



COMUNE DI ARENZANO
PROVINCIA DI GENOVA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del 14-04-2011 Numero 15

Copia

Oggetto: RIADOZIONE DELLA VARIANTE ALL'ART. 6 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. AL FINE DELL'OTTEMPERANZA A QUANTO DISPOSTO CON IL PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE N. 1200 PROT. 23292 DEL 24/02/2011 DELLA PROVINCIA DI GENOVA

L'anno duemilaundici il giorno quattordici del mese di aprile alle ore 18:00, in Arenzano, nella sede comunale convocata nei modi e termini di legge, con l'osservanza delle prescritte formalità si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione nelle persone dei Signori:

GAMBINO LUIGI	P	LANZONI IGOR	P
VERNAZZA FRANCESCO	P	LAURIA MASSIMO	P
BERZUINI GIACOMO	P	MINA GIUSEPPE	P
BIORCI MARIA LUISA	P	MUSCATELLO SALVATORE	P
CARNOVALE ANTONIO	P	ROSSI MATTEO	P
CENEDESI PAOLO	P	SINTONI ALESSANDRO	P
DAL PIAN ALBINO	P	TAZZOLI ELIO	A
DAMONTE CINZIA	P	VALLARINO LAZZARO	P
FABIANO ORNELLA	P	VALLE ANNUNZIATA	P
GAMBINO GIULIA	P	VIGO VITTORIO	P
GAVAZZI MAURO	P		

ne risultano presenti n. 20 e assenti n. 1.

Assume la presidenza il Signor GAMBINO LUIGI.

Partecipa il Segretario Comunale DOTT.SSA BARBUSCIA ROSETTA.

Constatata la regolarità della convocazione e la validità dell'adunanza per deliberare in Prima convocazione, il Presidente invita il Consiglio a trattare la pratica segnata all'ordine del

giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE questo Comune è dotato di P.G.R. approvato con delibera di G.R. n. 6 del 25/01/2001 e che è in corso la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.);

PREMESSO altresì:

- che il precedente Regolamento Edilizio, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1261 del 10/11/1982, conteneva al suo interno, e precisamente all'art. 3 lett. f), definizioni di parametri urbanistici richiamati all'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.;
- che tali definizioni, ed in particolare quella di volume del fabbricato e di pertinenze, non corrispondevano più alle attuali esigenze di sviluppo sostenibile territoriale, provocando da un lato eccessive manomissioni del suolo e dall'altro deformazioni tipologiche, inducendo ad errate valutazioni in termini sia di indice edificatorio, sia di determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- che con Delibera del C.P. n. 72 del 31/03/2007 è stata adottata una variante all'art. 3 lett. f) del citato Regolamento Edilizio per il calcolo del volume di competenza regionale secondo la L.r. n. 36/1997;
- che la Regione Liguria con D.G.R. n. 391 del 14/11/2007 ha approvato tale variante prescrivendo di apporvi lievi modifiche accettate con Delibera di C.C. n. 51 del 20/12/2007;

VISTA l'entrata in vigore della Legge regionale n. 16/2008 di disciplina dell'attività edilizia;

CONSIDERATO:

- che tale normativa regionale definisce i contenuti del regolamento edilizio comunale, precisando all'art. 2 comma 2 che quest'ultimo non può contenere norme che modifichino la disciplina urbanistica prevista dalla strumentazione comunale, ivi compresa la disciplina paesistica di livello puntuale;
- che al comma 3 del suddetto articolo sancisce, inoltre, che le norme contenute nei regolamenti edilizi vigenti estranee alle materie, indicate all'art.2 comma 1, si intendevano decadute alla scadenza di diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della stessa legge regionale, e quindi dal gennaio 2010;

ATTESE anche le disposizioni introdotte dalle seguenti leggi:

