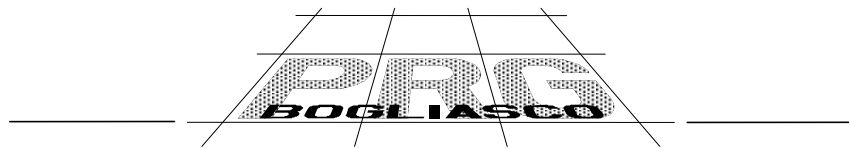


# COMUNE DI BOGLIASCO

PROVINCIA DI GENOVA



## VARIANTE INTEGRALE

Approvata dalla Regione Liguria con D.P.G.R. 222 del 19/12/2002  
come modificata dalle varianti approvate con:  
Prov. Dir Provincia n. 941 del 16.02.2006  
Prov. Dir Provincia n. 4762 del 1.09.2008  
Prov. Dir Provincia n. 4548 del 27.07.2009

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<b>CAPO I : STRUTTURA DEL PIANO</b> .....	<b>1</b>
<b>1.: DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>2</b>
1.1 <i>ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG</i> .....	2
1.2 <i>VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO</i> .....	2
<b>2.: LINGUAGGIO DEL PIANO</b> .....	<b>3</b>
2.1 <i>TERMINOLOGIE SPECIFICHE DEL LINGUAGGIO DEL PIANO</i> .....	3
2.1.1 <i>UNITA' AMBIENTALE - Ambito di conservazione e riqualificazione</i> .....	3
2.1.2 <i>SISTEMA</i> .....	3
2.1.3 <i>SCHEMA DIRETTORE</i> .....	3
2.1.4 <i>AREE DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA</i> .....	3
2.1.5 <i>ORGANISMO EDILIZIO</i> .....	3
2.1.6 <i>ORGANISMO INSEDIATIVO</i> .....	3
2.1.7 <i>ORGANISMO TERRITORIALE</i> .....	4
2.1.8 <i>PERCORSO</i> .....	4
2.1.9 <i>TESSUTO EDILIZIO</i> .....	4
2.1.10 <i>TESSUTO FONDIARIO</i> .....	4
2.1.11 <i>TIPO EDILIZIO</i> .....	4
2.1.12 <i>ELEMENTI TECNOMORFOLOGICI CARATTERIZZANTI</i> .....	5
2.1.15 <i>PAESAGGIO</i> .....	5
2.1.14 <i>PRINCIPIO INSEDIATIVO</i> .....	5
2.1.15 <i>ASSI DI IMPIANTO</i> .....	5
2.1.16 <i>MORFOLOGIA</i> .....	5
2.1.17 <i>RETICOLO STRUTTURALE</i> .....	5
2.1.18 <i>PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (P.M.A.A.)</i> .....	5
2.1.19 <i>STUDIO TOPOLOGICO INTEGRATO (S.T.I.)</i> .....	6
2.2. <i>TERMINOLOGIE TECNICHE DI USO CORRENTE</i> .....	6
2.2.1 <i>INDICE</i> .....	6
2.2.2 <i>SUPERFICIE TERRITORIALE (St)</i> .....	6
2.2.3 <i>SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)</i> .....	6
2.2.4 <i>SUPERFICIE COPERTA (Sc)</i> .....	6
2.2.5 <i>RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)</i> .....	6
2.2.6 <i>SUPERFICIE UTILE (S.U.)</i> .....	7
2.2.7 <i>SUPERFICIE LORDA ABITABILE (SLA)</i> .....	7
2.2.8 <i>SUPERFICIE LORDA D'USO (SLU)</i> .....	7
2.2.9 <i>LOTTO ASSERVITO</i> .....	7
2.2.10 <i>LOTTO CONTINUO</i> .....	8
2.2.11 <i>ALTEZZA DEL FABBRICATO</i> .....	8
2.2.12 <i>VOLUME ABITABILE, VOLUME LORDO COMPLESSIVO</i> .....	8

2.2.13	VOLUME TECNICO.....	8
2.2.14	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It) .....	8
2.2.15	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If).....	8
2.2.16	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) .....	8
2.2.17	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut).....	8
2.2.18	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) .....	9
2.2.19	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2).....	9
2.2.20	SUPERFETAZIONI.....	9
2.2.21	AMPLIAMENTI.....	9
2.2.22	RICOSTRUZIONI.....	10
2.2.23	POSTO AUTO.....	10
2.2.24	PARCHEGGI INTERRATI.....	10
2.2.25	PARCHEGGI SEMINTERRATI.....	10
2.2.26	SPAZI APERTI DI PERTINENZA .....	10
2.2.27	SUPERFICIE DI VENDITA SV.....	10
2.3.	<b>DESTINAZIONI D'USO.....</b>	<b>10</b>
2.3.1.	RESIDENZA .....	10
2.3.2.	ATTIVITÀ ECONOMICHE.....	11
2.3.3.	ATTIVITÀ AGRICOLE.....	12
2.3.4.	ATTIVITÀ BOSCHIVE.....	12
2.3.5.	ATTREZZATURE RICETTIVE .....	12
2.3.6.	SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE .....	12
2.3.7.	ALTRE DESTINAZIONI D'USO .....	13
<b>3.:</b>	<b>MODALITÀ DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>14</b>
3.1.	<i>INTERVENTI DIRETTI, STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI .....</i>	<i>14</i>
3.2.	<i>LIVELLI DI PRESCRIZIONE.....</i>	<i>14</i>
3.3.	<i>ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE E NELLE SOTTOZONE .....</i>	<i>15</i>
3.4.	<i>ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEI NUCLEI INSEDIATI (Nuclei Insediati N.I.) .....</i>	<i>16</i>
3.5.	<i>SCHEMA DIRETTORE FONDOVALLE - COSTA.....</i>	<i>17</i>
3.6.	<i>VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE CONNESSE A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....</i>	<i>18</i>
3.7.	<i>LIMITI DIMENSIONALI DEGLI INTERVENTI.....</i>	<i>18</i>
<b>4.:</b>	<b>CATEGORIE DI INTERVENTO.....</b>	<b>19</b>
4.1	<i>MANUTENZIONE ORDINARIA .....</i>	<i>19</i>
4.2	<i>MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....</i>	<i>20</i>
4.3	<i>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....</i>	<i>21</i>
4.4	<i>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FUNZIONALE.....</i>	<i>23</i>
4.5	<i>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ORGANICA.....</i>	<i>23</i>
4.6	<i>RICOMPOSIZIONE EDILIZIA.....</i>	<i>24</i>

4.7	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE .....	25
4.8	RICOMPOSIZIONE URBANISTICA .....	25
4.9	AMPLIAMENTO .....	26
4.10	RICOSTRUZIONE E/O SOSTITUZIONE EDILIZIA.....	26
4.11	DEMOLIZIONE .....	27
4.12	NUOVA COSTRUZIONE .....	27
4.13	CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.....	28
4.14	FRAZIONAMENTO.....	28
<b>CAPO II : DISCIPLINA DEL TERRITORIO: .....</b>		<b>29</b>
<b>UNITA' AMBIENTALI, AMBITI, ZONE E SOTTOZONE .....</b>		<b>29</b>
<b>5.:</b>	<b>UNITA' AMBIENTALI E AMBITI .....</b>	<b>30</b>
<b>6.:</b>	<b>ZONA RESIDENZIALE: SOTTOZONE "R" E AREE PER LA CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA.....</b>	<b>31</b>
6.1.	SOTTOZONE RESIDENZIALI R1 - VILLA STORICA .....	35
6.2	SOTTOZONE RESIDENZIALI R2 - TESSUTO STORICO ORGANIZZATO E POLARIZZATO .....	36
6.3	SOTTOZONE RESIDENZIALI R3 - TESSUTO DI CASE IN LINEA O A BLOCCHI..	37
6.4	SOTTOZONE RESIDENZIALI R4 - TESSUTO MISTO A VILLE E PALAZZINE.....	38
6.5	AREE PER LA CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA R5 PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI TIPOLOGICAMENTE CONFORMI ALLA SCHIERA .	39
<b>7.</b>	<b>ZONA AGRICOLA: SOTTOZONE ZA.....</b>	<b>41</b>
7.1	SOTTOZONE ZA1 - VIVAI E PRODUZIONE AGRICOLA.....	44
7.2	SOTTOZONE ZA2: - AGRICOLTURA DI MEDIO VERSANTE.....	45
7.3	SOTTOZONE ZA3 - AGRICOLTURA DI ALTO VERSANTE O CRINALE.....	47
<b>8.</b>	<b>ZONA BOSCHIVA: SOTTOZONE ZB.....</b>	<b>48</b>
8.1	SOTTOZONE ZB1 - PER ATTIVITÀ SILVICOLE E DI CONSOLIDAMENTO BOSCHIVO .....	50
8.2	SOTTOZONE ZB2 - DI RIASSETTO BOSCHIVO O DI RIMBOSCHIMENTO .....	51
8.3	SOTTOZONE ZB3 - BOSCO URBANO .....	52
<b>9.</b>	<b>ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E TURISTICHE AR .....</b>	<b>53</b>
9.1	SOTTOZONE AR1 - ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE.....	54
9.2	SOTTOZONE AR2 - AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA .....	55
9.3	SOTTOZONE AR3 - STABILIMENTI BALNEARI .....	56
<b>10.</b>	<b>ZONE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE: SOTTOZONE ZE .....</b>	<b>56</b>
10.1.	SOTTOZONE ZE1 - ATTIVITA' ECONOMICHE ESISTENTI .....	58
10.2.	- STRALCIATO.....	
10.3.	SOTTOZONE ZE3 - ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	59

<b>11.: ZONA PER SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE. S .....</b>	<b>61</b>
11.1. <i>ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</i> .....	62
11.1.1 SOTTOZONE S1 SERVIZI E ATTREZZATURE CULTURALI E DI SPETTACOLO .....	62
11.1.2 SOTTOZONE S2 - SERVIZI AMMINISTRATIVI PUBBLICI E ATTREZZATURE SOCIALI...	63
11.1.3 SOTTOZONE S3 - SERVIZI E ATTREZZATURE DI CARATTERE RELIGIOSO E PER IL CULTO.....	63
11.1.4 SOTTOZONE S4 - SERVIZI CIMITERIALI .....	63
11.1.5 SOTTOZONE S5 - SERVIZI TECNOLOGICI.....	64
11.2. <i>SERVIZI PER L'ISTRUZIONE</i> .....	64
11.2.1 SOTTOZONE - S6 SERVIZI PER L'ISTRUZIONE DI BASE.....	64
11.3. <i>SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI</i> .....	64
11.3.1 SOTTOZONE - S7 SERVIZI SPORTIVI.....	64
11.3.2 SOTTOZONE - S8 SPAZI SCOPERTI DI USO PUBBLICO .....	65
11.4. <i>PARCHEGGI PUBBLICI</i> .....	65
11.4.1 SOTTOZONE - S9 PARCHEGGI PUBBLICI .....	65
<b>12. NUCLEI INSEDIATI .....</b>	<b>66</b>
12.1 <i>N.I. 1 - SESSAREGO</i> .....	69
12.2. <i>N.I. 2 - POGGIO FAVARO</i> .....	71
12.3. <i>N.I. 3 - S. BERNARDO</i> .....	72
<b>13. PERCORSI E/O VIABILITA' .....</b>	<b>77</b>
13.1 <i>PERCORSI PEDONALI - ESCURSIONISTICI (PE)</i> .....	73
13.2 <i>PERCORSI CARRETTABILI</i> .....	73
13.3 <i>PERCORSI CARRABILI</i> .....	74
13.4 <i>NUOVA VIABILITÀ CARRABILE</i> .....	75
<b>14.: AREE DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA - A.T.I. ....</b>	<b>76</b>
14.1. <i>A.T.I. N. 1 "LO SBOCCO A MARE"</i> .....	79
14.2 <i>A.T.I. N. 2 "IL LITORALE"</i> .....	86
14.3. <i>A.T.I. N. 3 "IL NUOVO CENTRO AMMINISTRATIVO</i> .....	89
14.4. <i>A.T.I. N.4 "IL NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE E ARTIGIANALE"</i> .....	92
14.5. <i>A.T.I. N. 5 "IL CENTRO SPORTIVO E RICREATIVO"</i> .....	96
14.6. <i>A.T.I. N. 6 "IL NODO DELLA STAZIONE"</i> .....	100
14.7. <i>A.T.I. N. 7 "IL CENTRO SOCIALE E RICREATIVO"</i> .....	102
14.8 <i>A.T.I. N. 8 "IL NODO DI PONTETTO"</i> .....	104
<b>CAPO III : DISCIPLINA DEL TERRITORIO: DISPOSIZIONI PARTICOLARI, VINCOLI ....</b>	<b>106</b>
<b>15.: VINCOLI SPECIALI, AREE DI RISPETTO, PRESCRIZIONI PARTICOLARI INERENTI LE     SISTEMAZIONI DEL SUOLO.....</b>	<b>107</b>
15.1 <i>REGIME SPECIALE DI TUTELA ( RST )</i> .....	107
15.2 <i>AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA</i> .....	108
15.3 <i>DISTANZE</i> .....	108

