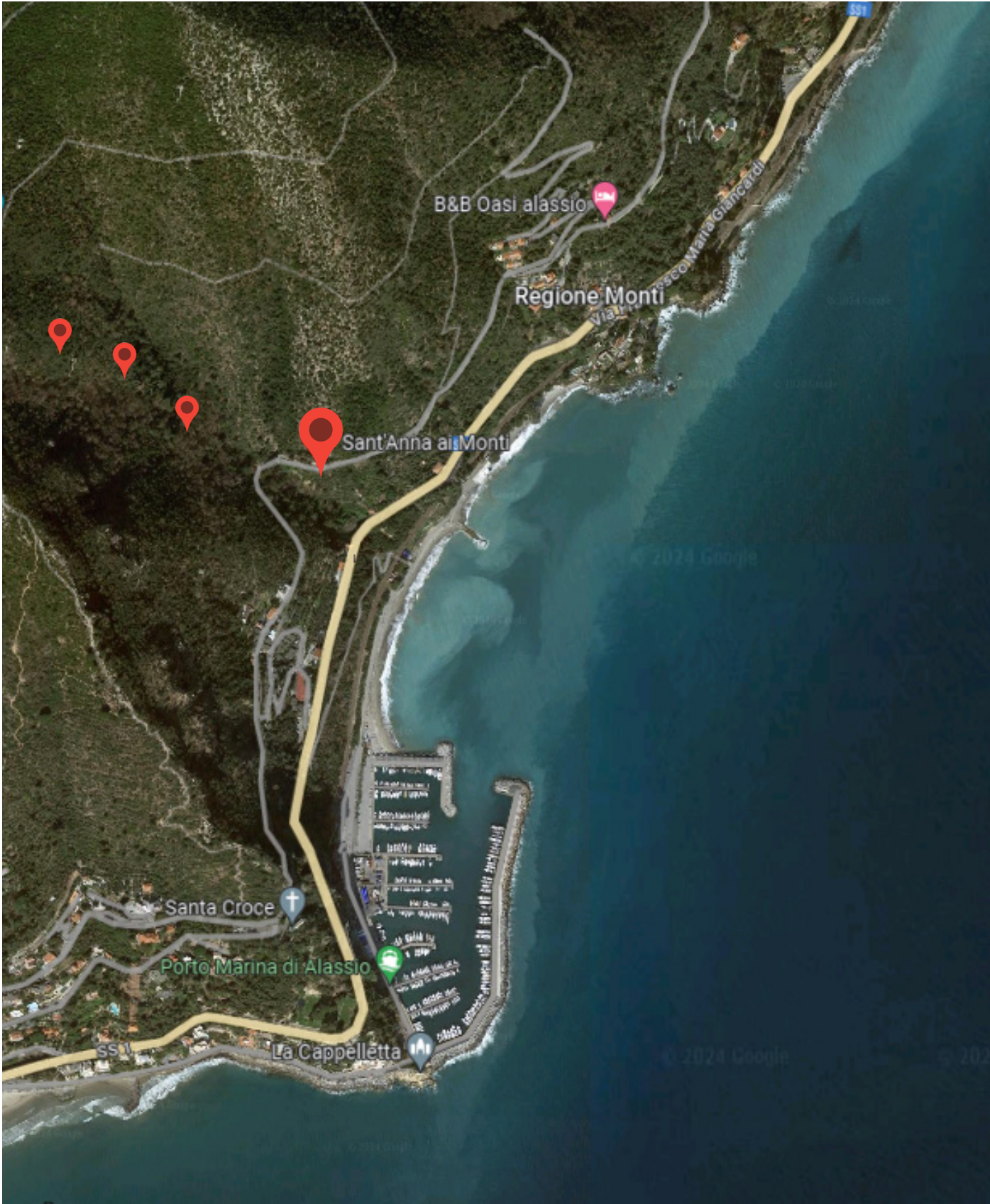
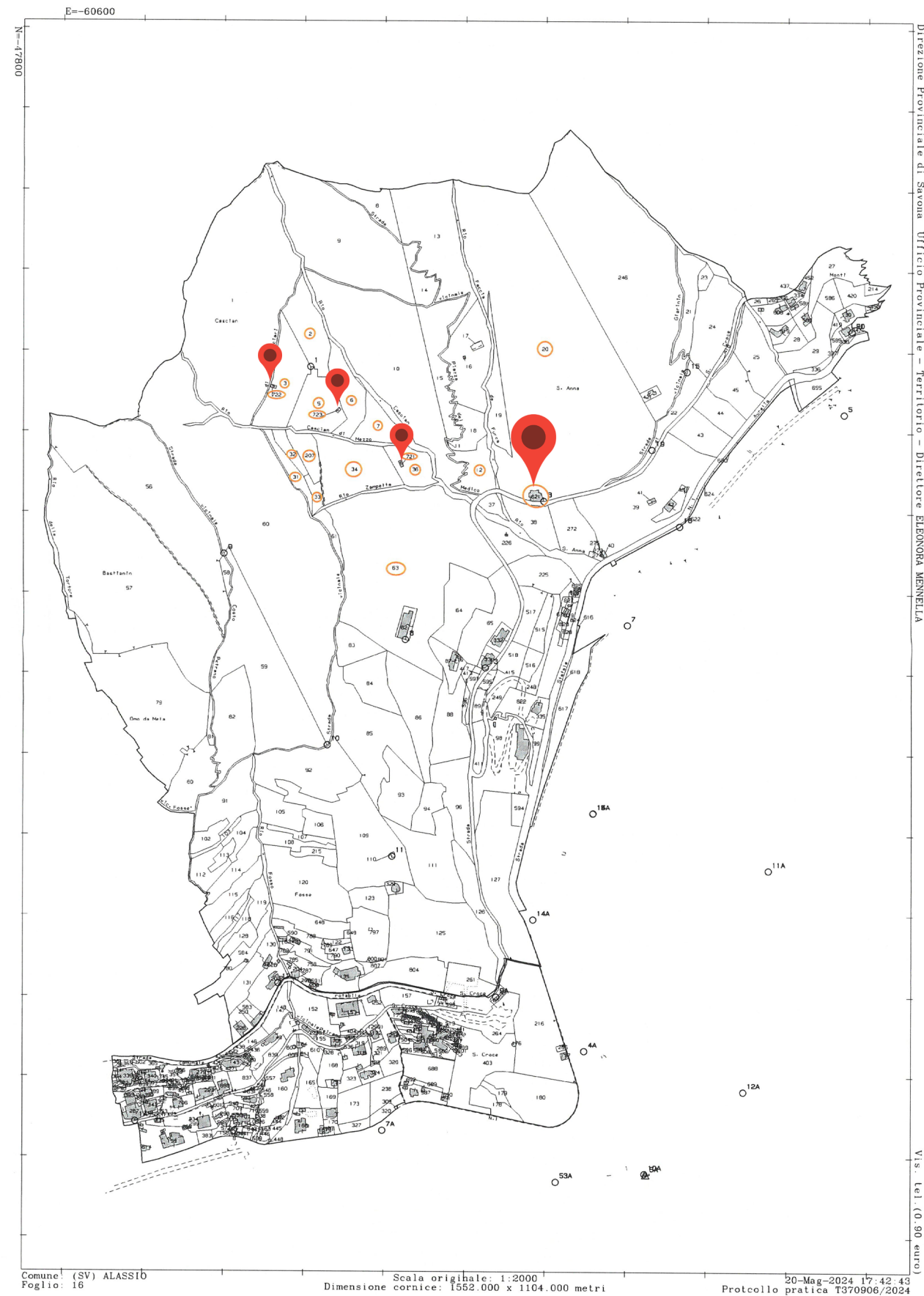


ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

CHIESA DI SANT'ANNA AI MONTI

VIA BYRON 14 - ALASSIO (SV)

MAGGIO 2024

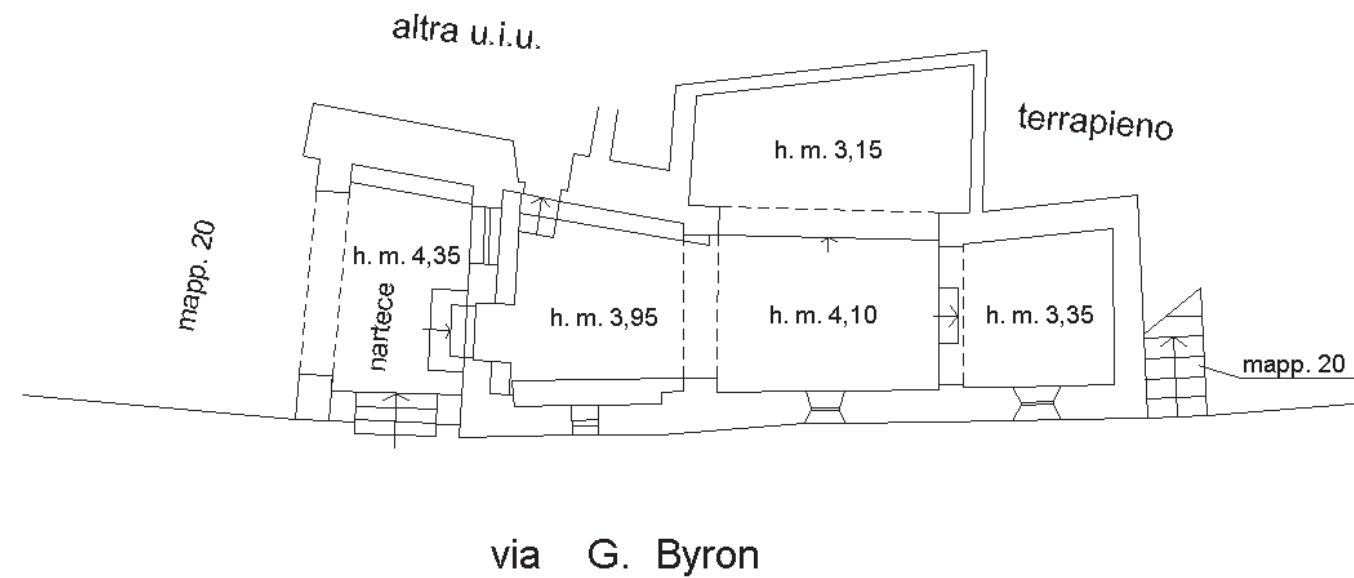


INQUADRAMENTO TERRITORIALE

CHIESA DI SANT'ANNA AI MONTI - ALASSIO

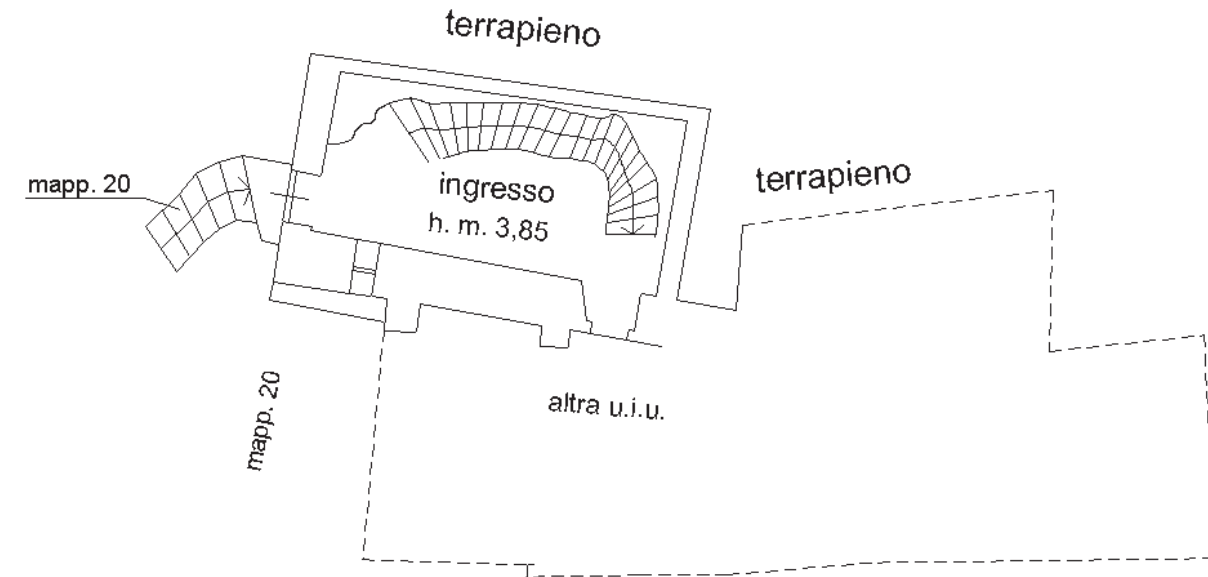