- a) Testo Unico in Materia Edilizia approvato con D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380;
- b) D.lgs 42/2004 in materia dei beni culturali e ambientali;
- c) L. R. n. 22/2009 di attuazione degli articoli 159 comma 1, 148 e 146 del D.Lgs. n. 42/2004;
- d) L. R. n. 22/2007 in materia di energia e suo Regolamento di attuazione n. 1/2009;

VALUTATA in allora da parte dell'Amministrazione Comunale la necessità:

- di provvedere ad adeguare lo strumento del Regolamento Edilizio Comunale alle modifiche di tale disciplina edilizia trasferendo senza variazioni le definizioni urbanistiche, presenti nell'art. 3 lett. f del precedente R.E.C., nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. ove vengono richiamate all'art. 6, ottemperando così alla suddetta scadenza dettata dalla L.r. n. 16/2008, ed evitando altresì lacuna nelle norme tecniche di attuazione vigenti, in attesa dell'adozione del nuovo Piano Urbanistico Comunale;

ATTESA inoltre l'esigenza che l'Amministrazione Comunale aveva nel trasferire il testo in questione in un altro strumento urbanistico:

- di conformarlo allo stile di articolazione presente all'art. 6 delle N.T.A., che prevede in maniera schematica titolo, sigla e spiegazione per ogni definizione di parametro urbanistico;
- di suddividerlo pertanto, senza però modifiche, in più definizioni oltre alle due esistenti, quali di volume del fabbricato e superficie coperta, che rimandavano al Regolamento Edilizio, poiché ogni paragrafo del testo dell'art. 3 lett. f) costituiva la definizione di più parametri oltre a quelli presenti nelle norme tecniche di attuazione, introdotti con la disciplina urbanistica nazionale e regionale successiva alla data di approvazione del vigente P.R.G.;

VISTE:

- la Delibera di C.C. n. 68 del 27/07/2009 di approvazione ai sensi degli artt. 2 e 3 della L.r. n. 16/2008 del Regolamento Edilizio depurato dalle definizioni urbanistiche, in data 20/10/2009 ed entrato in vigore dal 04/11/2009;
- la Delibera di C.C. n. 78 del 30/09/2009 di adozione della variante all'art. 6 delle Norme tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., relativa al trasferimento delle definizioni urbanistiche, presenti art. 3 lett. f del precedente Regolamento Edilizio Comunale, nelle N.T.A. del P.R.G. in ottemperanza all'art. 2 commi 2 e 3 della L.r. n. 16/2008;
- la Delibera di C.C. n. 19 del 12/05/2010 di presa d'atto della mancanza di osservazioni, a seguito della pubblicazione per trenta giorni consecutivi, entro il termine di scadenza del 23/12/2009;
- la nota prot. 14570 del 30/08/2010 di trasmissione delle DD.CC.CC. nn. 78/2009 e 19/2010 e dei relativi elaborati, inoltrati alla Provincia di Genova per quanto di sua competenza in merito all'approvazione della variante al P.R.G. in parola;

VISTA la nota prot. n. 35783 del 24/03/2011, pervenuta in data 29/03/2011 prot. n. 5682, di trasmissione del Provvedimento Dirigenziale Atto n. 1200 prot. 23292 del 24/02/2011, che:

- dispone la restituzione al Comune di Arenzano della Variante adottata con Delibera di C.C. n. 78 del 30/09/2009 concernente la modifica 'art. 6 delle Norme tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., al fine della sua rielaborazione che consenta il superamento delle criticità evidenziate nella sua premessa limitandosi ad introdurre la definizione di V-Volume del Fabbricato e della Sc-Superficie Coperta senza riferimento al Regolamento Edilizio, formulando la norma in ottica di semplificazione normativa e di gestione ed applicazione in modo agevole ed inequivocabile;
- nella sua premessa rileva che l'introduzione di nuove definizioni estranee alla disciplina sovraordinata che a quella comunale vigente, non sia da ritenere una modifica ammissibile né legittima;
- e che quindi la variante adottata non risulta in linea con le disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia, quale normativa di carattere prevalente;