15.4	VINCOLI PER LINEE ELETTRICHE AEREE .....	109
15.5	DEROGHE.....	109
<b>CAPO IV : INDIRIZZI GENERALI SULLA ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>		<b>110</b>
<b>16.</b>	<b>I CRITERI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....</b>	<b>111</b>
16.1	L'ANALISI DEI CARATTERI FORMALI - STUDIO TECNO-MORFOLOGICO (STM).....	112
16.2	PRESCRIZIONI CIRCA I CARATTERI FORMALI.....	113
16.3	COSTRUZIONI NON ABITABILI .....	118
<b>17.</b>	<b>CRITERI D'INTERVENTO PER EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE .....</b>	<b>119</b>
17.1	ABACHI DEI TIPI EDILIZI.....	119
17.1.1	CASE A SCHIERA.....	119
17.1.2	CASE IN LINEA .....	121
17.1.3	ABITAZIONI AGRICOLE ISOLATE.....	121
17.1.4	SERRE.....	123
17.1.5	PICCOLE COSTRUZIONI A SERVIZIO DEL FONDO.....	123
17.1.6	COSTRUZIONI A CARATTERE SEMIPERMANENTE .....	123
17.1.7	LOCALI E MANUFATTI PER SERVIZI TECNOLOGICI.....	124
<b>18.:</b>	<b>CRITERI D'INTERVENTO SUI PERCORSI, PARCHEGGI E SPAZI APERTI .....</b>	<b>124</b>
18.1	PERCORSI .....	126
18.1.1	PERCORSI PEDONALI, PERCORSI ESCURSIONISTICI - PE .....	126
18.1.2	PERCORSI AGRICOLI CARRETTABILI.....	126
18.1.3	PERCORSI CARRABILI .....	126
18.2	PARCHEGGI.....	129
18.2.1	PARCHEGGI SCOPERTI .....	130
18.2.2	PARCHEGGI SEMINTERRATI.....	130
18.2.3	PARCHEGGI INTERRATI.....	131
18.2.4	PARCHEGGI COPERTI FUORI TERRA .....	131
18.3	SPAZI APERTI.....	132
18.3.1	SPIAGGE E SCOGLIERE.....	132
18.3.2	PIAZZE .....	132
18.3.3	VERDE PRIVATO E/O GIARDINO PUBBLICO .....	133
18.4	ARREDO URBANO, CARTELLI SEGNALETICI, INSEGNE ETC.....	133
<b>CAPO V : NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>		<b>134</b>
<b>19.:</b>	<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI, NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>135</b>
19.1	ATTIVITÀ ARTIGIANALI ESISTENTI AL MOMENTO DI ADOZIONE DEL PIANO .....	135
19.2	RAPPORTI TRA N.T.A. DI PIANO E P.P. GIÀ ADOTTATI .....	135
19.3	CONCESSIONI EDILIZIE GIÀ RILASCIATE.....	135
19.4	ATTO DI IMPEGNO PARTICOLARE .....	135

19.5	FUNZIONARIO RESPONSABILE PER LE FUNZIONI AMMINISTRATIVE IN MATERIA DI BELLEZZE NATURALI (autorizzazioni ex L.1497/39).....	135
------	---	-----

## CAPO I : STRUTTURA DEL PIANO



## **1.: DISPOSIZIONI GENERALI**

### **1.1 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG**

Sono a tutti gli effetti elementi costitutivi del piano regolatore gli elaborati definiti tali in sede di approvazione regionale del piano e elencati nel DPGR relativo.

### **1.2 VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO**

Il Piano Regolatore Generale è elaborato ai sensi della legge 1150/42 e sostituisce quello approvato il 21 ottobre 1982 con D.P.G.R. n° 1246.

Il nuovo PRG si applica a tutto il territorio comunale di Bogliasco al quale si riferiscono gli elaborati indicati dal precedente articolo 1.1.

Gli elementi costitutivi del piano forniscono nel loro complesso criteri irrinunciabili per gli interventi di conservazione, modificazione e trasformazione del territorio.

Il piano fornisce gli indirizzi per gli interventi di organizzazione del territorio, i quali dovranno essere ordinati secondo le previsioni di piano e dovranno rispettarne le direttive.

Le tavole grafiche, le norme tecniche di attuazione e gli elaborati relativi alle prescrizioni geologiche forniscono indicazioni irrinunciabili in merito a:

- modalità degli interventi
- qualità degli interventi
- dimensione degli interventi
- destinazioni d'uso
- tipi edilizi
- articolazioni delle funzioni
- consistenza delle aree di uso pubblico.
- qualità e criteri di uso e sistemazione delle aree di uso pubblico
- percorsi
- vincoli di tutela

## **2.: LINGUAGGIO DEL PIANO**

### **2.1 TERMINOLOGIE SPECIFICHE DEL LINGUAGGIO DEL PIANO**

Sono qui definite le principali terminologie che ricorrono nelle presenti normative, riguardo a significati precisi ai quali devono essere riferite.

#### **2.1.1 UNITA' AMBIENTALE - Ambito di conservazione e riqualificazione**

tutte le parti di territorio comunale, edificate e non edificate, che presentano costanti di carattere ambientale, in merito alla struttura naturale e antropica, e che sono caratterizzate da un assetto fisico-morfologico e funzionale compiuto ovvero suscettibile di interventi di modificazione, integrazione o completamento marginali.

#### **2.1.2 SISTEMA**

schema relazionale progettuale di scala territoriale, definito da una rete di interconnessioni tra elementi nodali, rappresentati sia da poli sia da aree di valenza strategica ai sensi della generale organizzazione del territorio. Il sistema assume come riferimento la struttura naturale dello spazio antropico, suddiviso in zone di crinale, zone di versante, zone di fondovalle e linea costiera.

#### **2.1.3 SCHEMA DIRETTORE**

progetto complessivo di trasformazione o riorganizzazione dell'organismo territoriale che si attua attraverso progetti specifici su aree d'intervento unitario.

#### **2.1.4 AREE DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA**

aree, anche tra loro non contigue, che assumono valenza di carattere strategico sia nel sistema di appartenenza, sia nel piano generale. In esse il Piano prevede una trasformazione, che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'aspetto fisico e funzionale della zona.

#### **2.1.5. ORGANISMO EDILIZIO**

edificio o insieme di edifici, con le relative aree di pertinenza, aventi caratteristiche unitarie in merito a organizzazione spaziale, distribuzione , funzioni.

#### **2.1.6. ORGANISMO INSEDIATIVO**

insieme strutturato di organismi edilizi, aree di pertinenza, percorsi, che possiede nel suo complesso un carattere unitario. All'interno di ogni organismo insediativo si individuano regole insediative che rappresentano le matrici della genesi, della crescita e del

consolidamento dell'insieme.

#### **2.1.7. ORGANISMO TERRITORIALE**

Insieme organizzato della struttura antropica del territorio, riferito a un sistema naturale, quale uno o più bacini idrografici, all'interno del quale si individua una serie di interrelazioni, uno schema distributivo di percorrenze, un sistema di polarità, e un tessuto insediativo che possiedono nel complesso caratteri unitari.

#### **2.1.8. PERCORSO**

Elemento lineare di collegamento. In base alle sue caratteristiche tecniche e di indirizzo di piano, un percorso può essere definito:

- *percorso pedonale* quando, in relazione a caratteristiche geometriche, tecniche o prescrittive, non prevede la percorrenza degli automezzi e dei ciclomotori.

- *percorso carreggiabile*: quando, per caratteristiche geometriche e per indirizzi prescrittivi del piano, è prevista la circolazione di piccoli mezzi di trazione, quali ciclomotori, motocarri, e non è prevista la circolazione di autovetture.

- *percorso carrabile*: quando è prevista la percorrenza anche degli automezzi.

Un percorso può essere definito, in base alle sue caratteristiche morfologiche:

- *percorso di crinale*: quando insiste prevalentemente sulla linea naturale di spartiacque idrografico

- *percorso di mezzacosta*: quando insiste su una linea prevalentemente parallela alle isoipse

- *percorso di fondovalle*: quando insiste prevalentemente su una linea naturale di compluvio di bacino idrografico.

- *trasversale di collegamento*: quando collega quote altimetriche diverse

Un percorso può essere definito in base alle caratteristiche funzionali:

- *percorso di valenza territoriale*: percorso che pone in relazione poli territoriali appartenenti a diversi bacini idrografici

- *percorso vallivo*: percorso che pone in relazione tra loro poli all'interno dello stesso bacino idrografico

- *percorso interpodereale*: percorso limitato al raggiungimento del fondo agricolo

#### **2.1.9. TESSUTO EDILIZIO**

struttura aggregata delle unità edilizie riferibile a un principio insediativo

#### **2.1.10 TESSUTO FONDIARIO**

struttura aggregata del suolo agrario e, più in generale, del territorio, secondo la parcellizzazione della proprietà.

#### **2.1.11 TIPO EDILIZIO**

elemento edilizio definito, come struttura a priori, matrice sintetizzante la varietà di individui

edilizi da esso derivati, con la condivisione delle caratteristiche distributive, aggregative, l'ordine degli affacci e gli elementi tecno-morfologici.

#### **2.1.12 ELEMENTI TECNOMORFOLOGICI CARATTERIZZANTI**

elementi costruttivi di un edificio che, per geometria, ovvero per scelta dei materiali, per particolari di linguaggio architettonico, per struttura statica o per soluzioni di finitura, concorrono in modo determinante a definire la forma di un edificio.

#### **2.1.15 PAESAGGIO**

insieme degli aspetti visibili della struttura territoriale, rappresentativo dei valori naturali, storici, culturali, percettivamente individuabili dell'ambiente.

#### **2.1.14 PRINCIPIO INSEDIATIVO**

regola di strutturazione degli organismi edilizi sugli assi di impianto

#### **2.1.15 ASSI DI IMPIANTO**

linee di sviluppo degli organismi insediativi e edilizi

#### **2.1.16 MORFOLOGIA**

complesso degli aspetti di forma e struttura

#### **2.1.17 RETICOLO STRUTTURALE**

insieme tridimensionale delle giaciture degli elementi strutturali: fondazioni, murature portanti, pilastri, architravi, travature, solai piani e voltati, aggetti, rampe.

#### **2.1.18 PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (P.M.A.A.)**

studio atto a definire lo stato di fatto di un fondo nel suo complesso agricolo ambientale e le future modalità di conduzione dello stesso per consentirne un mantenimento o il suo miglioramento. Il concetto di mantenimento del fondo deve intendersi come la messa in atto di tutte quelle operazioni colturali minime tali da consentire che il fondo stesso possa mostrare, in modo evidente ed inequivocabile, l'azione dell'uomo nel mantenere inalterate le sue potenzialità produttive-ambientali. Il Programma dovrà avere i seguenti contenuti:

- descrizione della situazione attuale con l'individuazione della superficie fondiaria e della superficie effettivamente coltivata, ordinamento colturale, strutture etc.
- descrizione delle quantità e delle qualità delle risorse ambientali presenti ed il loro eventuale coinvolgimento nelle azioni del programma:
- descrizione degli interventi programmati, tempi di realizzo e costi preventivabili di esecuzione e di gestione a piano ultimato:
- descrizione degli eventuali interventi edilizi richiesti e loro inserimento giustificativo nel programma.