CAPPELLA DI SANT'ANNA AI MONTI

PIANTA PIANO TERRENO



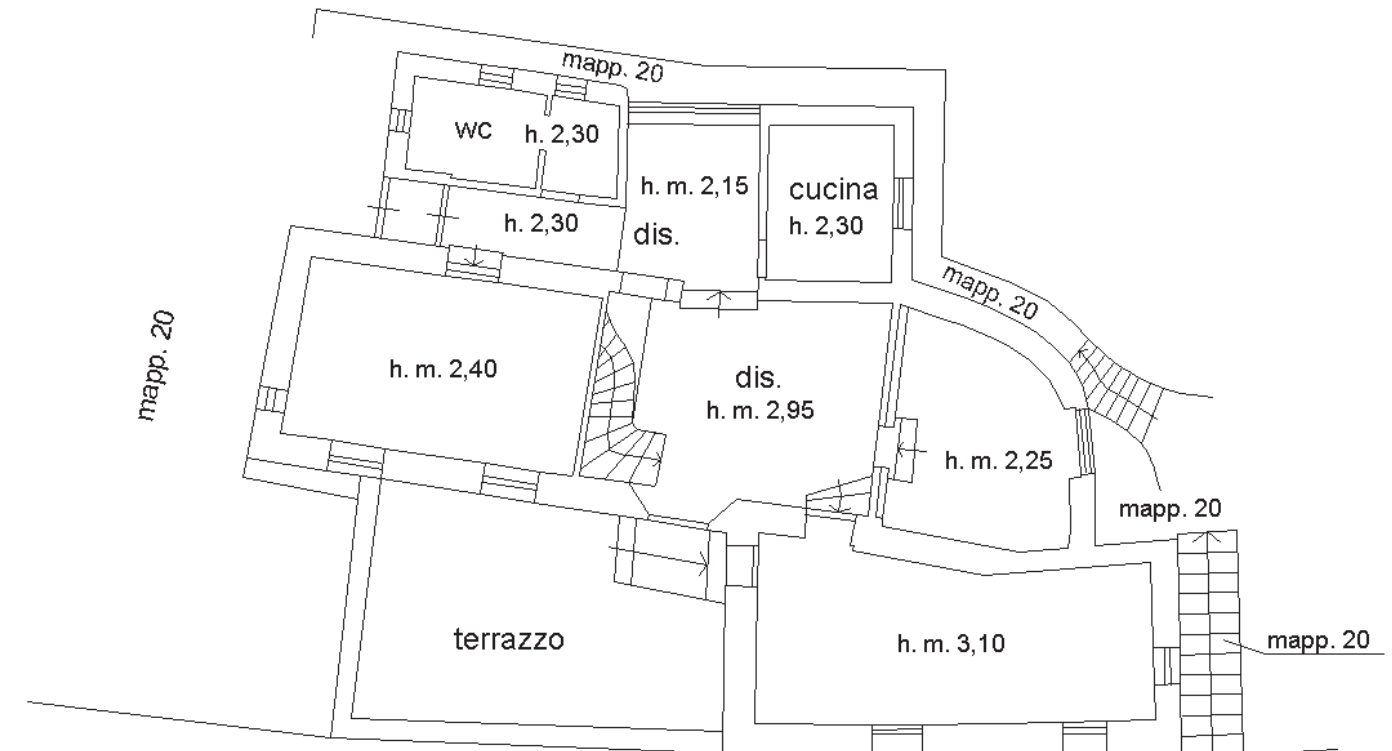
ABITAZIONE - ZONA DI ACCESSO

PIANTA PIANO TERRENO



ABITAZIONE - ZONA ABITABILE

PIANTA PIANO PRIMO



VISTE SU FRONTE STRADA (ARRIVANDO DA ALASSIO)