CONSIDERATO che la variante in questione, oltre a quanto già sopra premesso nelle ragioni della sua adozione:

- ha introdotto nuove definizioni, rispetto a quelle presenti nelle norme tecniche di attuazione, per conformare il testo dell'ex art. 3 lett. f) del precedente Regolamento Edilizio Comunale, allo stile dell'articolato dell'art. 6, ma non ne ha apportato modifiche essendo un semplice mezzo per trasferirle da uno strumento edilizio ad un altro urbanistico;
- non contiene definizioni estranee alla disciplina comunale vigente poiché queste erano

contenute appunto nell'ex art. 3 lett. f) del precedente Regolamento Edilizio Comunale così modificato dalla variante adottata ed approvata nel corso dell'anno 2007 da provvedimento regionale, di cui la Provincia di Genova non era stata messa a conoscenza, perché non era competente alla sua approvazione;

- né, al momento della loro precedente approvazione ed entrata in vigore (approvazione della variante al R.E. del 2007), estranee o in contrasto con la disciplina nazionale o regionale, poiché la Legge Regionale n. 16/2008 era inesistente;
- non intendeva essere un adeguamento integrale alla L.R. n. 16/2008 ma principalmente una semplice ottemperanza ad una scadenza in essa contenuta, in quanto tale normativa modifica l'unità di misura per la determinazione dei pesi insediativi introducendo il concetto di superficie, mentre l'attuale Piano Regolatore Comunale utilizza il concetto di volume sancito dalle precedenti leggi nazionali e regionali;

RIBADITO che si rende necessario, onde evitare lacune nelle norme tecniche di attuazione fino all'approvazione del nuovo P.U.C., mantenere in vigore tutte le attuali principali definizioni urbanistiche, indispensabili per la gestione delle istruttorie edilizie ed urbanistiche;

RITENUTO comunque di voler ottemperare a prescritto nel dispositivo del della Provincia di Genova, Atto n. 1200 prot. 23292 del 24/02/2011:

- rielaborando la modifica all'art. 6 delle N.T.A., limitandosi ad introdurre solo le definizioni di V-Volume del Fabbricato e di Sc-Superficie Coperta, senza riferimento al Regolamento Edilizio, ma riportando integralmente il testo contenuto nell'ex art. 3 lett. f) del precedente Regolamento Edilizio Comunale;
- tralasciando quelle restanti, contenute nell'ex art. 3 lett. f) del precedente Regolamento Edilizio Comunale, tenuto conto che le definizioni di cui alla Parte I, TITOLO II della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii. sono immediatamente prevalenti come disposto dall'art. 88, comma 8, lett. a), della medesima legge regionale;

ACCERTATO che la modifica alle Norme Tecniche di Attuazione comporta una variante al Piano Regolatore Generale, e che quindi si ritiene di dover procedere in merito, al fine di perseguire i principi di trasparenza e partecipazione previste attraverso le procedure e le misure di salvaguardia di cui agli artt. 9 e 10 della Legge Urbanistica n. 1150/1942;

VISTO l'art. 6 delle norme di attuazione modificato, anche alla luce di tutto quanto sopra premesso, come segue:

Art. 6 NORME TECNICHE SPECIFICHE DEI PARAMETRI URBANISTICI

Ai fini del rispetto dei parametri urbanistici si devono osservare le definizioni di seguito indicate, facendo rimando per le ulteriori definizioni alle disposizioni della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.:

St SUPERFICIE TERRITORIALE
La superficie territoriale comprende la superficie fondiaria e le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e necessarie agli insediamenti.

Sf SUPERFICIE FONDIARIA

La superficie fondiaria è costituita dall'area di pertinenza degli edifici, escluse le urbanizzazioni primarie e secondarie pubbliche e di uso pubblico.

Sa SUPERFICIE ASSERVITA

La superficie asservita alle costruzioni è quella risultante dall'applicazione degli indici di fabbricabilità e del rapporto di copertura stabiliti nelle varie zone di P.R.G.