### **2.1.19 STUDIO TOPOLOGICO INTEGRATO (S.T.I.)**

Costituisce la documentazione obbligatoria da produrre ove richiesto dalle presenti N.T.A.

E' finalizzato alla salvaguardia degli aspetti paesaggistici del luogo; esso é un insieme di criteri di valutazione dell'inserimento e del rapporto fra il contesto e la proposta progettuale. I criteri di valutazione si articolano secondo gradi successivi di studio, volti a definire:

- i caratteri linguistici, riferiti agli aspetti architettonici e formali (il singolo edificio);
- i caratteri tipologici, riferiti ai rapporti con l'edificato limitrofo (il tessuto edilizio);
- i caratteri urbanistici, riferiti alle connessioni con i poli, i percorsi e le strutture territoriali del contesto;
- i caratteri paesaggistici, riferiti ai valori storici ed ambientali del contesto.

### **2.2. TERMINOLOGIE TECNICHE DI USO CORRENTE**

E' definita la terminologia di uso corrente nel gergo della tecnica urbanistica.

#### **2.2.1 INDICE**

rapporto dimensionale tra grandezze diverse (volume/superficie, superficie/superficie) che rappresenta il criterio di applicazione delle indicazioni del piano in termini di massimo o minimo, atte a individuare le quantità edificabili e a definire precisi caratteri delle opere realizzabili.

#### **2.2.2 SUPERFICIE TERRITORIALE (St)**

superficie totale di un'area sottoposta a intervento unitario (area di intervento unitario o piano attuativo); la Superficie Territoriale comprende anche le aree di uso pubblico, le aree di Urbanizzazione primaria e secondaria e le aree di pertinenza degli edifici e delle attività previste.

#### **2.2.3 SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)**

superficie di un'area sottoposta a intervento unitario, comprensiva di tutte le aree di pertinenza degli edifici, con esclusione delle aree per le Urbanizzazioni o comunque di tutte le aree di uso pubblico.

#### **2.2.4 SUPERFICIE COPERTA (Sc)**

Area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese logge, porticati, chiostrre ed esclusi poggiali e cornici.

#### **2.2.5 RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)**

rapporto, espresso in mq./mq., tra superficie coperta e superficie fondiaria (o superficie territoriale).

### **2.2.6 SUPERFICIE UTILE (S.U.)**

superficie di solaio misurata al filo interno dei muri perimetrali comprensiva dei divisori interni, con esclusione di corpi scale, ascensori, superfici e volumi tecnici, rampe di accesso ai box e locali accessori quali cantine e sottotetti purché non aventi caratteristiche di abitabilità (coincide con la superficie individuata dalla L. R. n°25/1995 per la determinazione degli oneri di urbanizzazione).

### **2.2.7 SUPERFICIE LORDA ABITABILE (SLA)**

superficie totale lorda dei locali chiusi e coperti di un edificio, comprensiva delle superfici di muri perimetrali ed interni, di vani scala e ascensore, misurati in proiezione orizzontale piano per piano, di atri e corridoi coperti, con l'esclusione di cantine e di autorimesse coperte con relativi spazi di manovra aventi altezza lorda non superiore a ml 2,50, di logge e terrazze esterne, di portici, di sottotetti non dotati di requisiti di abitabilità espressi dal Regolamento Edilizio.

### **2.2.8 SUPERFICIE LORDA D'USO (SLU)**

superficie lorda dei locali chiusi e coperti, comprensiva delle superfici dei muri perimetrali e interni, con esclusione di vani scala e ascensore, di atri e di corridoi coperti, di autorimesse coperte e relativi spazi di manovra, di cantine con altezza lorda non superiore a m.2,50, di logge e di terrazze esterne, di portici, di sottotetti non dotati di requisiti di abitabilità espressi dal Regolamento Edilizio.

### **2.2.9 LOTTO ASSERVITO**

superficie asservita alle nuove costruzioni necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dalle presenti N.T.A.

Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.

Per le costruzioni esistenti la superficie asservita é stabilita dalla normativa vigente all'atto al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31/08/1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, s'intende asservita una fascia minima di ml 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto di adozione del presente Strumento Urbanistico Generale.

Tutte le superfici asservite, con eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuti dalla Pubblica Amministrazione Comunale.

Tutte le superfici così definite devono essere asservite a vincolo di inedificabilità con atto notarile registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari prima del rilascio della Concessione Edilizia.

#### **2.2.10 LOTTO CONTINUO**

superficie di terreno unitaria non attraversata da strade carrabili comunali.

#### **2.2.11 ALTEZZA DEL FABBRICATO**

distanza tra la quota di terra (capisaldi fissati a terra dall'ufficio tecnico comunale) e la quota di gronda dell'edificio. La massima altezza è il massimo valore determinato tra le distanze misurate in verticale tra la quota di gronda e la quota di terra.

#### **2.2.12 VOLUME ABITABILE, VOLUME LORDO COMPLESSIVO**

il Volume di un edificio, espresso in mc, è definito come somma dei prodotti della Superficie Lorda Abitabile di ogni piano per i rispettivi interpiani misurati tra le quote di pavimento finiti; nel caso di soffitti inclinati, l'interpiano è calcolato come somma tra altezza media interna e spessore medio di solaio; sono da escludere le autorimesse pertinenziali al fabbricato; tutte le altre pertinenze del fabbricato e le autorimesse private non pertinenziali possono essere escluse dal computo del volume, purché siano poste al disotto della quota di riferimento.

È definito anche il VOLUME LORDO COMPLESSIVO che comprende, oltre al volume abitabile di cui sopra, anche quello costituito dalle pertinenze (sottotetti, cantine, ecc.).

#### **2.2.13 VOLUME TECNICO**

volume, non superiore al minimo consentito dalla legge, di locali destinati a servizi tecnologici di interesse pubblico (SIP, ENEL, acquedotto etc.) compresi locali per caldaie, riserve idriche, vani impianti ascensore calcolato in metri cubi (mc) (ai fini del calcolo del volume non sono da computare).

#### **2.2.14 INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)**

rapporto percentuale, espresso in mc./mq. tra il volume edificabile e la superficie territoriale.

#### **2.2.15 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)**

rapporto percentuale, espresso in mc./mq. tra il volume edificabile e la superficie fondiaria.

#### **2.2.16 INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)**

rapporto percentuale massimo, espresso in mq./mq., tra la Superficie Lorda Abitabile e la Superficie Fondiaria

#### **2.2.17 INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)**

rapporto percentuale massimo, espresso in mq./mq., tra la Sup. Lorda Abitabile e la Sup. Territoriale

### **2.2.18 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)**

“l'insieme delle opere e delle infrastrutture che rendono accessibile e fruibile il lotto di terreno” (L.R. 7/04/1995 n°25):

- la viabilità pubblica e di uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione, compresa ogni necessaria sistemazione, finitura, pavimentazione o opera di sostegno;
- aree di sosta e parcheggio non pertinenziali e come tali asserviti ad un intervento edilizio;
- reti idriche e fognarie;
- reti e impianti di pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato a completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

### **2.2.19 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)**

“l'insieme delle opere che costituiscono spazi ed attrezzature di fruizione collettiva a disposizione di un determinato bacino di utenza” (L.R. 7/04/1995 n°25):

- servizi di assistenza socio-sanitaria (asili nido, centri protetti per anziani, centri sanitari e assistenziali) di uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
- servizi per l'istruzione di base (scuole materne, dell'obbligo e superiori)
- servizi e centri sociali (sedi della Pubblica amministrazione, mercati pubblici, immobili dedicati al culto, cimiteri) nonché le attrezzature culturali e sportive di uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
- arredo urbano e spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati ad uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
- spazi di sosta e parcheggio pubblici ad accesso libero e/o realizzati e gestiti in base a convenzione con il Comune;

### **2.2.20 SUPERFETAZIONI**

opere estranee alla configurazione morfologica e tipologica dell'edificio, qualificate come elementi aggiuntivi o di sovrapposizione.

A titolo esemplificativo sono individuabili in:

corpi tecnici aggiunti esternamente al filo dei fronti, quali corpi estranei privi di connessioni con il sistema distributivo, servizi igienici, balconi tamponati e/o finestrati e logge aggettanti (salvo le logge che, a seguito di indagine storica, siano accertate come preesistenze dell'impianto originario dell'edificio), ecc.; tettoie provvisorie, elementi tecnologici a vista, sopraelevazioni parziali, incongrue con la morfologia dell'edificio.

### **2.2.21 AMPLIAMENTI**

interventi volti ad aumentare la volumetria di un organismo edilizio esistente che non modificano i caratteri tipologici dell'edificio e le destinazioni d'uso.



### **2.2.22 RICOSTRUZIONI**

interventi che consentono il recupero di volumetrie preesistenti.

### **2.2.23 POSTO AUTO**

spazio, aperto o coperto, destinato alla sosta delle auto opportunamente delimitato, la cui superficie non sia inferiore a mq 12.

### **2.2.24 PARCHEGGI INTERRATI**

autorimesse pubbliche o private, ad uno o più posti auto, realizzate completamente nel sottosuolo: il volume deve essere interamente collocato al di sotto delle quote del terreno naturale o già sistemato artificialmente allo stato attuale, garantendo con uno strato di terra vegetale non inferiore a ml 0,50 la permanenza delle piantumazioni.

### **2.2.25 PARCHEGGI SEMINTERRATI**

autorimesse pubbliche o private, ad uno o più posti auto, realizzate al disotto e all'interno del solaio il cui estradosso non risulti in nessun punto superiore a ml 1,00 alla quota corrispondente del terreno preesistente e sottostante.

### **2.2.26 SPAZI APERTI DI PERTINENZA**

Nel caso di edifici collocati nelle sottozone R e/o nei Nuclei Insediati (NI) si intende per spazio aperto di pertinenza l'intero lotto su cui insiste l'edificio; in tutti gli altri casi lo spazio aperto è soggetto alla specifica normativa della sottozona in cui è compreso il manufatto.

### **2.2.27 SUPERFICIE DI VENDITA SV**

Parametro di definizione delle unità edilizie destinate ad attività commerciali: deve essere valutato sulla base dell'articolo 4 lettera c) del Decreto Legislativo n. 114/98 come: "l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce SV quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi".

## **2.3. DESTINAZIONI D'USO**

Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammissibili in zone edificate e non edificate. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso che sono previste nel piano:

### **2.3.1. RESIDENZA**

- residenza: residenza permanente e temporanea, collegi, convitti, conventi;
- residenza agricola: residenza sottoposta a convenzione con il Comune per l'esercizio dell'attività agricola secondo il P.M.A.A. (CAPO I, punto 2.1.18)
- pertinenze alla residenza: autorimesse private, locali tecnici, cantine;

- suolo privato non edificato annesso alla residenza: aree cortilizie, giardini, parchi privati, aree attrezzate e strutture sportive di uso privato

### **2.3.2 ATTIVITÀ' ECONOMICHE**

- attività commerciali al dettaglio: negozi, botteghe, vendita al dettaglio con SV ≤ 150 mq.
- pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, e similari con SV ≤ 250 mq (se di superficie superiore ai 150 mq sono soggette alle norme della Legge Regionale n°19/99 e succ. intt. e modiff.)