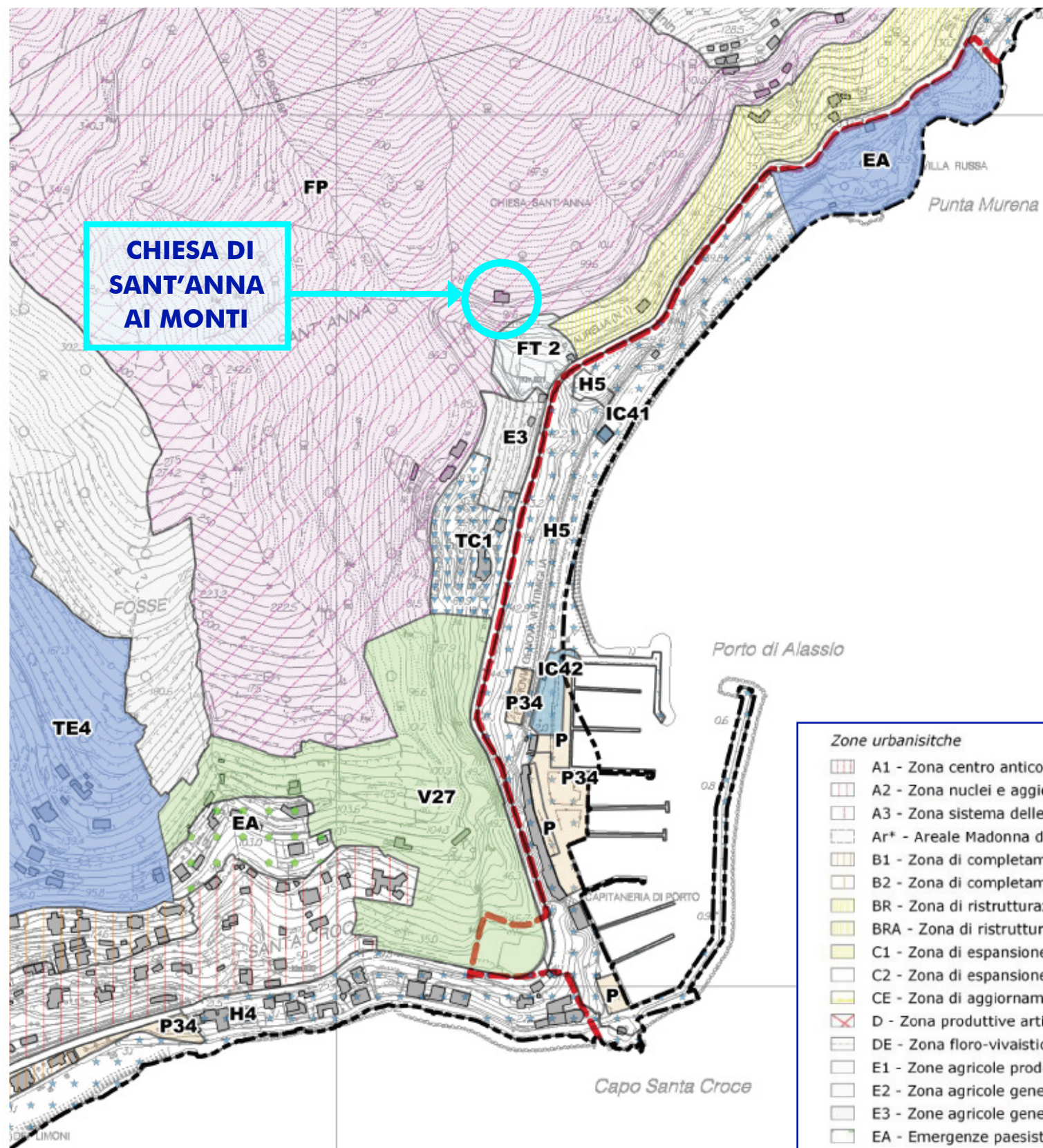
VISTE SU FRONTE STRADA (ARRIVANDO DA ALBENGA)



STATO DI FATTO - FOTO DA STRADA

CHIESA DI SANT'ANNA AI MONTI - ALASSIO

ESTRATTO DALLA TAVOLA n. 06b DEL P.U.C.



• RIFERIMENTI IMMOBILE

Proprietà privata

Immobile sito in Alassio (SV), via Giorgio Byron 14

• DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati: Foglio: 16 Particella: 821 Sub.: 2 (chiesa),

• NOTE TECNICHE E PRECISAZIONI

Zona normativa: FP - Servizi di interesse generale

• VINCOLI

Vincolo Monumentale - bene culturale

Vincolo Archeologico

Vincolo Paesaggistico "Bellezze d'insieme"

ESTRATTO DALLE NORME GENERALI DEL P.U.C. - ART.9

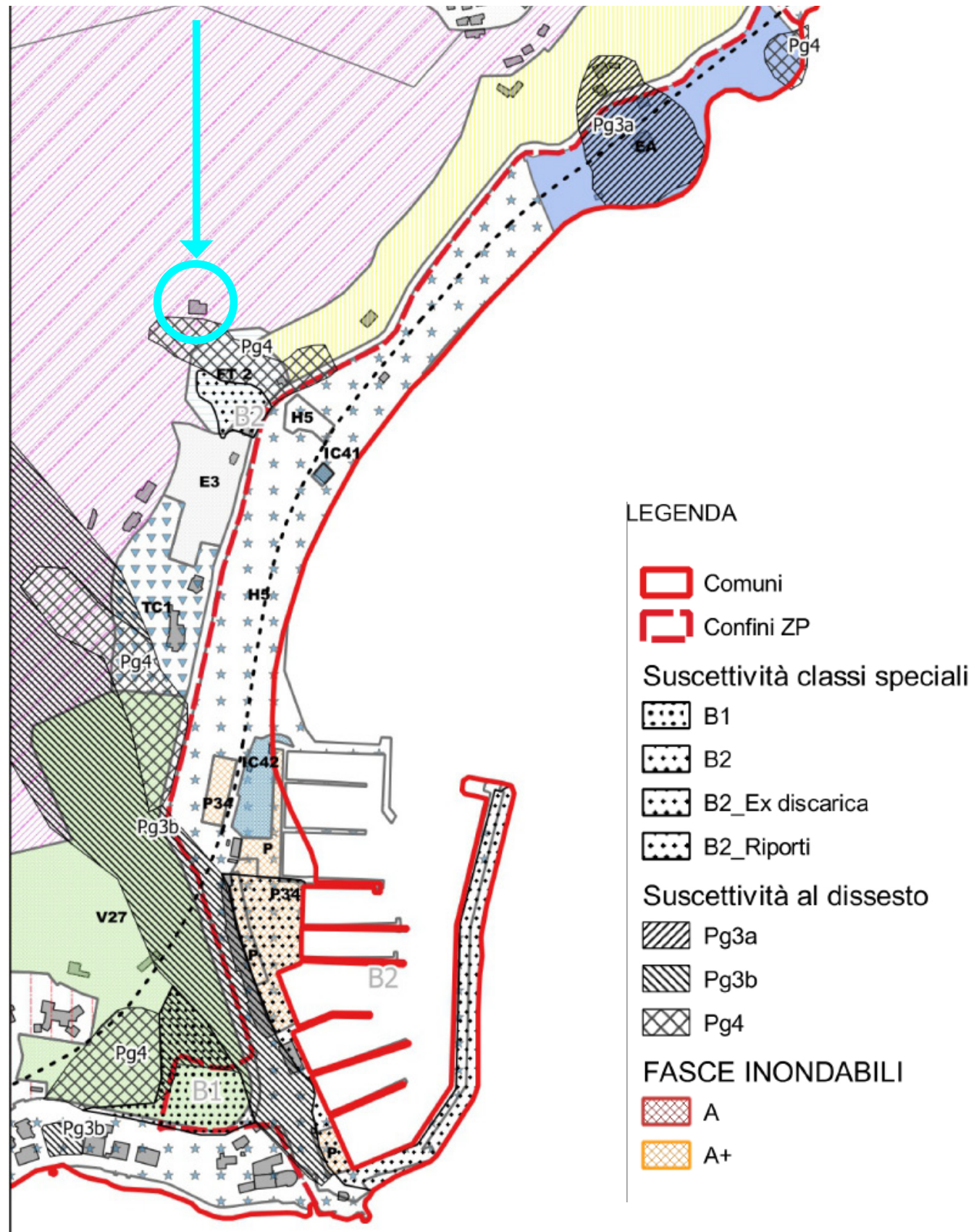
- 6) **Zone omogenee "F" per servizi di interesse generale**
Comprendono il parco urbano del sistema di crinale, attrezzature tecnologiche di livello comprensoriale, l'istruzione di grado