Per le costruzioni esistenti la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento della edificazione:

in mancanza di regole specifiche, s'intende asservita una fascia minima di mt. 5.00 parallela alla linea di perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà esistente all'atto di adozione del P.R.G. fatta salva la maggior estensione della fascia (mt.20.00) per il comparto BC5.

Per quanto riguarda il comparto E è possibile asservire aree non contigue purché insistenti entro un raggio di metri lineari 100 dal baricentro del costruendo edificio.

Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare da atto notarile, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. a favore del Comune. Le fasce di rispetto, inedificabili in base al presente P.R.G. ed alle normative vigenti, sono asservibili agli edifici costruendi, purché ricadenti nell'ambito delle zone omogenee che le comprendono.

Ift INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

E' il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato, tra il volume massimo di costruzioni realizzabili ed esistenti, con esclusione delle costruzioni destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie territoriale delle aree interessate.

Iff INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

E' il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato, fra il volume massimo realizzabile ed esistente e la superficie fondiaria dell'area asservita.

V VOLUME DEL FABBRICATO

Si intende ai fini urbanistici per volume di un fabbricato la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda. Sono esclusi dal computo del volume, i locali interrati, i volumi tecnici, le autorimesse pertinenziali e quelle private non pertinenziali purché entrambe ubicate nei locali interrati.

I locali interrati sono quelli posti, per tutta l'altezza dei 4 prospetti, in sottosuolo totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato.

Il profilo del terreno sistemato, per tutta l'area interessata dall'intervento edilizio, non si può scostare dal profilo preesistente che per una quota di ml. 1,50. Nei locali interrati non sono ammessi usi abitativi.

Le intercapedini dei locali interrati devono avere una larghezza massima di 50 cm., salvo comprovate prescrizioni dei Vigili del Fuoco.

E' ancora considerato interrato un volume che presenta un prospetto libero destinato ad accessi esclusivamente per una superficie non maggiore di mq 10, se relativa ad una superficie di parcheggio sino a mq. 20, e non maggiore di mq 20, nel caso di superficie di parcheggio maggiori. La presente norma opera sia

per volumi sottostanti a edifici fuori terra che volumi interrati isolati.

La superficie degli interrati non può eccedere il 20% della superficie del piano terra del fabbricato con il limite comunque di non invadere l'area compresa nei distacchi confini; sono ammesse deroghe esclusivamente per il raggiungimento degli standard minimi di parcheggio previsti dalle normative vigenti.

La superficie lorda di piano è costituita dalla somma delle superfici lorde, comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso contenuti; sono esclusi dal computo i porticati pubblici o di uso pubblico, i vani scala, i vani ascensore e connessi vani tecnici, centrale termica e impianti tecnologici in genere, scale di sicurezza interne ed esterne, balconi aggettanti e le terrazze scoperte. Sono computate invece le logge, le verande e i porticati privati.

L'altezza lorda di un piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra l'estradosso del solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra lo stesso ed il punto più alto dell'estradosso del solaio - soletta di copertura – soprastante.

Sc SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta deve intendersi quella determinata dalla proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra del fabbricato comprensiva delle tettoie e dei porticati.

Rc RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto fra la superficie coperta e la superficie del lotto asservito alla costruzione stessa.

H ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO

L'altezza massima delle fronti di un fabbricato è determinata dalla distanza tra due piani orizzontali passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti, escludendo dal computo gli accessi ai soli locali realizzati sotto il sedime del terreno naturale, e per l'estradosso del solaio di coperture del più alto piano orizzontale che non presenti i soli volumi tecnici.

Nel caso di copertura a tetto, le cui falde non potranno in ogni caso avere una inclinazione maggiore di 35°, l'altezza sarà misurata all'estradosso dell'ultimo solaio totalmente piano, oppure alla linea di gronda qualora questa sia a quota superiore a detto estradosso.