Per tutti gli interventi di cambio d'uso verso queste attività, per i frazionamenti, per la ristrutturazione, l'ampliamento, la sostituzione e la nuova costruzione di strutture a destinazione commerciale con SV > 150 mq (considerando la somma delle singole SV nel caso di centri commerciali) dovrà essere garantita la disponibilità di parcheggi pertinenziali per la clientela in ragione del 75% della SV totale all'interno della sottozona nella quale ricadono gli interventi;

- attività commerciali di dimensione maggiore: mercati coperti, spazi aperti per mercati temporanei, supermercati, centri di vendita all'ingrosso, concessionarie auto con SV superiori ai limiti definiti per le categorie precedenti (medie e grandi strutture ai sensi dell'art.4 del Dlgs 114/98 soggette anche alle norme della Legge Regionale n°19/99 e succ. intt. e modiff.).

Fatto salvo quanto diversamente specificato per la zona ZE3, per tutti gli interventi di cambio d'uso verso queste attività, per i frazionamenti, per la ristrutturazione, l'ampliamento, la sostituzione e la nuova costruzione di strutture a destinazione commerciale con SV > 150 mq (considerando la somma delle singole SV nel caso di centri commerciali) dovrà essere garantita la disponibilità di parcheggi pertinenziali per la clientela in ragione del 75% della SV totale, oltre a 50 mq e un minimo di due posti auto per il personale e le aree di manovra, all'interno della sottozona nella quale ricadono gli interventi;

- uffici e studi: studi professionali, uffici, sedi di società, enti, banche, ditte, società di servizi
- attività artigianali primarie di servizio: attività artigianali non produttive di servizio, non inquinanti o rumorose, di riparazione, distribuzione, trasformazione, elettricisti, idraulici, tinteggiatori, riparazione elettronica, elettrotecnica, piccola falegnameria, restauratori, tappezzeri, imprese di pulizia, lavanderie, stirerie, sartorie, laboratori di ricerca, laboratori fotografici, laboratori artigianali di trasformazione di prodotti alimentari (pasticcerie, forni, gastronomie e similari)
- attività artigianali secondarie di servizio : attività artigianali non produttive di servizio che, per caratteristiche di dimensione o rumorosità o in generale di impatto sulle aree circostanti, differiscono dalle attività classificate al punto precedente: fabbri, marmisti, cementori, imprese edili, depositi e rivendite di materiali edili, carrozzerie, tipografie, officine di riparazione auto e officine meccaniche in genere, gommisti, e altre attività assimilabili, riparazione e rimessaggio di imbarcazioni, attività similari;
- attività artigianali manifatturiere e di produzione: produzione di mezzi di consumo, di piccoli

macchinari, illuminotecnica, elettronica, elettrotecnica, idraulica edilizia, tessili e abbigliamento, mobili, serramenti, prodotti plastici, cartacei, barche e nautica in genere, trasformazione di prodotti agricoli e alimentari.

- attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli locali: frantoi, molini, enopoli, attività di conservazione, trasformazione, imballaggio del prodotto, attività di commercializzazione, sedi di cooperative e consorzi agricoli, attività di ricerca connesse con la valorizzazione delle attività agricole locali

- magazzini e depositi coperti: depositi di materiali non nocivi in aree coperte e schermate con siepi vegetali. Non sono ammesse aree di stoccaggio permanenti all'aperto.

- stazioni di servizio e deposito carburante

### **2.3.3 ATTIVITÀ AGRICOLE**

- attività agricole: oliveto, vigneto, orticoltura, frutticoltura;

- attività floro-vivaistiche: colture in serra;

- attività agro-pastorali: attività di coltura e allevamento prevalentemente in pascolo;

- annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi: depositi per il prodotto agricolo, silos, depositi di attrezzi, locali per la prima trasformazione del prodotto, stalle e ricoveri per gli animali.

### **2.3.4 ATTIVITÀ BOSCHIVE**

- bosco urbano: aree boschive comprese entro l'unità ambientale "Bogliasco", di rispetto, dotazioni di verde naturale pubbliche e private, attività di consolidamento, attività ricreative;

- bosco: castagneti, aree boschive, attività di consolidamento o di sfruttamento del bosco;

- attività silvo-pastorali: attività di allevamento in pascolo e sfruttamento del bosco.

### **2.3.5 ATTREZZATURE RICETTIVE**

- attrezzature ricettive alberghiere: alberghi, pensioni;

- campeggi: campeggi attrezzati in spazi aperti e scoperti con modesti corpi edilizi atti alla funzione di servizi igienici, reception, ristorante, spaccio, rientranti nella definizione di "aziende ricettive all'aria aperta" (art.5 della L.R. del 04/03/82 n°11);

- attrezzature ricettive "turistico-rurali": attrezzature ricettive alberghiere classificate come "villaggio albergo" e "albergo residenziale" ai sensi della L.R. 04/03/1982 n°11 integrate nel paesaggio agro-forestale.

- agriturismo: ai sensi delle L.R. 28/08/1989 n° 39 e L.R. 06/08/1996 n° 33.

- attrezzature balneari: stabilimenti balneari, spiagge attrezzate.

### **2.3.6 SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE**

- servizi e attrezzature culturali e di spettacolo: teatri, auditorium, spazi all'aperto per spettacoli, cinema, centri culturali, biblioteche, emeroteche, musei, spazi per esposizioni, archivi storici, centri studi, sedi di associazioni culturali;

- servizi e attrezzature amministrative pubbliche e sociali: sedi amministrative comunali, o di enti pubblici, centri e distretti di forze pubbliche, centri sociali, sedi di associazioni e di gruppi di volontariato, centri di assistenza sanitaria, consultori medici di base, centri polivalenti, mense, ricoveri e centri diurni per anziani;
- servizi e attrezzature di carattere religioso e di culto: locali per il culto religioso, chiese, sinagoghe, moschee, templi o similari, attrezzature complementari quali sagrestie, centri parrocchiali, abitazioni dei sacerdoti, oratori, servizi sociali e assistenziali e similari;
- servizi per l'istruzione di base: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e servizi complementari, palestre, aree di gioco, e similari;
- servizi per l'istruzione superiore: scuole superiori e servizi complementari;
- servizi ospedalieri: ospedali, cliniche mediche, case di cura;
- servizi tecnologici: attrezzature tecniche, depositi pubblici di macchinari, centrali tecnologiche (centrali elettriche, telefoniche, idrauliche e di decompressione del gas, ecc.), serbatoi acqua potabile, acquedotti, depuratori acque reflue, fosse biologiche Imhoff e similari;
- servizi cimiteriali: cimiteri comunali, frazionali, parrocchiali
- servizi sportivi coperti: attività sportive al coperto : palestre, piscine, campi
- servizi sportivi spettacolari: attività sportive strutturate con attrezzature per il pubblico: stadi, palazzetti dello sport
- spazi scoperti di uso pubblico: corti, piazze, verde pubblico (giardini, parchi, prati, aree attrezzate per la ricreazione e lo sport), arenili, lungomare costiero
- parcheggi: spazi pubblici scoperti o con parti coperte attrezzati per parcheggio autovetture anche su più livelli
- discariche per inerti: pubbliche discariche per il deposito di materiali lapidei
- mercati pubblici: spazi coperti e scoperti pubblici attrezzati per ospitare mercati pubblici all'ingrosso o al dettaglio anche temporanei.

### **2.3.7. ALTRE DESTINAZIONI D'USO**

- qualora si definissero ulteriori destinazioni d'uso non previste nell'elenco di cui ai punti precedenti, l'Amm. Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

### 3.: MODALITÀ DEGLI INTERVENTI

#### 3.1. INTERVENTI DIRETTI, STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Il piano si attua per interventi diretti o per strumenti urbanistici attuativi.

L'attuazione diretta è soggetta, secondo le prescrizioni di piano e della legislazione vigente, ad autorizzazione edilizia, a dichiarazione d'inizio attività, a concessione edilizia, a concessione edilizia subordinata ad atto di convenzione tra soggetto attuatore e Pubblica Amministrazione. In quest'ultimo caso ove l'attuazione è condizionata all'assunzione di impegni specifici, lo schema di convenzione dovrà essere sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale.

#### 3.2. LIVELLI DI PRESCRIZIONE

Il piano individua, nell'ambito del territorio comunale, porzioni di territorio definite unità ambientali che a loro volta sono suddivise in Zone e Sottozone.

Ciascuna delle sottozone potrà costituire "Ambito di conservazione e riqualificazione" o "Ambito di trasformazione" nel caso si tratti rispettivamente di aree urbanisticamente consolidate, o di aree che, per le loro caratteristiche di incompletezza o per le potenzialità di evoluzione e riqualificazione, possano essere sottoposte ad interventi atti a innovarne sostanzialmente l'aspetto fisico e funzionale. La classificazione avviene in considerazione della struttura antropica del territorio interessato, delle attività prevalenti, delle caratteristiche fisiche, delle caratteristiche storiche, della morfologia del supporto naturale, degli assetti vegetazionali e della struttura agraria e produttiva e delle tipologie di tessuto edilizio.

All'interno delle Sottozone sono individuati gli edifici e gli elementi morfologicamente o linguisticamente non conformi alla zona stessa, questi sono soggetti ad una normativa particolare e specifica rispetto agli altri edifici o elementi presenti nella stessa sottozona, al fine di precisare gli interventi che se attuati possono ricondurre tali elementi alla conformità.

Gli Organismi Insediativi (Nuclei Insediati) sono oggetto di normativa particolareggiata attraverso schede tecniche di intervento e sono da considerarsi quali ambiti di conservazione e riqualificazione.

Il centro di Bogliasco è oggetto di normativa particolareggiata attraverso l'individuazione di uno Schema Direttore "della struttura e della qualità urbana" che integra la suddivisione in Sottozone.

Le aree nodali di trasformazione o di riqualificazione individuate dallo Schema Direttore sono oggetto di normativa particolareggiata, in quanto Aree di Trasformazione Integrata (A.T.I.), così come definite al punto 2.1.4. delle presenti norme tecniche di attuazione.

Il piano fissa inoltre Prescrizioni puntuali, Vincoli di tutela, Distanze di rispetto, per particolari situazioni che sono oggetto di norme specifiche.

Gli Abachi costituiscono riferimento per tutti gli interventi, tramite indicazioni tipologiche, quantitative e qualitative sui modi di intervento, in merito a tipologie edilizie, sistemazioni del suolo e percorsi; nei casi specificati tali riferimenti hanno valore prescrittivo.

Sono vincolanti le Norme di attuazione di argomento geologico, in merito alle modalità di intervento, alla realizzazione degli interventi, alle prescrizioni relative.

### **3.3. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE E NELLE SOTTOZONE**

Il territorio comunale è suddiviso in Zone e Sottozone, secondo i criteri indicati dal precedente punto 3.2.

La classificazione in Zone e Sottozone ha come riferimento di massima la suddivisione in zone territoriali omogenee, ai sensi dell'art. 2 del Decreto Interministeriale del 2 aprile 1968 n.1444 , ma all'interno di ciascuna zona sono identificate normative specifiche, in considerazione delle peculiarità strutturali, ambientali, storiche, di ciascuna area e della sua appartenenza a Unità Ambientali, così come definite dal precedente punto 2.1.1. delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Tali normative specifiche possono contemplare la presenza di differenti destinazioni d'uso o di differenti livelli di prescrizione.

Il piano regolatore individua le seguenti Zone, poi suddivise in sottozone:

#### **- R: Zone residenziali**

R1: Villa storica

R2: Tessuto storico organizzato e polarizzato

R3: Tessuto di case in linea o a blocchi

R4: Tessuto misto a ville e palazzine

R5: Aree per la concentrazione volumetrica per la realizzazione di edifici tipologicamente conformi alla schiera

#### **- ZA: Zone agricole:**

ZA1: vivai e produzione agricola

ZA2: agricoltura di medio versante

ZA3: agricoltura di alto versante o crinale

#### **- ZB: Zone boschive**

ZB1: attività silvicole e di consolidamento boschivo

ZB2: riassetto boschivo o di rimboschimento

ZB3: bosco urbano

#### **- AR: zone per attrezzature ricettive e turistiche**

AR1: attrezzature ricettive alberghiere

AR2: aziende ricettive all'aria aperta

AR3: stabilimenti balneari

AR4: attrezzature ricettive turistico-rurali

#### **- ZE: zone per attività economiche**

ZE1: attività economiche esistenti

ZE2: nuove attività economiche

ZE3: attività commerciali

**- S: zone per servizi e attrezzature pubbliche.**

**ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

S1: servizi e attrezzature culturali e di spettacolo

S2: servizi amministrativi pubblici e attrezzature sociali

S3: servizi e attrezzature di carattere religioso e di culto

S4: servizi cimiteriali

S5: servizi tecnologici

**SERVIZI PER L'ISTRUZIONE**

S6: servizi per l'istruzione di base

**SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI**

S7: servizi sportivi coperti

S8: spazi scoperti di uso pubblico

**PARCHEGGI PUBBLICI**

S9: parcheggi pubblici

L'attuazione del piano nelle singole sottozone potrà avvenire con intervento diretto o tramite strumento urbanistico attuativo, secondo le specifiche indicazioni contenute al CAPO II delle presenti N.T.A.