Zone urbanistiche

- A1 - Zona centro antico capoluogo
- A2 - Zona nuclei e aggiornamenti interni
- A3 - Zona sistema delle ville di impianto storico
- Ar* - Areale Madonna delle Grazie
- B1 - Zona di completamento saturo
- B2 - Zona di completamento collinare e/o non sature
- BR - Zona di ristrutturazione urbanistica
- BRA - Zona di ristrutturazione urbanistica a controllo ambientale
- C1 - Zona di espansione semintensiva
- C2 - Zona di espansione estensiva
- CE - Zona di aggiornamento insediativo interno e di presidio ambientale
- D - Zona produttive artigianali
- DE - Zona floro-vivaistiche
- E1 - Zone agricole produttive
- E2 - Zone agricole generiche
- E3 - Zone agricole generiche di valore ambientale
- EA - Emergenze paesistico ambientali

- FH - Ospedale
- FP - Servizi di interesse generale
- FT - Impianti tecnologici
- H - Zone per la tutela e la fruizione della fascia costiera
- I - Zone destinate all'istruzione
- Ic - Zone per attrezzature di interesse comune
- P - Zone destinate ai parcheggi
- SS - Zone scoscese e a forte erosione
- T1 - Zone di consolidamento complessi turistici esistenti
- T2 - Zona nuovi complessi turistici
- Tc - Zona di riqualificazione campeggi
- Te - Zona di sistema turistico-residenziale interno di presidio ambientale
- V - Zone destinate al verde e allo sport
- Ambiti ZP a dettaglio planovolumetrico
- Fasce di rispetto stradali e cimiteriali
- Confini comunali

ESTRATTO DALLA TAVOLA n. 1 DEL P.U.C. : PdB - rischio idrogeologico e idraulico



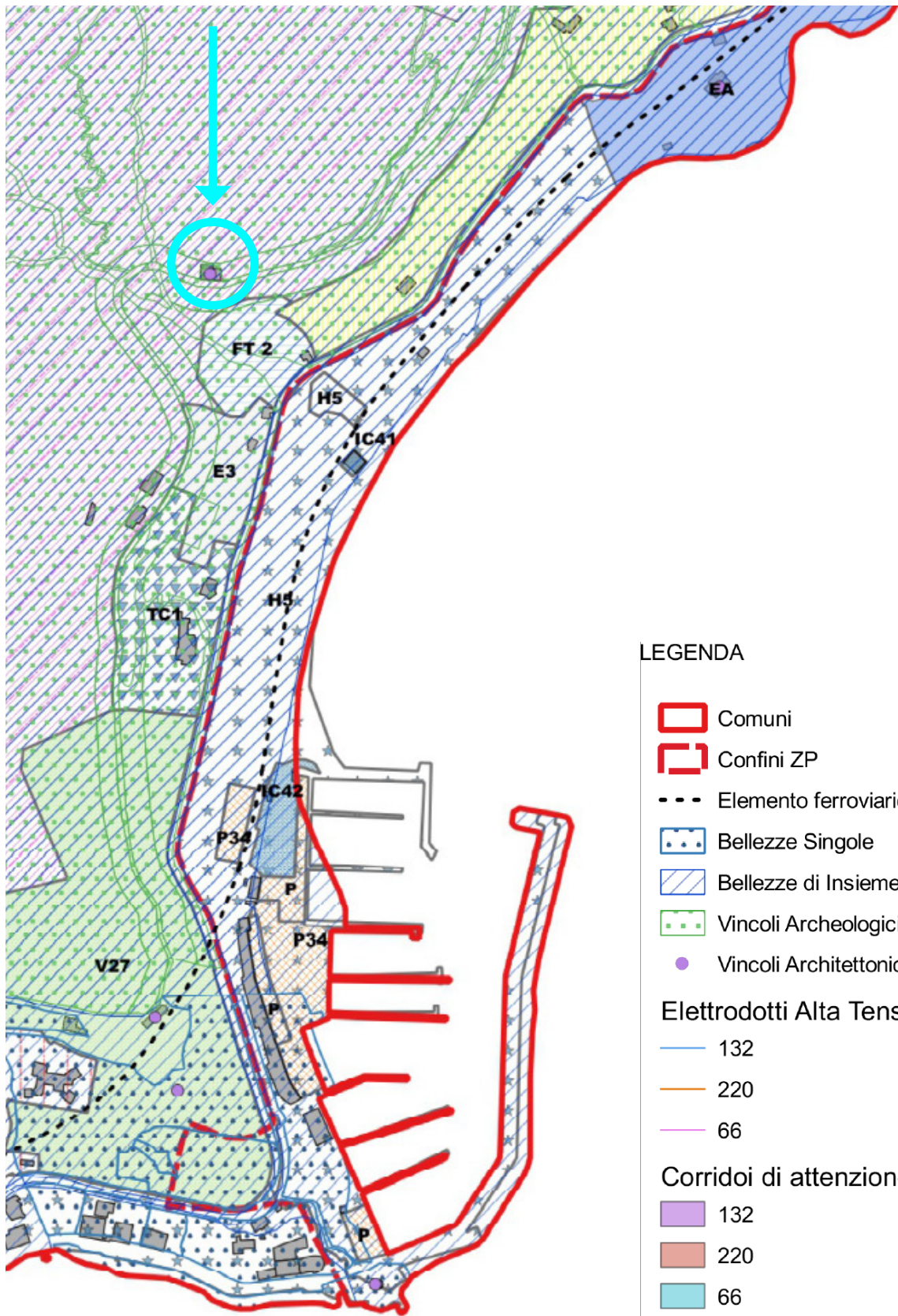
L'area in cui si trova la chiesa di Sant'Anna ai Monti non è soggetta a rischio idrogeologico.