Nel caso in cui il fabbricato sorga su terreni in declivio è ammessa la misurazione dell'altezza per corpi di fabbrica, a condizione che l'altezza di ogni singolo corpo sia contenuta entro i limiti di altezza massima e che l'altezza complessiva del fabbricato non superi i 3/2 dell'altezza massima consentita.

Unica compenetrazione ammessa tra i corpi di fabbrica, ai fini delle misurazioni delle loro altezze singole, è quella relativa allo spessore del muro comune.

Quando il terreno è od a fasce, nell'altezza del fabbricato saranno computati anche eventuali terrapieni previsti in progetto aderenti o circostanti la costruzione quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:

- 1) il ciglio del muro di sostegno disti dal perimetro della costruzione meno di mt.4.00;
 - 2) l'altezza del muro stesso superi i mt.3.00;
- I parapetti ed ogni altro muro o manufatto eretti al di sopra della copertura non potranno superare i mt. 1.00 al di sopra della copertura stessa.
Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici.

- Ds** DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE
E' la misura in proiezione orizzontale tra le pareti fuori terra dell'edificio ed il limite più prossimo della sede stradale comprensivo di eventuali marciapiedi e cunette
- De** DISTANZA MINIMA FRA GLI EDIFICI
E' la misura in proiezione orizzontale tra i punti di minore distanza posti alla medesima quota altimetrica delle pareti fuori terra degli edifici che si fronteggiano.
- Dc** DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'
E' la misura in proiezione orizzontale tra le pareti fuori terra ed il confine delle proprietà immobiliari adiacenti. Tale distanza non deve essere osservata qualora tra le proprietà immobiliari esista o sia prevista una strada pubblica o di pubblico transito; in tal caso prevale la distanza Ds.

CONSIDERATO che l'attuale strumento urbanistico comunale (P.R.G.) è scaduto e non può essere modificato se non ricadendo nel regime previsto dall'art. 6 comma 1 lett. b) della L.r. n.30/1992, che contempla la sola adozione di varianti parziali di esclusivo interesse locale;

ACCERTATO che la presente variante è inclusa in suddetta categoria, in quanto rispetta le casistiche definite all'art. 2 comma 1 lett. b) della L.r. n. 9/1983, cui lo stesso art. 6 comma 1 lett. b) della L.r. n.30/1992 rimanda;

VERIFICATA la competenza dell'Amministrazione provinciale all'approvazione della presente modifica alle Norme di Attuazione ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii., in quanto la stessa è appunto qualificabile di esclusivo interesse locale ai sensi della L.r. n. 9/1983;

DATO ATTO dell'acquisizione del parere favorevole del funzionario responsabile espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, commi 1 e 3, del D. Lgs. n. 267/2000;

VISTO il parere favorevole della Commissione Edilizia, espresso in data 06/04/2011, verbale n. 4;

SENTITA la III° Commissione Consiliare nella seduta del 07/04/2011;

VISTA la Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 e s.m.i.;

VISTA la Legge Urbanistica Regionale n. 36 del 4 settembre 1997 e s.m.i.;

VISTO l'art. 42 del Decreto Legislativo n. 267 del 17 agosto 2000, recante il "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

Con n. 13 voti favorevoli e n.6 contrari (CENEDESI, DAL PIAN, DAMONTE, FABIANO, LANZONI, VIGO) su n.20 consiglieri presenti e n.19 votanti nelle forme di legge (si astiene dal voto il consigliere MINA),

D E L I B E R A

1. la premessa è parte integrante del presente atto;
2. di prendere atto di quanto contenuto ed indicato nel Provvedimento Dirigenziale della Provincia di Genova Atto n. 1200 prot. 23292 del 24/02/2011, trasmesso con nota prot. n. 35783 del 24/03/2011, e pervenuto in data 29/03/2011 prot. n. 5682;
3. di adottare la rielaborazione della variante di cui alla D.C.C. n. 78/2009 relativa all'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G. in ottemperanza a quanto disposto nel Provvedimento Provinciale Atto n.1200/2011, come segue:

Art. 6 NORME TECNICHE SPECIFICHE DEI PARAMETRI URBANISTICI

Ai fini del rispetto dei parametri urbanistici si devono osservare le definizioni di seguito indicate, facendo rimando per le ulteriori definizioni alle disposizioni della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.:

- St** SUPERFICIE TERRITORIALE
La superficie territoriale comprende la superficie fondiaria e le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e necessarie agli insediamenti.
- Sf** SUPERFICIE FONDIARIA
La superficie fondiaria è costituita dall'area di pertinenza degli edifici, escluse le urbanizzazioni primarie e secondarie pubbliche e di uso pubblico.
- Sa** SUPERFICIE ASSERVITA
La superficie asservita alle costruzioni è quella risultante dall'applicazione degli indici di fabbricabilità e del rapporto di copertura stabiliti nelle varie zone di P.R.G.
Per le costruzioni esistenti la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento della edificazione:
in mancanza di regole specifiche, s'intende asservita una fascia minima di mt. 5.00 parallela alla linea di perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà esistente all'atto di adozione del P.R.G. fatta salva la maggior estensione della fascia (mt.20.00) per il comparto BC5.
Per quanto riguarda il comparto E è possibile asservire aree non contigue purché insistenti entro un raggio di metri lineari 100 dal baricentro del costruendo edificio.
Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare da atto notarile, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. a favore del Comune. Le

fasce di rispetto, inedificabili in base al presente P.R.G. ed alle normative vigenti, sono asservibili agli edifici costruendi, purché ricadenti nell'ambito delle zone omogenee che le comprendono.

Ift INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

E' il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato, tra il volume massimo di costruzioni realizzabili ed esistenti, con esclusione delle costruzioni destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie territoriale delle aree interessate.

Iff INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

E' il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato, fra il volume massimo realizzabile ed esistente e la superficie fondiaria dell'area asservita.

V VOLUME DEL FABBRICATO

Si intende ai fini urbanistici per volume di un fabbricato la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda. Sono esclusi dal computo del volume, i locali interrati, i volumi tecnici, le autorimesse pertinenziali e quelle private non pertinenziali purché entrambe ubicate nei locali interrati.

I locali interrati sono quelli posti, per tutta l'altezza dei 4 prospetti, in sottosuolo totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato.

Il profilo del terreno sistemato, per tutta l'area interessata dall'intervento edilizio, non si può scostare dal profilo preesistente che per una quota di ml. 1,50. Nei locali interrati non sono ammessi usi abitativi.

Le intercapedini dei locali interrati devono avere una larghezza massima di 50 cm., salvo comprovate prescrizioni dei Vigili del Fuoco.

E' ancora considerato interrato un volume che presenta un prospetto libero destinato ad accessi esclusivamente per una superficie non maggiore di mq 10, se relativa ad una superficie di parcheggio sino a mq. 20, e non maggiore di mq 20, nel caso di superficie di parcheggio maggiori. La presente norma opera sia per volumi sottostanti a edifici fuori terra che volumi interrati isolati.

La superficie degli interrati non può eccedere il 20% della superficie del piano terra del fabbricato con il limite comunque di non invadere l'area compresa nei distacchi confini; sono ammesse deroghe esclusivamente per il raggiungimento degli standard minimi di parcheggio previsti dalle normative vigenti.

La superficie lorda di piano è costituita dalla somma delle superfici lorde, comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso contenuti; sono esclusi dal computo i porticati pubblici o di uso pubblico, i vani scala, i vani ascensore e connessi vani tecnici, centrale termica e impianti tecnologici in genere, scale di sicurezza interne ed esterne, balconi aggettanti e le terrazze scoperte. Sono computate invece le logge, le verande e i porticati privati.