**3.4. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEI NUCLEI INSEDIATI  
(NUCLEI INSEDIATI N.I.)**

Gli organismi insediativi di maggiore rilievo (nuclei insediati N.I.) sono individuati dal piano e comprendono gli edifici e le aree di loro immediata pertinenza, ovvero la porzione di suolo connessa direttamente con l'edificio.

Per ogni nucleo insediato il piano detta prescrizioni specifiche, per gli interventi di conservazione, restauro, riorganizzazione delle funzioni e dei servizi, sistemazione del suolo, individuazione di aree di interesse pubblico, determinazione delle linee di possibile evoluzione e trasformazione della struttura insediativa; il piano fissa inoltre i vincoli inerenti al rispetto delle preesistenze storiche, l'uso di materiali e tecnologie edilizie, in base alle categorie di intervento sull'edilizia esistente (CAPO IV, Punto 16), le modalità di sistemazione delle aree non edificate, i limiti dimensionali degli interventi di ricostruzione o di nuova edificazione.

Il piano individua 3 nuclei insediati:

- N.I.1 Sessarego
- N.I.2 Poggio Favaro
- N.I.3 S.Bernardo

L'attuazione del piano nei Nuclei Insediati avviene con intervento diretto.

Le norme specifiche, le prescrizioni per i singoli Nuclei Insediati e le modalità d'intervento

sono raccolte in schede tecniche, di cui al CAPO II, delle presenti NTA, che si intendono a tutti gli effetti parte integrante del piano.

### **3.5. SCHEMA DIRETTORE FONDOVALLE - COSTA**

Il Piano comprende un progetto inerente "la struttura e la qualità urbana" che, nell'ambito di una visione organica, ha lo scopo di rendere esplicite le interconnessioni degli assi principali strutturanti il fondovalle e la costa, i nodi, le strutture e le funzioni urbane che vi hanno sede. Tale progetto prende il nome di "Schema Direttore Fondovalle-Costa".

Lo schema direttore mette in relazione le principali percorrenze con spazi aperti e edificati di particolare interesse pubblico, individuando le aree suscettibili di trasformazione e la strategia generale per raggiungere l'obiettivo di connotare maggiormente gli assi di connessione dell'organismo territoriale, individuati nella fascia di fondovalle e di costa (via Mazzini e passeggiata a mare) con l'organizzare l'intero sistema secondo una maglia di percorsi, poli e infrastrutture tali da garantire una miglior qualità urbana, oltre che la valorizzazione dell'immagine della cittadina.

Si individuano le Aree di Trasformazione Integrata che, all'interno del sistema degli spazi pubblici, costituiscono elementi nodali e di riferimento dotati di particolare valenza:

- ATI1: Lo sbocco a mare;
- ATI 2: Il fronte a mare;
- ATI 3: Il nuovo centro amministrativo;
- ATI 4: Il polo artigianale e residenziale;
- ATI 5: Il polo sportivo e ricreativo;
- ATI 6: La stazione e via Mazzini;
- ATI 7: Il Centro Sociale;
- ATI 8: Il nodo di Pontetto

Nelle aree sopra elencate il piano si attua per intervento diretto sottoposto a stipula di convenzione o, per la sola ATI 4, con Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) come é specificamente previsto per ogni Area di Trasformazione Integrata al CAPO II delle presenti NTA.

Ogni Area di Trasformazione Integrata (A.T.I.) è oggetto di norma specifica articolata come scheda tecnica di intervento dove sono indicati modalità generali, dimensioni e qualità degli interventi, sia per le aree di interesse pubblico, sia per quelle private, vincoli ed alternative ammissibili per destinazioni d'uso, indici dimensionali, tipologie ammesse, allineamenti, prescrizioni tecniche particolari, validi a tutti gli effetti sia per la fase di redazione degli strumenti attuativi, sia per l'esecuzione dei singoli interventi.

Un atto di convenzione dovrà specificare i termini di cessione delle aree di uso pubblico, le modalità di esecuzione degli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, i tempi generali di attuazione e altre eventuali clausole inerenti alla realizzazione delle opere, la gestione e l'uso delle stesse.



Sono soggetti abilitati alla stipula della convenzione sia i singoli privati che le Società, i Consorzi o altri enti giuridicamente riconosciuti.

É ammessa l'attuazione delle opere previste secondo unità minime d'intervento anche in tempi successivi all'interno di un'area della stessa unità minima di intervento, purché la convenzione impegni tutti i soggetti interessati.

### **3.6. VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE CONNESSE A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

*Ferma restando in ogni caso la valutazione definitiva in merito alla effettiva natura della variante da parte dell'autorità competente alla relativa approvazione in base alla vigente legislazione, ai sensi della Legge Regionale 8 luglio 1987 n. 24, art. 8 capo c), quale precisazione di piano, si definiscono i criteri generali e indicativi di valutazione dell'entità delle varianti alle normative di zona definibili come "limitate" e quindi assoggettabili, nelle zone ove sia prevista l'attuazione mediante SUA, a variante allo strumento urbanistico generale connessa a Strumento Urbanistico Attuativo.*

Sono considerate variazioni limitate della normativa e dei tipi di intervento ivi ammessi:

nelle Aree di Trasformazione Integrata A.T.I.:

- variazioni inerenti le tipologie edilizie che non modifichino l'entità e l'articolazione delle funzioni e degli spazi pubblici e non comportino aumenti di carico veicolare privato o comunque servitù private sulle aree pubbliche;
- variazioni inerenti la lunghezza e la continuità dei fronti edificati che non modifichino la tipologia edilizia, gli allineamenti, l'accessibilità veicolare.

### **3.7. LIMITI DIMENSIONALI DEGLI INTERVENTI**

Il piano fissa limiti dimensionali degli interventi, come indici edilizi, volumi massimi, altezze massime, larghezze, profondità massime, distanze minime, rapporti tra grandezze e similari. I limiti dimensionali hanno valore prescrittivo assoluto, anche con riferimento ai limiti indicati dagli abachi, CAPO IV delle presenti NTA.

Nei casi di diversi limiti dimensionali imposti da una norma, anche con riferimento agli abachi, deve essere sempre applicata la prescrizione più restrittiva.

Il principio di cui al paragrafo precedente deve essere esteso anche alla applicazione delle norme qualitative (tipologie edilizie, sistemazione degli spazi, rispetto di vincoli ambientali, di tutela e similari), in merito alle prescrizioni specifiche di piano.

## 4.: CATEGORIE DI INTERVENTO

### Indicazioni del piano

Il piano indica - per le Zone, le Aree di Trasformazione Integrata ed i Nuclei Insediati - le categorie di intervento ammesse per le nuove costruzioni, per l'edilizia esistente e per la sistemazione degli spazi aperti, distinguendo tra gli elementi morfologicamente e linguisticamente conformi alla zona di appartenenza e quelli non conformi, indicando per questi ultimi gli interventi che, se attuati, possono ricondurli alla conformità.

Gli interventi previsti, relativi al patrimonio edilizio esistente, fanno riferimento alla classificazione della Legge n.457 del 5 Agosto 1978; a tale classificazione vanno aggiunte, quali specificazioni, altre tipologie, non contemplate espressamente dalla suddetta Legge, utili per una più puntuale definizione della casistica degli interventi edilizi possibili.

Le categorie di intervento ammesse o non ammesse, caso per caso nelle varie zone sottozone, ambiti e unità ambientali individuate dal piano, sono classificate nel modo seguente:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia funzionale
- ristrutturazione edilizia organica
- ricomposizione edilizia
- ristrutturazione edilizia totale
- ricomposizione urbanistica
- ampliamento
- sostituzione edilizia
- demolizione
- nuova costruzione
- cambiamento della destinazione d'uso
- frazionamento di unità immobiliari

#### 4.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

Interventi così definibili ai sensi dell'art. 31-lettera a)- della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e/o necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non alterino le caratteristiche tecno-morfologiche degli edifici e non siano in contrasto con il Regolamento Edilizio, il Regolamento d'Igiene e le leggi vigenti, con particolare riferimento al caso degli immobili vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si articolano in opere interne ed opere esterne.

Opere interne:

a1 - pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;

a2 - tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;

a3 - riparazione e sostituzione dei pavimenti;

a4 - riparazione e sostituzione di impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare la planimetria e gli elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

Opere esterne:

a5 - pulitura degli intonaci e dei rivestimenti e parziale tinteggiatura dei prospetti, eseguite senza modificare preesistenti ornamenti e partizioni architettoniche o pittoriche, materiali e colori ossia gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

a6 - ripristino parziale degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti, partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;

a7 - tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali, colori e modalità di posa;

a8 - riparazione e sostituzione parziale dei manti di copertura dei tetti senza modificare materiali, posizione, tecnica di posa e caratteristiche dimensionali;

a9 - riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;

a10 - riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa;

a11 - tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificarne materiali, posizione, colori, forma e dimensione;

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidono sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

## **4.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Opere e modifiche così definibili ai sensi dell'art. 31-lettera b)- della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; tali interventi, che possono modificare e razionalizzare la disposizione interna dei locali senza arrecare pregiudizio all'aspetto esterno dell'edificio, sono consentiti purché non alterino le caratteristiche tecno-morfologiche degli edifici stessi e non siano in contrasto con il Regolamento Edilizio, il Regolamento d'Igiene e

le leggi vigenti, con particolare riferimento al caso degli immobili vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi devono essere realizzati conformemente ai "Criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente" (CAPO IV, punto 16).

Gli interventi di manutenzione straordinaria si articolano in opere interne ed esterne.

#### Opere interne:

b1 - modifica, apertura e chiusura di porte;

b2 - demolizione con ricostruzione di tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifica di materiali e di giacitura;

b3 - adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;

b4 - realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;

b5 - demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti interni al sedime dell'edificio;

b6 - consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte, scale, senza modifica di quota e morfologia;

b7 - rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo), con o senza modifica di materiali.

#### Opere esterne:

b8 - rifacimento totale e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;

b9 - sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera, di doppi infissi ed inferriate;

b10- rifacimento totale e sostituzione dei manti di copertura dei tetti anche con materiali diversi da quelli esistenti;

b11 - installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, ai sensi dell'art.5 della Legge n°308/82;

b11- modifica e realizzazione delle recinzioni, degli isolamenti termo-acustici e di impermeabilizzazioni.

### **4.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Insieme sistematico di interventi così definibili ai sensi dell'art. 31-lettera c)- della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, volto al recupero e/o alla conservazione degli organismi architettonici e degli spazi aperti secondo i propri caratteri tipologici, strutturali e linguistici, rendendone nuovamente possibile l'utilizzo con una destinazione d'uso compatibile.

Qualora gli edifici rivestano un particolare valore documentale storico, architettonico, artistico individuale o una rilevante importanza nel contesto territoriale (con riferimento al decreto legislativo 490 del 1999), gli interventi devono risultare compatibili con i caratteri da salvaguardare ed essere progettati e condotti sotto la supervisione delle autorità preposte a tale scopo dalla legislazione vigente che rilasciano competente nulla osta.