Parte dell'area di proprietà su cui sono posizionati gli altri ruderi risulta invece suscettibile al dissesto idrogeologico (classificazione Pg3b), così come l'area antistante la chiesa, al di là della strada (via Byron) che è classificata Pg4.

RISCHIO IDROGEOLOGICO

CHIESA DI SANT'ANNA AI MONTI - ALASSIO

ESTRATTO DALLA TAVOLA n. 3 DEL P.U.C. : Vincoli



LEGENDA

- Comuni
- Confini ZP
- Elemento ferroviario
- Bellezze Singole
- Bellezze di Insieme
- Vincoli Archeologici
- Vincoli Architettonici Puntuali
- Elettrodotti Alta Tensione
 - 132
 - 220
 - 66
- Corridoi di attenzione
 - 132
 - 220
 - 66

RIEPILOGO DEI VINCOLI ARCHEOLOGICI/CULTURALI INSISTENTI SULL'IMMOBILE

- Vincolo Archeologico
- Vincolo Monumentale - bene culturale
Data vincolo: 22/02/1934 - L. 364/1909 art. 5

NB: il vincolo monumentale non riguarda gli altri ruderi presenti nell'area.

Sistema VincoliInRete:



ID	3807482
Codice regione (NCTR)	07
Numero catalogo generale (NCTN)	00111080
Suffisso numero catalogo generale	
Livello (RVEL)	
Denominazione	Chiesa di S. Anna ai Monti
Tipo scheda	Architettura
Tipo bene	chiesa
Condizione Giuridica	proprietà privata
Destinazione d'uso	
Interesse Culturale	Di interesse culturale dichiarato
Gerarchia	individuo
Fonte	
Regione	Liguria
Provincia	Savona
Comune	Alassio
Località	Regione Monti
Toponimo	Sant'Anna ai Monti
Indirizzo	Regione Monti, 2
Denominazione ECP	Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria



Estratto della mappa dei vincoli architettonici, archeologici, paesaggistici - GEOPORTALE LIGURIA



RIEPILOGO DEI VINCOLI INSISTENTI SULL'AREA DI PROPRIETA'

- **Vincolo Archeologico**
- **Vincolo Paesaggistico** ("Bellezze d'insieme") - art. 136 comma d) del D.Lgs. 42/2004

NB: entrambi i vincoli riguardano l'intera area di proprietà.

LEGENDA

Vincoli architettonici, archeologici, paesaggistici

• Vincoli Archeologici Puntuali

• Bellezze Singole Puntuali

Vincoli Architettonici Puntuali

• art. 12

• con decreto

■ Vincoli Archeologici

■ Bellezze Singole

■ Bellezze di Insieme

Limiti Amministrativi

□ Province

□ Comuni

ESTRATTO DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO - Elenco manufatti emergenti

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO - ELENCO MANUFATTI EMERGENTI E SISTEMI DI MANUFATTI EMERGENTI

come da versione informatizzata dell'Aspetto Insediativo - livello locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvata e aggiornata ai sensi della D.G.R. n° 1512 del 10/12/99

