di corpi tecnici e vano scala.</p> <p>Nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata tra la quota di riferimento e l'estradosso del solaio di copertura.</p> <p>SUPERFICIE LORDA D'USO (S.l.u.) E' la somma delle superfici dei singoli piani abitabili o fruibili, comprese entro il profilo esterno delle pareti.</p> <p>Nel caso di piani ricavati nel sottosuolo, mentre sono da computare tutte le parti adibite a qualsiasi attività che richiedano la permanenza di persone, sono invece da escludere quelle adibite a cantine al servizio delle singole unita immobiliari, ad autorimesse private, ai servizi tecnici dei fabbricati e a quelli che vi fossero eventualmente installati da aziende pubbliche. Sono pure da escludere nel calcolo della S.l.u.: gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i sottotetti o le parti di essi non abitabili, i volumi tecnici, le tettoie a sbalzo ed i portici di uso pubblico o privato.</p>		
	Interventi consentiti		
<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter)			

Manutenzione ordinaria:

Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): **AMMESSO NEI LIMITI DELLE VOLUMETRIE MASSIME PER DESTINAZIONI D'USO APPROVATE**

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): AMMESSA

- 1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: AMMESSA
- 2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: AMMESSA

Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) AMMESSA

- 1) Modifiche esterne: AMMESSE
- 2) Cambio d'uso con opere edilizie: **AMMESSO NEI LIMITI DELLE VOLUMETRIE MASSIME PER DESTINAZIONI D'USO APPROVATE**
- 3) Demolizione e ricostruzione AMMESSA
- 4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): AMMESSA

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

Costruzione di nuovi edifici:

VOLUMETRIA ARTIGIANALE MAX MC 1.000
VOLUMETRIA CANTIERISTICA MAX MC 20.000
VOLUMETRIA RESIDENZIALE MAX MC 22.680
VOLUMETRIA COMMERCIALE SERVIZI E UFFICI MAX MC 15.628
VOLUMETRIA TURISTICO-RICETTIVA MAX MC 17.514

	N. MASSIMO PIANI FUORI TERRA	ALTEZZA MASSIMA M.
RESIDENZE BANCHINA SAN LAZZARO	4	15,00
RESIDENZE DI LUSSO	3	10,50
RESIDENZE CORPI DELLO STATO	3	11,00
HALL DEL MARE	4	14,00
YACHT CLUB	2	15,50
ARTIGIANALE	-	7,00
CANTIERISTICA	2	10,00

ammesso oltre: extracorsa ascensore e impianti tecnologici

7 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	AMMESSI DI MODESTE DIMENSIONI E STRETTAMENTE FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' PORTUALE
8 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	<p><u>Parcheeggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): Per gli interventi che comportino:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: AUMENTO DELLA SLU COMMERCIALE 3 P.A./100 MQ DI SLU IN AUMENTO 2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili qualora la nuova destinazione comporti maggiori parcheggi pertinenziali ai sensi della vigente normativa <p><u>Parcheeggi privati pertinenziali</u> Minimo 1 mq di parcheggio ogni 10 MC di volume e nel rispetto: negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) negli interventi di nuova costruzione commerciale: 3 P.A./100 MQ DI SLU fatte salve le disposizioni regionali in materia negli interventi di nuova costruzione turistico ricettiva: 1 posto auto ogni camera</p>
9 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: MINIMO 10 M
10 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	MINIMO 3 M
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale: Le aree a verde dovranno essere piantumate con essenze idonee al clima locale e dotate di impianto di irrigazione. Gli impianti realizzati sulle coperture dovranno essere debitamente mitigati con strutture frangivista.
11 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	Tipo di Intervento: 1) Permesso di costruire convenzionato: OBBLIGATORIO UNITARIO PER L'INTERA ZONA 2) Titolo abilitativo diretto: SUCCESSIVAMENTE AL COMPLETAMENTO DEL PORTO PER INTERVENTI SULL'ESISTENTE
12 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	AREE A STANDARD D.M. 1444/68

<p>13- Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS</p>	<p>NON DOVUTO AI SENSI DELL'ART. 26bis COMMA 5 LETT. e) DELLA L.R. 38/2007.</p>
<p>14 - Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)</p>	<p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a: disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: Le VOLUMETRIE ARTIGIANALE, CANTIERISTICA, COMMERCIALE SERVIZI E UFFICI, TURISTICO-RICETTIVA potranno subire variazioni pari al 20% delle rispettive volumetria massime ammesse dal precedente punto 6 La VOLUMETRIA RESIDENZIALE potrà subire variazioni pari al 10% della volumetria massima ammessa dal precedente punto 6 fermo restando il rispetto del VOLUME COMPLESSIVO MASSIMO PREVISTO DAL PIANO REGOLATORE PORTUALE PER L'AMBITO PARI A 122.300 MC</p>

IL DIRIGENTE

IL FUNZIONARIO TECNICO

SETTORE URBANISTICA
Arch. Ilvo CALZIA

Arch. Silvia GAVOTTO

Imperia _____ 17/07/2023 _____