Interventi ammessi:

- opere di consolidamento nel rispetto delle strutture che caratterizzano l'edificio;
- opere riguardanti le strutture non portanti e le bucatore, senza alterazione dell'aspetto esterno;
- opere di restauro dei prospetti e delle parti esterne con interventi rivolti a restituire e recuperare gli aspetti morfologici e decorativi originari dell'edificio (bucature, intonaci, paramenti murari in pietra, decorazioni, colorazioni, particolari, infissi, orditure del tetto, copertura del tetto in ardesia ligure, lattonerie in rame, pavimentazioni, recinzioni e similari).
- modifiche distributive anche con spostamento delle pareti non portanti, purché rispettose della tipologia edilizia, degli elementi tecnomorfologici caratterizzanti, delle decorazioni;
- eliminazione di superfetazioni e degli elementi non congrui che alterano la stabilità e la fedeltà tipologica dell'organismo, così come definiti al punto 2.1.17 delle presenti NTA;
- opere di adeguamento tecnologico ed impiantistico, con inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici, che non alterino la lettura dell'organismo, non creino aumento di volume e non comportino il degrado degli elementi tecnomorfologici caratterizzanti;
- ricostruzione di elementi strutturali e/o decorativi demoliti o rovinati.

Interventi non ammessi:

- aumento di superficie lorda abitabile;
- aumento delle unità immobiliari;
- demolizione totale di murature portanti;
- modifiche alla sagoma dell'edificio.

Gli interventi devono essere realizzati conformemente ai "Criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente" (CAPO IV, punto 16).

Sono comunque fatte salve le leggi vigenti, con particolare riferimento agli immobili vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'intervento di cui al presente punto é subordinato alla redazione del rilievo geometrico e tecnologico dell'organismo: esso ha la funzione di strumento critico che consenta di intervenire sull'organismo architettonico in modo adeguato e congruo con le proprie caratteristiche architettoniche, pur consentendo le opere di consolidamento statico necessarie senza che queste ne alterino la fisionomia esterna. L'utilizzo di tale strumento potrà tra l'altro essere giustificativo di eventuali richieste per agire in deroga delle norme del Regolamento Edilizio Comunale vigente, qualora tale possibilità vi sia espressamente prevista e secondo le modalità indicate dal regolamento stesso.

#### **4.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FUNZIONALE**

Insieme sistematico di interventi definibili come “ristrutturazione edilizia” ai sensi dell’art. 31- lettera d)- della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, ma esclusivamente finalizzati al recupero tipologico, all’adeguamento tecno-morfologico e all’utilizzo dell’organismo edilizio, anche attraverso l’inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalla destinazione d’uso prevista, nel rispetto della tipologia edilizia, della struttura esistente e degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Gli interventi devono essere realizzati conformemente ai “Criteri d’intervento sul patrimonio edilizio esistente” (CAPO IV, punto 16).

##### Interventi ammessi:

- modifiche distributive interne purché rispettose della tipologia edilizia, degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti, delle decorazioni;
- alterazione del numero delle unità immobiliari;
- cambiamento di destinazione d’uso;
- installazione di impianti tecnici riguardanti l’intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) ;
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal vigente Regolamento edilizio) senza alterazioni delle strutture esistenti;
- inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici;
- restauro dei prospetti e delle parti esterne con interventi rivolti a restituire e recuperare gli aspetti morfologici e decorativi originari dell’edificio (bucature, intonaci, paramenti murari in pietra, decorazioni, colorazioni, particolari, infissi, orditure del tetto, copertura del tetto in ardesia ligure, lattronerie in rame, pavimentazioni, recinzioni e similari).

##### Interventi non ammessi:

- demolizioni integrali di murature portanti;
- modifiche delle quote dei solai;
- modifiche strutturali delle coperture e delle bucaure;
- modifiche della sagoma esterna dell’edificio;
- aumento del volume lordo complessivo;
- aumento di volume tecnologico;

#### **4.5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ORGANICA**

Interventi definibili come “ristrutturazione edilizia” ai sensi dell’art. 31-lettera d)- della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e

l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi devono essere realizzati conformemente ai "Criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente" (CAPO IV, punto 16). Per ogni intervento che riguardi almeno il 50% della SLA dell'edificio, dovranno essere attuati gli interventi di sistemazione delle aree scoperte così come da prescrizioni del CAPO II, punto 6 e CAPO IV, punto 16.2 delle presenti NTA.

#### Interventi ammessi:

- riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazione dei volumi;
- modifica degli elementi strutturali portanti fino allo svuotamento dell'edificio;
- modifica della tipologia di copertura;
- alterazione del numero delle unità immobiliari;
- cambio di destinazione d'uso, nell'ambito di quelle ammesse nella sottozona;
- installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) ;
- aumento di Superficie Lorda Abitabile mediante l'accorpamento di locali già esistenti collocati entro il sedime dell'edificio, anche ai sensi della L.R. 6/8/2001 n.24, purché tale intervento non alteri parti strutturali ed architettoniche di pregio;
- ricostruzione di parti dell'organismo demolite o rovinate, sulla scorta di una precisa documentazione storica, corredata dal rilievo delle tracce ancora esistenti, fotografie dell'epoca, ecc..

#### Interventi non ammessi:

- aumento di volume lordo complessivo.

## **4.6 RICOMPOSIZIONE EDILIZIA**

Insieme sistematico di interventi definibili come "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 31- lettera d)- della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni e sue modificazioni ed integrazioni, che si applicano alla totalità dell'organismo edilizio non integrato nel contesto urbanistico e ambientale a causa delle superfetazioni (così come definite al punto 2.2.20 delle presenti NTA) e degli ampliamenti realizzati nel tempo, onde renderlo omogeneo con le tipologie architettoniche contigue e con il tessuto edilizio in cui è inserito, migliorandone le caratteristiche formali e funzionali, anche per quanto riguarda l'articolazione distributiva. Sono da considerarsi interventi di ricomposizione edilizia tutti quelli che, con limitati aumenti volumetrici, modifiche del reticolo strutturale e degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti rilevati, consentono una riqualificazione generale dell'organismo edilizio. Tali interventi ammettono un aumento volumetrico sino al 10% del volume abitabile esistente solo se funzionale alla riqualificazione dell'organismo edilizio.

Gli interventi devono essere realizzati conformemente ai “Criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente” (CAPO IV, punto 16). Per ogni intervento dovranno essere attuati gli interventi di sistemazione delle aree scoperte così come da prescrizioni del CAPO II, punto 6 e CAPO IV, punto 16.2 delle presenti NTA.

Interventi ammessi:

- accorpamento dei volumi edilizi aggiunti all'organismo originario (servizi igienici esterni, verande, corpi a sbalzo, ecc.) con relativo aumento di SLA, con una riprogettazione degli ingombri esterni, riconducibile alle linee potenziali di sviluppo del sedime originario, ed una riorganizzazione delle singole unità immobiliari;
- accorpamento di volumi, purché regolarmente assentiti, collocati nel lotto di pertinenza e comunque entro il limite di m.20, sino ad un volume lordo massimo di mc 50 purché non superiore al 25% del volume esistente dell'edificio principale;
- modifica della tipologia di copertura, con adeguamento alla tipologia del tessuto edilizio contiguo o predominante;
- modifiche alle distanze fermo restando quanto stabilito dal Codice Civile.

#### **4.7 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE**

Interventi definibili come “ristrutturazione edilizia” ai sensi dell'art. 31-lettera d)- della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, volti alla completa ricostruzione e/o recupero di manufatti esistenti, in grave stato di degrado, di cui siano esistenti tutti gli elementi che definiscono l'ingombro volumetrico lordo complessivo e le caratteristiche architettoniche. Gli interventi devono essere realizzati conformemente ai “Criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente” (CAPO IV, punto 16). In tutti gli interventi è prescritto l'asservimento di posti auto in misura non minore di uno per ogni unità immobiliare.

Interventi ammessi:

- demolizione completa o parziale dell'organismo esistente e ricostruzione dello stesso, nel rispetto della tipologia e del linguaggio architettonico originario;
- aumento di Superficie Lorda Abitabile non superiore al 10% della SLA esistente.
- alterazione del numero delle unità immobiliari;
- cambio di destinazione d'uso, nell'ambito di quelle ammesse nella sottozona;

Interventi non ammessi:

- aumento del volume lordo complessivo

#### **4.8 RICOMPOSIZIONE URBANISTICA**

Interventi edilizi definibili come “ristrutturazione urbanistica” ai sensi dell'art. 31-lettera e)- della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, ma esclusivamente volti a consentire che un organismo, definito dalle presenti NTA come “non conforme” alla



tipologia della sottozona in cui è localizzato, sia reso ad essa compatibile anche con aumenti di superficie lorda abitabile ma non con ampliamenti del volume lordo complessivo. L'intervento é subordinato alla definizione di uno Studio Organico d'Insieme (S.O.I.) atto a identificare nella loro globalità gli elementi tipologici della zona in cui é localizzato l'organismo edilizio al fine di proporre opere utili al suo recupero.

Interventi ammessi:

- tutte le modifiche utili a realizzare quanto sopra compresa la demolizione e ricostruzione;
- ampliamenti di superficie lorda abitabile;

Interventi non ammessi:

ampliamenti di volume lordo complessivo.

Modalità d'intervento: Concessione edilizia convenzionata

#### **4.9 AMPLIAMENTO**

Interventi complementari a quelli delle categorie precedenti, volti ad aumentare la volumetria di un organismo edilizio esistente che non ne modificano i caratteri tipologici e le sue destinazioni d'uso. Se realizzati contestualmente ad altri interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, come definiti ai sensi dell'art. 31-lettere c), d), e)- della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, sono soggetti ai corrispondenti titoli autorizzativi, altrimenti sono soggetti al rilascio della Concessione Edilizia come le nuove edificazioni. Gli ampliamenti devono essere realizzati conformemente con le linee di evoluzione del tipo edilizio. Non sono ammessi interventi volti alla conservazione o alla creazione di elementi superfetativi, come descritti al precedente punto 2.2.20. L'evoluzione deve realizzarsi: come completamento di parti non concluse dell'organismo edilizio; come sopraelevazione, secondo il filo dei fronti ed il principio del reticolo strutturale (mantenimento dei muri portanti, conservazione dell'ordito delle coperture); come prosecuzione lungo l'asse di impianto tipologico della struttura, rispettando allineamenti, profondità, passo del reticolo strutturale. Ove consentito, l'ampliamento deve essere contenuto entro i limiti stabiliti per la singola sottozona. Sono ampliamenti tutti gli interventi che comportino aumento del volume lordo complessivo degli edifici.

Per tutti gli interventi di ampliamento devono essere reperiti parcheggi pertinenziali in ragione di 10 mq ogni 100 mc realizzati, oltre a quelli prescritti per le eventuali attività commerciali (cfr. punto 2.3.2 delle presenti NTA).

Gli interventi devono essere realizzati conformemente ai "Criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente" (CAPO IV, punto 16).

#### **4.10 RICOSTRUZIONE E/O SOSTITUZIONE EDILIZIA**

Interventi analoghi a quelli di nuova costruzione, ma volti al recupero di edifici completamente o parzialmente rovinati (con esclusione di quelli interessati da vincolo di cui

al Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 per i quali è prescritto il ricorso alla categoria del "Restauro" mediante ricostruzione filologica) ancora individuabili nelle loro dimensioni planoaltimetriche. Si tratta di organismi edilizi di cui si sono conservate tracce delle strutture e che pertanto è consentito ricostruire attraverso una progettazione accurata stabilita dall'analisi delle preesistenze e delle eventuali memorie storiche documentate.

Per tutti gli interventi di ricostruzione o sostituzione devono essere reperiti parcheggi pertinenziali in ragione di 10 mq ogni 100 mc realizzati, oltre a quelli eventualmente prescritti per le attività commerciali (cfr. punto 2.3.2 delle presenti NTA).