PTCP – LIVELLO LOCALE			EMERGENZE E SISTEMI DI EMERGENZE		ME / SME	
PROVINCIA DI SAVONA						
COMUNE	CODICE	TIPO	DENOMINAZIONE	DESCRIZIONE	AREALE PUNTUALE	TAV. PTCP
ALASSIO	222	F	TORRE SANTA CROCE	Costruzione circolare d'avvistamento marittimo e cappella votiva tardomedioevale	P	49
	223	F	TORRE DI VEGLIASCO	A pianta circolare, dei secoli XV-XVI. Vincolo del 1933	P	48
	224	S	MADONNA DELLA GUARDIA	Il Santuario di Età Moderna sorge su un primitivo sacello innalzato nel medioevo accanto al Castello di Tiresso.	A	48
	225		CASTELLO DI TICASSO	Il castello fin dal XII secolo dipendeva dai monaci dell'isola Gallinara. Demolito nel 1427, i ruderi furono in parte spianati per far posto al Santuario	A	48
	226	F	MONTE CASTELLARO	Morfologia e toponomastica tipiche di insediamento arroccato preromano	A	49
	227	F	TORRIONE DELLA COSCIA	Opera di difesa e di avvistamento marittimo del XVI secolo	P	49
	228	F	CASTE'	Morfologia e toponomastica tipiche di insediamento arroccato medioevale	A	48
	229	R	SANTA CROCE	Resti di mulino a vento	P	49
	230	S	SANTA CROCE	Chiesa romanica dell'antica via Aurelia; fondata nell'XI secolo dai Benedettini. E' stata da poco riscoperta e restaurata; ampliamenti del XVI secolo	P	49
	231	S	SANT'ANNA AI MONTI	Chiesetta di impianto medioevale, nei pressi dell'antica Aurelia	P	49
ALBENGA	272	F	TORRE PISANA	Morfologia tipica di insediamento militare medioevale (da	A	48
	232	F	TORRE PERNICE	Torre di controllo all'ingresso della valle del Neva rimaneggiata in Età Moderna	P	49
	233	S	MADONNA DI PONTELUNGO	Santuario del XVIII secolo costruito in luogo di un ospizio stradale medioevale	P	49
	234	S	SAN CALOGERO	Chiesa di origine paleocristiana trasformata dai Benedettini della Gallinara, abbandonata nel XVI secolo	P	49
	235	S	SAN MARTINO	Ruderi di monastero benedettino del XII secolo sorto sul Monte, sito con morfologia tipica di insediamento arroccato preromano	P	49
	236	S	SANTI SIMONE E GIUDA	Chiesa medioevale, rimaneggiata, posta nel fondovalle dove era l'abitato sparso di San Fedele prima dell'arroccamento sulla sovrastante collina	P	49
	237	S	ISOLA GALLINARA	Resti di monastero benedettino medioevale incorporati in una villa ottocentesca	P	49
	238	S	IL PILONE	Monumento funerario romano	P	49
	239	S	SAN VITTORE	Ruderi della basilica paleocristiana sul tracciato dell'antica Aurelia	P	49
	240	V	VILLA D'ASTE	Abitazione signorile extraurbana del XVI secolo, con torre di difesa	P	49
	241		CHIESA E CONVENTO DI SAN BERNARDINO		P	49
	242	F	BASTIA	Resti della fortificazione tardomedioevale costruita dal Comune di Albenga alla confluenza del Neva con l'Arroscia	P	49
	243	F	ISOLA GALLINARA	Torre genovese di avvistamento marittimo, del XVI secolo	P	49
	244	I	PONTELUNGO	Ponte medioevale, a più archi, della via Aurelia interrato alla fine del Medioevo per il cambiamento di alveo del Centa	P	49
	245	S	VIA DEL MONTE	Ruderi di edifici funebri romani	P	49
	246	I	VIA DEL MONTE	Tracciato dell'antica Aurelia, con resti di pavimentazione romana	P	49
	247	S	SAN DALMAZZO DI ARVEGLIO	Chiesa medioevale legata ad un abitato di fondovalle abbandonato	P	48
	248	S	SANTO STEFANO DI MASSARO	Chiesa medioevale e ruderi di abitato sparso abbandonato nel XVI secolo	P	48
	249	S	SANTA MARIA DI BOSSERO	Ruderi della chiesa medioevale di Leca sul vecchio tracciato della strada da Albenga prima della deviazione del Centa.	P	49
	250	S	SAN GIORGIO DI CAMPOCHIESA	Chiesa romanica rimaneggiata, originariamente unita ad un monastero stradale, ora chiesa cimiteriale con affreschi del XV secolo	P	49
ALBISOLA MARINA	251	V	VILLA FARAGGIANA	Villa signorile del XVIII secolo	A	24

PIANO PAESISTICO - IMMOBILI EMERGENTI

CHIESA DI SANT'ANNA AI MONTI - ALASSIO

Art. 7 MODIFICHE-MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO E FRAZIONAMENTI.

I mutamenti di destinazione d'uso sono normati dall'art.13 e 13 bis della L.R. 16/2008 e s.m.i., al quale si rimanda.

La modifica di destinazione d'uso di terreni e fabbricati è consentita su tutto il territorio comunale verso le destinazioni prevalenti ed accessorie delle singole zone urbanistiche con le seguenti limitazioni:

In tutta la zona A1, nella zona B1 a valle della Via Aurelia: Lungo la Via Aurelia, Via G. Marconi, Corso Dante Alighieri, Via Milano, Viale Gibbi, Via Don Minzoni, Va Cavour, Via Volta, Via Milite Ignoto, Via Torino, Via Verdi, Corso Diaz, Via Ferreri, Via Londra, con spiccata vocazione commerciale; i locali ai piani terreni prospicienti su via pubblica fino ad una distanza di metri 5 dalla via stessa, qualora il piano di calpestio non sia ad una altezza di almeno 100 cm superiore al piano esterno viario, non possono essere destinati ad RP, RT, ed autorimessa.

Non costituiscono "mutazione di destinazione d'uso" modifiche parziali di singoli locali o di porzioni di fabbricato, inferiori o uguali al 20% della S.A. totale (ex. Art.67 L.R.1/2008), e pertanto tali trasformazioni sono di massima consentite con singola concessione edilizia, salvo nei casi in cui si realizza:

- superamento dei limiti delle destinazioni accessorie
- inserimento di destinazioni non ammesse
- opere edilizie in contrasto con la tipologia strutturale o con i valori storico-ambientali del fabbricato
- aumento di carico insediativo

Capo III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Art. 26 NORME GENERALI PER L'INTERVENTO SUI FABBRICATI ESISTENTI

Per gli interventi sugli immobili esistenti alla data di adozione del presente Piano urbanistico comunale, valgono le seguenti norme indipendentemente dalle norme di zona intese a disciplinare la nuova edificazione.

La normativa specifica per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitatamente alla destinazione d'uso di fabbricati e di parti degli stessi e relativi mutamenti, vale anche nell'ipotesi in cui gli immobili realizzati in base al Piano subiscano successive trasformazioni e mutamenti di destinazione d'uso, rispetto a quella dell'intervento originario.

L'attribuzione della più appropriata categoria di intervento edilizio sui fabbricati esistenti (dalla manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia) deriverà dalla ricognizione storica e materiale del fabbricato oggetto di intervento, dall'individuazione della tipologia costruttiva, dei materiali e degli elementi di pregio, secondo i criteri di cui agli artt. 28,32,33.

Per gli edifici esistenti che non presentino particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, presenza di elettrodotti o di stabilità strutturale è consentita la ristrutturazione urbanistica (categ. "e") mediante concessione edilizia convenzionata.

I volumi esistenti, qualunque sia la destinazione originaria dei singoli locali, qualora abbiano le caratteristiche fisiche e di igiene edilizia idonee, possono essere integralmente recuperati alla destinazione prevalente di zona (cfr. art 7) anche quando ciò comporta un relativo aumento della SLA o SLU.