L'altezza lorda di un piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra l'estradosso del solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra lo stesso ed il punto più alto dell'estradosso del solaio - soletta di copertura - soprastante.

- Sc** **SUPERFICIE COPERTA**
Per superficie coperta deve intendersi quella determinata dalla proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra del fabbricato comprensiva delle tettoie e dei porticati.
- Rc** **RAPPORTO DI COPERTURA**
E' il rapporto fra la superficie coperta e la superficie del lotto asservito alla costruzione stessa.
- H** **ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO**
L'altezza massima delle fronti di un fabbricato è determinata dalla distanza tra due piani orizzontali passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti, escludendo dal computo gli accessi ai soli locali realizzati sotto il sedime del terreno naturale, e per l'estradosso del solaio di coperture del più alto piano orizzontale che non presenti i soli volumi tecnici.
Nel caso di copertura a tetto, le cui falde non potranno in ogni caso avere una inclinazione maggiore di 35°, l'altezza sarà misurata all'estradosso dell'ultimo solaio totalmente piano, oppure alla linea di gronda qualora questa sia a quota superiore a detto estradosso.
Nel caso in cui il fabbricato sorga su terreni in declivio è ammessa la misurazione dell'altezza per corpi di fabbrica, a condizione che l'altezza di ogni singolo corpo sia contenuta entro i limiti di altezza massima e che l'altezza complessiva del fabbricato non superi i 3/2 dell'altezza massima consentita.
Unica penetrazione ammessa tra i corpi di fabbrica, ai fini delle misurazioni delle loro altezze singole, è quella relativa allo spessore del muro comune.
Quando il terreno è od a fasce, nell'altezza del fabbricato saranno computati anche eventuali terrapieni previsti in progetto aderenti o circostanti la costruzione quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:
- 1) il ciglio del muro di sostegno disti dal perimetro della costruzione meno di mt.4.00;
 - 2) l'altezza del muro stesso superi i mt.3.00;
- I parapetti ed ogni altro muro o manufatto eretti al di sopra della copertura non potranno superare i mt. 1.00 al di sopra della copertura stessa.
Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici.
- Ds** **DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE**
E' la misura in proiezione orizzontale tra le pareti fuori terra dell'edificio ed il limite più prossimo della sede stradale comprensivo di eventuali marciapiedi e cunette.
- De** **DISTANZA MINIMA FRA GLI EDIFICI**
E' la misura in proiezione orizzontale tra i punti di minore distanza posti alla medesima quota altimetrica delle pareti fuori terra degli edifici che si fronteggiano.

Dc

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'

E' la misura in proiezione orizzontale tra le pareti fuori terra ed il confine delle proprietà immobiliari adiacenti. Tale distanza non deve essere osservata qualora tra le proprietà immobiliari esista o sia prevista una strada pubblica o di pubblico transito; in tal caso prevale la distanza Ds.

4. di dare, pertanto, mandato ai competenti uffici comunali di procedere agli incombeni di pubblicazione della presente deliberazione per gli effetti della vigente legislazione urbanistica e segnatamente del combinato disposto dell'art. 85 L.R. n. 36/97 e dell'art. 9 Legge 1150/1942 e s.m.i. con conseguente applicazione del regime di salvaguardia.

* * *

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE
F.to GAMBINO LUIGI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT.SSA BARBUSCIA ROSETTA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che il presente verbale è stato affisso all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 10-05-2011 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, fino al giorno 25-05-2011.

Arenzano, li 10-05-2011

F.to IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT.SSA BARBUSCIA ROSETTA

[] Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18/08/2000, N.267.

Arenzano, li 14-04-2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT.SSA BARBUSCIA ROSETTA

[] Divenuta esecutiva il _____, dopo la pubblicazione per 10 giorni consecutivi ai sensi dell'Art.134, 3° comma, D.Lgs. 18/08/2000, N. 267.

Arenzano, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT.SSA BARBUSCIA ROSETTA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

Arenzano, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA BARBUSCIA ROSETTA