Gli interventi, compresa l'eventuale demolizione totale o parziale delle parti ancora esistenti, devono essere realizzati conformemente agli "Interventi edilizi di nuova realizzazione" (CAPO IV, punto 17) ed essere comprensivi del progetto di conservazione o di nuova sistemazione del verde.

Modalità d'intervento: Concessione edilizia convenzionata

#### **4.11 DEMOLIZIONE**

Interventi volti all'eliminazione, senza ricostruzione, di un organismo edilizio. Contestualmente all'istanza di demolizione dovrà essere prodotto un progetto di sistemazione degli spazi aperti risultanti dalla demolizione (CAPO II, punto 6 e CAPO IV, punto 16).

Modalità d'intervento: Autorizzazione Edilizia

#### **4.12 NUOVA COSTRUZIONE**

Interventi di realizzazione di edifici completamente nuovi su aree libere e edificabili, realizzati conformemente ai vincoli ed agli indici di Sottozona previsti al CAPO II e secondo le prescrizioni degli "Interventi edilizi di nuova realizzazione" (CAPO IV, punto 17). Quando si tratti di interventi volti al completamento di organismi insediativi esistenti e giudicati suscettibili d'integrazione occorrerà procedere attraverso una progettazione accurata che tenga conto dell'analisi delle preesistenze e delle eventuali memorie storiche documentate, degli ingombri volumetrici e delle implicazioni contestuali circa la percezione dei caratteri specifici del sito.

Per tutti gli interventi di nuova costruzione devono essere reperiti parcheggi pertinenziali in ragione di 10 mq ogni 100 mc realizzati, oltre a quelli eventualmente prescritti per le attività commerciali (cfr. punto 2.3.2 delle presenti NTA).

Gli interventi devono essere realizzati conformemente agli "Interventi Edilizi di Nuova Realizzazione" (CAPO IV, punto 17).

Modalità d'intervento: Concessione edilizia, eventualmente subordinata alla stipula di convenzione nei casi espressamente previsti nelle norme relative a zone, sottozone, ATI e NI.

#### **4.13 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

Trattasi di cambio di destinazione d'uso quando una funzione esistente viene sostituita da altra diversa. In questo caso la nuova funzione insediata deve essere individuata tra quelle ammissibili all'interno della singola sottozona in cui viene realizzato l'intervento.

Si definisce "cambio di destinazione d'uso funzionale" l'intervento attuabile senza opere edilizie connesse, purché la struttura edilizia presenti le caratteristiche dimensionali ed igieniche necessarie alla destinazione prevista. Tale intervento è soggetto ad Autorizzazione Edilizia non onerosa se non comporta il passaggio ad una categoria funzionale superiore in base alla legislazione urbanistica vigente e non comporta un incremento del carico insediativo; *negli altri casi è soggetto ad autorizzazione con corresponsione del relativo conguaglio del contributo di concessione edilizia ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 25/1995 e richiede il reperimento di parcheggi pertinenziali in ragione di 10 mq. ogni 100 mc., oltre a quelli eventualmente prescritti per le attività commerciali (cfr. punto 2.3.2 delle presenti NTA).*

Si definisce "cambio di destinazione d'uso strutturale" l'intervento attuabile solamente con la realizzazione di opere edilizie, *come tale è soggetto al regime stabilito per l'opera edilizia concretamente realizzata per introdurre la nuova destinazione. Conseguentemente il piano lo consente qualora nella sottozona sia ammessa la relativa categoria di intervento.*

#### **4.14. FRAZIONAMENTO**

Il frazionamento di unità immobiliari, ove ammesso, deve comunque garantire la realizzazione di unità aventi una superficie minima lorda abitabile non inferiore a mq 50 e ogni nuova unità ricavata deve poter disporre di un posto auto. Lo spazio destinato al parcheggio, in ragione di 10 mq ogni 100 mc, oltre a quello eventualmente prescritto per le attività commerciali (cfr. punto 2.3.2 delle presenti NTA) dovrà essere asservito con vincolo permanente a mezzo di atto da trasciversi a cura del titolare. Nei casi in cui sia possibile realizzare una suddivisione dell'unità immobiliare senza dover ricorrere ad opere esterne l'intervento é comunque soggetto al rilascio della Concessione Edilizia ed al pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi alla superficie dell'unità immobiliare che viene ricavata.

L'intervento é soggetto al pagamento degli oneri concessori.

**CAPO II : DISCIPLINA DEL TERRITORIO:**

**UNITA' AMBIENTALI, AMBITI, ZONE E SOTTOZONE**

## **5.: UNITA' AMBIENTALI E AMBITI**

### **Disposizioni generali**

Al fine di meglio adeguare prescrizioni ed indicazioni di piano si suddivide il territorio in Unità Ambientali. Queste ultime sono unità geografiche che presentano costanti di carattere ambientale in merito alla loro struttura naturale e antropica. Ciascuna delle Unità Ambientali costituisce “Ambito di conservazione e riqualificazione”.

Le Unità Ambientali sono:

- Unità Ambientale Bogliasco
- Unità Ambientale Sessarego
- Unità Ambientale Poggio San Bernardo
- Unità Ambientale Piano della Murta

All'interno delle stesse il regime normativo si articola secondo la suddivisione in zone e sottozone di cui ai successivi punti.

### **Obiettivi**

Obiettivo della norma è consentire un adeguamento delle prescrizioni alle particolari caratteristiche di ciascuna unità ambientale al fine di conservarne le specificità e di attribuire alle porzioni di territorio delle Unità Ambientali un'opzione d'intervento dipendente dal grado di assetto raggiunto.

## **6.: ZONA RESIDENZIALE: SOTTOZONE "R" E AREE PER LA CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA**

### **Disposizioni generali**

Il regime di sottozona residenziale (R) si applica alle parti di territorio consolidate urbanisticamente già caratterizzate da una prevalenza di edificato a uso residenziale.

Il regime di area per la concentrazione volumetrica (R5) si applica alle parti di territorio agricolo in sottozona ZA che, già caratterizzate dalla contiguità con presidi antropici e connesse alla risoluzione di precisi nodi problematici, possono contribuire a riqualificare urbanisticamente l'ambito nel quale sono inserite.

Tutte le zone residenziali costituiscono "ambito di conservazione e riqualificazione".

### **Obiettivi**

L'obiettivo delle norme è di garantire il riordino urbanistico e una maggiore caratterizzazione ambientale delle aree interessate. Le nuove edificazioni dovranno essere indirizzate verso un inquadramento tipologico e morfologico.

### **Attività compatibili**

Le attività compatibili, salvo le prescrizioni e le limitazioni delle singole sottozone, sono:

- la residenza (CAPO I, punto 2.3.1.);
- attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (CAPO I, punto 2.3.2.) limitatamente ai piani terra con ingresso diretto da strada e compatibilmente con le norme di sottozona;
- uffici e studi (CAPO I, punto 2.3.2.), compatibilmente con le norme di sottozona;
- attività ricettive alberghiere (CAPO I, punto 2.3.5.), compatibilmente con le norme di sottozona;
- attività artigianali primarie di servizio (CAPO I, punto 2.3.2.)

### **Indicazioni specifiche: edifici esistenti**

Il Piano individua per ciascuna sottozona, con particolare riferimento al CAPO I, punto 3. le modalità e le tipologie di intervento sulle strutture edificate esistenti compatibili con le caratteristiche tipologiche della stessa sottozona. Tutti gli interventi possono essere attuati con autorizzazione e/o concessione edilizia eventualmente sottoposta alla stipula di una convenzione con la Pubblica Amministrazione Comunale.

Negli edifici esistenti sono ammessi:

- gli interventi specificatamente indicati in ciascuna singola sottozona;
- cambi di destinazione d'uso, purché compatibili con le prescrizioni relative alla sottozona;
- realizzazione di pertinenze alla residenza, quali volumi tecnici e cantine, salvo diversa indicazione ed esclusivamente in conformità con gli "Indirizzi generali sull'attuazione degli interventi" (CAPO IV) e comunque completamente compresi al di sotto delle quote del

terreno attuale e senza pregiudizio delle essenze vegetali esistenti;

- realizzazione di parcheggi in conformità a quanto stabilito al CAPO IV punto 18.2;
- adeguamento, entro i limiti stabiliti in base alle categorie di intervento ammesse, alle normative di abitabilità di locali al piano terreno, seminterrato e/o sottotetto. Nel caso di adeguamento per uso non residenziale (secondo le altre attività ammesse), è consentita la costituzione di nuove unità immobiliari.

In tutti gli interventi di ristrutturazione totale è prescritto l'asservimento di posti auto in misura non minore di uno per ogni unità immobiliare.

In caso d'intervento che interessi l'esterno degli edifici è obbligatorio adeguare le facciate a quanto previsto dal piano del colore.

### **Indicazioni specifiche: edifici di nuova realizzazione**

Non sono previste nuove costruzioni nelle sottozone R1, R2, R3 e R4. Sono definite invece le "Aree per la concentrazione volumetrica R5" quali specifiche localizzazioni di aree edificabili a cui è lasciato il compito di garantire il presidio ambientale, consolidare il tessuto insediato esistente, incentivare la risoluzione di particolari problematiche legate alla non facile accessibilità alle aree insediate di primo versante e, parzialmente, soddisfare la richiesta di nuove abitazioni per i residenti delle frazioni.

Tali aree sono parte integrante delle Zone ZA definite di "presidio ambientale" (ZA2) e pertanto dotate di indice fondiario pari a 0,03 mc/mq. Tuttavia, in questi casi, viene riservata una quantità di volume realizzabile, definendo un minimo ed un massimo, all'interno della specifica area che potrà essere autorizzato soltanto se saranno asserviti all'intervento anche i diritti di edificabilità di altri lotti ricadenti nelle zone ZA della stessa Unità Ambientale.

Di questi lotti si assume il diritto di edificabilità derivante dall'indice indicato, fino a raggiungere la superficie necessaria a costituire l'80% della volumetria totale del progetto, il restante 20% sarà costituito da un "premio di concentrazione" attribuibile a compensazione dei maggiori oneri derivanti dalla realizzazione in convenzione delle opere necessarie alla risoluzione dei nodi problematici connessi. La cessione del diritto di edificabilità dovrà avvenire attraverso la redazione di un atto unilaterale d'obbligo a non edificare sui lotti asserviti che andrà trascritto nei registri immobiliari.

Ogni nuovo intervento oltre alle specifiche prescrizioni dovrà garantire lo standard urbanistico per i parcheggi pubblici e cioè mq 5 ogni mc ottanta realizzati.

E' inoltre prescritta la creazione di posti auto privati asserviti alle nuove volumetrie ai sensi della legge vigente. Tali posti auto dovranno essere realizzati in sottosuolo, nelle volumetrie stesse e/o nel lotto di pertinenza. Dovranno essere asserviti alle unità immobiliari facenti parte dell'immobile mediante atto notarile registrato e trascritto.

### **Sistemazioni esterne**

Si prescrive che in tutti gli interventi di nuova realizzazione ed in quelli che riguardino almeno il 50% della SLA dell'edificio, dovranno essere attuate opere di sistemazione delle aree

scoperte esterne.

Il relativo progetto deve essere allegato al progetto architettonico ed è oggetto di autorizzazione o di concessione edilizia in relazione all'intervento principale: esso deve prevedere dettagliatamente gli accessi, i percorsi interni, i modi di realizzazione dell'intervento, i movimenti terra, le opere di sostegno, le forme e le caratteristiche delle pavimentazioni, delle aree piantate, delle aree a prato, delle recinzioni, dei sistemi di illuminazione esterna, dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche.

Circa l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, il progetto deve essere completo dello schema planimetrico, del dimensionamento comprensivo dell'individuazione del punto di immissione nella fognatura comunale o in un rivo e delle modalità con cui si intende effettuare l'allacciamento.

L'intervento deve prevedere la creazione di aree piantumate per almeno il 50% della superficie scoperta.