Negli interventi di categoria c) e d) ex art.31 legge 457/78, qualora ammissibili in base alla ricognizione materiale del manufatto, è consentito il pieno recupero del volume esistente vuoto per pieno, con l'eventuale utilizzo dei volumi del sottotetto anche se non precedentemente abitabili. In questo caso le aperture consentite nelle falde delle coperture, mediante realizzazione di abbaini o terrazzi d'attico, non possono superare 1/20 della superficie della copertura proiettata su un piano orizzontale.

I volumi esistenti, qualunque sia la destinazione originaria dei singoli locali, qualora abbiano le caratteristiche fisiche e di igiene edilizia idonee, possono essere integralmente recuperati alla destinazione prevalente di zona (cfr. art 7) anche quando ciò comporta un relativo aumento della SLA o SLU.

Negli interventi di categoria c) e d) ex art.31 legge 457/78, qualora ammissibili in base alla ricognizione materiale del manufatto, è consentito il pieno recupero del volume esistente vuoto per pieno, con l'eventuale utilizzo dei volumi del sottotetto anche se non precedentemente abitabili. In questo caso le aperture consentite nelle falde delle coperture, mediante realizzazione di abbaini o terrazzi d'attico, non possono superare 1/20 della superficie della copertura proiettata su un piano orizzontale.

26.1. Recupero di edifici esistenti

A parità del volume esistente, a condizione del rispetto dei requisiti igienico-sanitari di legge, è possibile operare nei termini della ristrutturazione edilizia.

In tutte le zone di Piano, con l'esclusione delle zone A, BR, TC, H, G e delle strutture turistico-ricettive-alberghiere, per gli interventi di recupero che interessano l'intera unità edilizia è consentito un incremento massimo di SLA, per una sola volta, del 30% fino al raggiungimento di una superficie lorda complessiva di 45 mq, del 20% fino a una SLA complessiva di 100 mq e del 5% per la parte rimanente, fino a un incremento massimo di 100 mq. di SLA.

Qualora il fabbricato rivesta valori storico-architettonici o ambientali, il progetto dovrà dimostrare che l'incremento della SLA è compatibile con la tipologia e i caratteri costruttivi originari.

Gli incrementi volumetrici di cui sopra possano essere attuati anche trasformando ed ampliando volumi preesistenti collocati sulla copertura del fabbricato, anche quando gli stessi superano l'altezza massima di zona.

Articolo 10 - (Ristrutturazione edilizia)

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente nei termini indicati nell'articolo 83.

2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

a) l'accorpamento o il frazionamento di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari con contestuale mutamento di destinazione d'uso"; [...]

c) i **mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente** di cui all'articolo 83;

d) la trasformazione d'uso dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 67 nel rispetto dei parametri e delle condizioni stabiliti dallo strumento urbanistico comunale;

e) la **demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente**, intendendosi per tale la ricostruzione che rispetti i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore e, **per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m., purchè sia rispettata anche la sagoma dell'edificio preesistente**;

e_{bis}) gli interventi di **ricostruzione e ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti** purchè sia possibile accertarne l'originaria consistenza e semprechè **per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m non sia modificata la sagoma** dell'edificio preesistente;

f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 15 e, quindi, entro soglie percentuali predeterminate dalla disciplina urbanistica senza applicazione dell'indice edificatorio, la cui entità, espressa in superficie agibile (S.A.) o volume come definito dallo strumento urbanistico, non può eccedere il 20 per cento del volume geometrico di cui all'articolo 70.

Articolo 11 - (Requisiti igienico - sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari)

1. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico - sanitari **si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi**. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle

Articolo 13 - (Mutamenti di destinazione d'uso)

1. Costituiscono mutamenti della destinazione d'uso rilevanti sotto il profilo urbanistico ed edilizio le forme di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare comportanti il passaggio ad una diversa categoria funzionale tra quelle di seguito indicate, ancorchè non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie:

- a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;
- b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;
- c) produttiva e direzionale, comprensiva delle attività artigianali di produzione di beni e servizi, delle attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili;
- d) commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia;
- e) rurale, comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco;
- f) autorimesse e rimessaggi, comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso;
- g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, dei mercati annonari e dei macelli pubblici.

2. E' sempre ammesso il passaggio all'interno di una delle categorie funzionali di cui al comma 1 ad una delle forme di utilizzo ivi indicate. I piani urbanistici comunali possono stabilire limitazioni relativamente ad interventi comportanti il passaggio da una forma di utilizzo all'altra all'interno della stessa categoria funzionale soltanto in caso di interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione di edifici oppure per assicurare la compatibilità di tali interventi con la normativa in materia di tutela dell'ambiente.

3. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie agibile o di superficie coperta come risultante dal pertinente titolo abilitativo edilizio o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento oppure da altri atti probanti successivi all'accatastamento.

Articolo 15 - (Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale)

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:

- a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo 17, comma 4;
- b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
- c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee, con esclusione dei manufatti di cui all'articolo 21; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
- f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Articolo 19 - (Parcheggi privati)

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la **realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA)** come definita all'articolo 67 e comunque con **obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare**.

2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, purché non eccedenti le dimensioni e le quantità minime ivi prescritte, **non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione** purché, entro la data di ultimazione dei lavori, venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione del pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.

3. Le dimensioni dei parcheggi pertinenziali realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni e dei parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2, non devono eccedere la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra. Tali parcheggi sono esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione.

4. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 in eccedenza alle dimensioni e alle quantità minime ivi prescritte ovvero la realizzazione di quelli di cui al comma 1 che si intendano eseguire in assenza di atto di asservimento è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della L.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni. Il Comune, con apposito atto deliberativo, può fissare valori maggiorati rispetto a quelli stabiliti in base alla L.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni..

5. I Comuni possono individuare nello strumento urbanistico generale le aree di particolare complessità in cui è obbligatorio realizzare parcheggi pertinenziali legati all'unità immobiliare dal vincolo di cui al comma 2 rispetto ai quali vale quanto previsto nel comma 4.

6. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari in funzione dell'incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 38, comma 121, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati, per ogni nuova unità immobiliare oggetto di intervento, predeterminato dal Comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. [...]