

ART 14. - LE AREE PRIVATE SOTTOPOSTE A SPECIALI SERVITU'.

1. Le aree da riservare a parcheggio ex art. 41/sexies L. 1150/1942 e a verde privato, ai sensi delle vigenti leggi, norme e regolamenti, debbono essere reperite a servizio dei singoli lotti o aggregate nell'ambito di più lotti, e la relativa localizzazione deve essere prevista nello Strumento Urbanistico Attuativo o nella relativa concessione edilizia.

Esse devono essere sistemate a cura e spese dei proprietari o comunque degli aventi titolo ed asservite con atto pubblico, da trasciversi e trasmettersi al Comune prima del rilascio della relativa concessione edilizia.

2. I parcheggi disciplinati e non dalla L. 122/1989 e successive modifiche possono essere ricavati nel corpo delle costruzioni esistenti ovvero su lotti liberi, con S.U.A., e concessione edilizia convenzionata, sulla base della disciplina seguente:

a) in tutte le aree private, edificate o meno, insistenti nelle zone A, nei limiti di cui all'art. 7.2, s, b, c, N i, r a, c s, r f, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati in sottosuolo, sul suolo e in soprasuolo, purchè la loro realizzazione:

- nelle costruzioni vincolate ex. L. 1089/1939 avvenga previa specifica autorizzazione della competente Sovrintendenza;

- nelle zone A sia compatibile con più appropriati criteri di conservazione storica, ambientale, architettonica, come prescritto nel successivo punto c);

- nelle restanti zone sia subordinata ad una qualità progettuale consona ai differenti tipi di ambienti architettonici presenti nel paesaggio urbano del comprensorio Loano - Pietra Ligure - Bòrgio;

- non determini un aggravio dei problemi di traffico e accessibilità, nè rispetto al bacino spaziale di servizio, nè riguardo alla singola costruzione o lotto interessati dall'intervento;

- non si configuri come un intervento precario ed estemporaneo, tale da determinare dequalificazione ambientale nella costruzione o lotto interessati dall'intervento;

b) in particolare, la realizzazione di parcheggi deve essere finalizzata:

- funzionalmente, a decongestionare la pubblica viabilità dall'intensa convergenza e sosta veicolare durante le ore diurne, a causa di attività produttive e commerciali; e a liberare quanto più possibile la pubblica viabilità dalla sosta permanente dei residenti, in specie durante le ore notturne;

- urbanisticamente, a ricomporre i tessuti diradati, a riqualificare gli aggregati edilizi e le costruzioni nei settori urbani di maggiore gravitazione, a connettere spazialmente la maglia residenziale di maggiore debolezza infrastrutturale, a migliorare la qualità dell'immagine urbana complessiva, a garantire la permanenza della struttura professionale, commerciale e artigianale esistente nelle parti più congestionate dell'aggregato urbano;

c) gli operatori che intendano realizzare parcheggi nelle zone (A) possono essere ammessi all'intervento purchè:

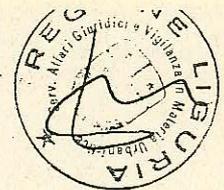
- l'intervento medesimo si assuma l'onere del più assoluto rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi edilizi storici; non provochi la modificazione del rapporto tra suolo libero e manufatti storici esistenti; non abbia dimensioni tali da determinare lo snaturamento socio-economico del tessuto commerciale e residenziale nell'immediato intorno edilizio; non dequalifichi l'area d'intervento e il suo intorno;

- ove vengano coinvolte costruzioni vincolate ai sensi della L. 1089/1939, anche indirettamente (ossia mediante opere di consolidamento strutturale o del suolo, di deviazione di reti tecnologiche, di aperture di accessi carrabili sulle loro aree di pertinenza e simili), si renderà necessaria la specifica autorizzazione della competente Sovrintendenza;

d) gli operatori che intendano realizzare parcheggi in costruzioni esistenti ovvero su lotti liberi o congiuntamente a entrambi in tutte le altre zone ove è concesso (salvo le zone A) possono essere ammessi all'intervento purchè esso corrisponda ai requisiti, previsti per le zone di cui al precedente punto a); in particolare:

- debbono provvedere al completamento e/o potenziamento dell'accessibilità viabilistica al contorno dell'area d'intervento (preliminarmente o contestualmente alla realizzazione del parcheggio), per assicurare le migliori condizioni d'uso del servizio offerto;

- debbono proporre un repertorio progettuale di materiali e di risoluzioni architettoniche in dettaglio, tali da adattarsi appieno alle caratteristiche peculiari dell'ambiente urbano in cui la nuova struttura si inserisce, al fine di assicurare la coerenza e la qualificazione del linguaggio formale architettonico;



- debbono, nel caso di parcheggi in sottosuolo o sul suolo, sistemare compiutamente e definitivamente la superficie in pubblica vista mediante un uso qualificato degli arredi, delle finiture e della vegetazione; nel caso in cui accedano a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale asservendo tale superficie all'uso pubblico, la spesa sostenuta per il suo allestimento sarà scomputata dagli oneri di urbanizzazione dovuti;

e) La realizzazione di parcheggi privati e/o pubblici che rispondono a finalità di pubblico interesse in SOTTOSUOLO, nelle zone sopra indicate é subordinato all'ottenimento di concessione edilizia convenzionata in alternativa allo S.U.A., nel rispetto delle seguenti condizioni:

- venga predisposto un progetto di assetto urbanistico, che tenga conto delle indicazioni di cui ai precedenti commi;

- vengano conferiti gli oneri di urbanizzazione, pari a quelli stabiliti per le costruzioni commerciali o assimilabili, nonchè la quota parte del costo documentato di costruzione per opere destinate ad attività turistiche, commerciali e simili, nella misura derivante dalle determinazioni del Consiglio Comunale e per l'intera entità volumetrica pur in sottosuolo;

- vengano rispettate tutte le leggi, norme e regolamenti vigenti, con particolare attenzione riguardo al D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 per il corretto assetto geotecnico delle costruzioni in rapporto alla stabilità ambientale, i cui elaborati tecnici dovranno tutti essere allegati all'istanza di concessione edilizia;

- la loro realizzabilità potrà avvenire anche sul confine di proprietà e anche dove esso coincida col ciglio stradale.

f) La realizzazione di parcheggi privati e/o pubblici che rispondano a finalità di pubblico interesse in SOVRASUOLO, nelle zone sopra indicate é subordinato all'ottenimento di concessione edilizia convenzionata attraverso ricorso a concessione edilizia convenzionata in alternativa a S.U.A. nel rispetto delle seguenti condizioni:

- vengano conferiti gli oneri di urbanizzazione, pari a quelli stabiliti per le costruzioni commerciali o assimilabili, nonchè la quota parte del costo documentato di costruzione per opere destinate ad attività turistiche, commerciali e simili, nella misura derivante dalle determinazioni del Consiglio Comunale e per l'intera entità volumetrica in sottosuolo e in sovrassuolo;

- vengano rispettate tutte le leggi, norme e regolamenti vigenti, con particolare attenzione riguardo al D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 per il corretto assetto geotecnico delle costruzioni in rapporto alla stabilità ambientale, i cui elaborati tecnici dovranno tutti essere allegati all'istanza di concessione edilizia;

- i limiti di altezza delle costruzioni dovranno essere corrispondenti ai valori medi degli edifici ricadenti nell'ambito interessato dall'intervento

- i limiti di distanza tra le costruzioni prescritti nell'art. 9 del D.M. 1444/1968 (considerando la corrispondenza come sopra).

g) i volumi derivanti dalla realizzazione di questi parcheggi sono assoggettati alla verifica degli indici prescritti nelle relative zone ad eccezione di quelle costituenti pertinenza dell'edificio;

3. Le aree a verde privato, interne ai suoli di pertinenza, debbono essere convenientemente e definitivamente sistemate a giardino od orto alberato o campo-gioco per l'infanzia.

4. La realizzazione di superfici a parcheggio pertinenziale di legge potranno, essere reperite:

a) sulle aree di pertinenza asservita agli interventi medesimi ovvero nel suo sottosuolo.

b) In caso di comprovata impossibilità, entro un'isocrona di 500 m.