Nelle zone residenziali non è ammessa la soppressione di alberi ad alto fusto o di gruppi arbustivi di tipo autoctono, salvo autorizzazione della P.A.; in questo caso dovrà comunque essere previsto un ripopolamento arboreo, con essenze autoctone, di entità pari a quella del patrimonio vegetale soppresso.

Le aree cortilizie pavimentate nelle nuove edificazioni possono prevedere posti auto per un massimo del 25% della superficie scoperta, compresi gli spazi di manovra: i posti auto necessari a soddisfare le prescrizioni di cui al precedente punto devono essere individuati all'interno del volume edificato o essere completamente interrati.

Le sistemazioni del terreno devono minimizzare i movimenti terra.

Le murature di sostegno esterne non possono superare l'altezza di ml.3,00 fuori terra.

### **Elementi non omogenei con la tipologia di riferimento**

Il Piano individua specificatamente gli edifici che costituiscono elementi "non conformi" con le tipologie della sottozona di riferimento; tali edifici dovranno essere sottoposti ad opere finalizzate all'adeguamento al tipo di riferimento con l'applicazione della categoria d'intervento "Ricomposizione Urbanistica" (CAPO I, punto 4.8) in caso in cui ciò non avvenga sono consentite solamente opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nei limiti previsti dalla L.R. 1 giugno 1993 n°25. Nel caso di edifici "non conformi" la Commissione Edilizia potrà approvare proposte atte a minimizzarne l'impatto, relative prevalentemente alle sistemazioni esterne, alle recinzioni, ai colori e materiali di facciata, onde ottenere un migliore inserimento nel tessuto edilizio circostante.

### **Parcheggi pertinenziali**

Per tutti gli interventi di ristrutturazione totale, ampliamento, sostituzione, nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso, ove consentiti, devono essere reperiti parcheggi pertinenziali tipologicamente conformi alle norme di sottozona, in ragione di 10 mq ogni 100 mc realizzati,



oltre a quelli eventualmente prescritti per le attività commerciali (cfr. punto 2.3.2 delle presenti NTA).

## 6.1. SOTTOZONE RESIDENZIALI R1 - VILLA STORICA

<b>Caratteristiche della zona:</b>	aree prevalentemente localizzate nella fascia costiera e che non costituiscono un tessuto organizzato, ma sono caratterizzate da singoli elementi edificati di particolare pregio storico, inseriti in un contesto a forte valenza paesistico-ambientale
<b>Unità ambientale:</b>	Bogliasco
<b>Ambito:</b>	Conservazione e riqualificazione
<b>Struttura del tessuto:</b>	elementi singoli (saturo)
<b>Tipi edilizi di riferimento:</b>	ville con parco
<b>Interventi ammessi:</b>	manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia funzionale, realizzazione di elementi accessori ed annessi, frazionamento, cambiamento di destinazione d'uso nell'ambito delle attività ammesse
<b>Modalità di Attuazione:</b>	intervento diretto
<b>Attività ammesse:</b>	- residenza, - studi professionali e uffici, - attrezzature ricettive di tipo alberghiero;
<b>Parcheggi ammessi:</b>	interrati

-----

Nelle sottozone R1 non sono ammesse nuove costruzioni, salvo la possibilità di realizzare annessi per le attività ammesse, quali parcheggi di pertinenza interrati, caveaux, locali tecnici ed altri simili senza aumento delle superfici abitabili e comunque completamente compresi al di sotto delle quote del terreno naturale e/o attuale e senza pregiudizio delle essenze vegetali esistenti.

I giardini e/o parchi devono essere conservati nei loro aspetti più significativi e quantitativi: superfici a verde e alberature esistenti.

Qualunque intervento che riguardi l'esterno degli edifici é subordinato alla redazione e presentazione di un progetto di conservazione o di restauro del verde.

Tutti gli interventi sull'edificato esistente devono essere conformi agli "Indirizzi generali sull'attuazione degli interventi (CAPO IV) – Criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente".

## 6.2 SOTTOZONE RESIDENZIALI R2 - TESSUTO STORICO ORGANIZZATO E POLARIZZATO

<b>Caratteristiche della zona:</b>	aree caratterizzate dall'esistenza di un tessuto edilizio consolidato costituito da organismi architettonici, composti da case a schiera e/o in linea anche se rimaneggiate e/o ampliate, a carattere prevalentemente storico
<b>Unità ambientale:</b>	Bogliasco
<b>Ambito:</b>	conservazione e riqualificazione
<b>Struttura del tessuto:</b>	polarizzato (saturo)
<b>Tipi edilizi di riferimento:</b>	a schiera, linea e blocco
<b>Interventi ammessi:</b>	manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia funzionale, ristrutturazione edilizia organica, ricomposizione edilizia e ricomposizione urbanistica per i soli edifici incompatibili, realizzazione di elementi accessori ed annessi alle attività ammesse, demolizione, frazionamento, cambiamento di destinazione d'uso nell'ambito delle attività ammesse.
<b>Modalità di attuazione:</b>	intervento diretto
<b>Attività ammesse:</b>	- residenza; - studi e uffici; - commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, artigianali primarie di servizio (CAPO I, punto 2.3.2.) limitatamente ai piani terra; - servizi e attrezzature pubbliche limitatamente ai piani terra;
<b>Parcheggi ammessi</b>	- tutte le tipologie

-----

Tutti gli interventi sull'edificato esistente devono essere conformi agli "Indirizzi generali sull'attuazione degli interventi (CAPO IV) – Criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente".

### **6.3 SOTTOZONE RESIDENZIALI R3 - TESSUTO DI CASE IN LINEA O A BLOCCHI**

<b>Caratteristiche della zona:</b>	aree di primo versante, anche non costiero, che costituiscono un tessuto di impianto recente, organizzato secondo l'andamento delle curve di livello a diretto contatto con la viabilità esistente
<b>Unità ambientale:</b>	Bogliasco e Poggio-S.Bernardo
<b>Ambito:</b>	conservazione e riqualificazione
<b>Struttura del tessuto:</b>	lineare (saturo)
<b>Tipi edilizi di riferimento:</b>	case in linea o a blocco
<b>Interventi ammessi:</b>	manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia funzionale, ristrutturazione edilizia organica, ristrutturazione edilizia totale ricomposizione edilizia e ricomposizione urbanistica per i soli edifici incompatibili, demolizione, frazionamento, cambio della destinazione d'uso limitatamente alle attività ammesse
<b>Modalità di attuazione:</b>	intervento diretto
<b>Attività ammesse:</b>	- residenza; - studi e uffici; - commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, artigianali primarie di servizio (CAPO I, punto 2.3.2) limitatamente ai piani terra; - servizi pubblici.
<b>Parcheggi ammessi:</b>	tutte le tipologie

E' consentito realizzare annessi per le attività ammesse, quali caveaux, locali tecnici ed altri simili senza aumento delle superfici abitabili e comunque completamente compresi al di sotto delle quote del terreno naturale e/o attuale e senza pregiudizio delle essenze vegetali esistenti.

Tutti gli interventi sull'edificato esistente devono essere conformi agli "Indirizzi generali sull'attuazione degli interventi (CAPO IV) – Criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente".

#### 6.4 SOTTOZONE RESIDENZIALI R4 - TESSUTO MISTO A VILLE E PALAZZINE

<b>Caratteristiche della zona:</b>	aree prevalentemente localizzate nella fascia costiera e di primo versante che costituiscono un tessuto rado, a forte valenza paesistico ambientale di impianto moderno;
<b>Unità ambientale:</b>	Bogliasco
<b>Ambito:</b>	conservazione e riqualificazione
<b>Struttura del tessuto:</b>	non organizzato (saturo)
<b>Tipi edilizi di riferimento:</b>	ville
<b>Interventi ammessi:</b>	manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia funzionale, ristrutturazione edilizia organica, ristrutturazione edilizia totale, ricomposizione edilizia e ricomposizione urbanistica per i soli edifici incompatibili, demolizione, frazionamento, cambiamento della destinazione d'uso limitatamente alle attività ammesse
<b>Modalità di attuazione:</b>	intervento diretto
<b>Attività ammesse:</b>	- residenza; - studi e uffici; - attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi – alberghiera.
<b>Parcheggi ammessi:</b>	- tutte le tipologie

E' consentito realizzare annessi per le attività ammesse, quali caveaux, locali tecnici ed altri simili senza aumento delle superfici abitabili e comunque completamente compresi al di sotto delle quote del terreno naturale e/o attuale e senza pregiudizio delle essenze vegetali esistenti.

Tutti gli interventi sull'edificato esistente devono essere conformi agli "Indirizzi generali sull'attuazione degli interventi (CAPO IV) – Criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente".

## **6.5 AREE PER LA CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA R5 PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI TIPOLOGICAMENTE CONFORMI ALLA SCHIERA**

<b>Caratteristiche:</b>	aree di versante comprese in zone agricole ZA2;
<b>Unità ambientali:</b>	Sessarego e Poggio - S.Bernardo
<b>Ambito:</b>	conservazione e riqualificazione
<b>Struttura del tessuto:</b>	lineare
<b>Tipi edilizi di riferimento:</b>	case a schiera
<b>Interventi ammessi:</b>	nuova costruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria
<b>Modalità di attuazione:</b>	Concessione edilizia convenzionata
<b>Attività ammesse:</b>	- residenza; - commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, artigianali primarie di servizio (CAPO I, punto 2.3.2) limitatamente ai piani terra
<b>Parcheggi ammessi:</b>	secondo le prescrizioni relative alle nuove edificazioni
<b>Indice di fabbricabilità fondiaria:</b>	0,03 mc/mq + premio 20%

Il piano individua n°3 aree e per ciascuna fornisce specifiche indicazioni prescrittive.

Ogni nuovo intervento in Area R5 è subordinato al completamento delle urbanizzazioni per la quota inerente l'area su cui si intende intervenire.

### **Area R5a**

E' localizzata nella zona tra i nuclei storici di Poggio Favaro e di S.Bernardo in contiguità con gli interventi realizzati dal precedente PRG, la finalità da perseguire é quella di pilotare il processo in atto tendente ad integrare i due nuclei esistenti in un unico organismo insediativo, del quale si vuole garantire la qualità ed un corretto inserimento ambientale.

Il piano prescrive la realizzazione di nuovo edificato avente superficie lorda abitabile non superiore a mq 800, e comunque non inferiore a mq 600.

Le nuove volumetrie devono essere conformi alle prescrizioni degli Abachi per le "case a schiera" di cui al CAPO IV, punto 17.1.1. Tali costruzioni dovranno garantire un'ideale fascia a verde lungo via Poggio Favaro della larghezza non inferiore a ml 30 ed avere accessi da via del Gallo , a tutti gli effetti percorso di impianto.

In particolare si prescrive:

- di asservire all'intervento lotti della stessa U.A.
- distanza dall'edificato esistente maggiore o eguale a ml 20,00
- distanza da via del Gallo maggiore o eguale a ml 1,50

- realizzare i parcheggi di pertinenza esclusivamente entro il sedime degli edifici
- realizzare un unico accesso carrabile per l'intero complesso

#### **Area R5b**

E' collocata a contatto con il Nucleo Insediato di Sessarego in contiguità all'allineamento delle schiere costituenti lo sviluppo del principale asse insediativo di mezzacosta del Nucleo stesso, nella direzione definita dal percorso carrabile di collegamento con la frazione "Campo dei Caenzi" previsto dal Piano.

La finalità da perseguire é quella di integrare l'organismo insediativo, del quale si vuole preservare la peculiarità, consentendo di dare risposta alla domanda locale di nuove abitazioni e garantendo a queste un corretto inserimento ambientale.

Il piano prescrive la realizzazione di nuovo edificato avente superficie lorda abitabile non superiore a mq 670 e comunque non inferiore a mq 600.

Le nuove volumetrie devono essere conformi ai "Criteri d'intervento per edifici di nuova costruzione - case a schiera" (CAPO IV, punto 17.1.1.).

In particolare si prescrive:

- di asservire all'intervento lotti della stessa U.A.
- distanza dall'edificato esistente maggiore o eguale a ml 20,00
- distanza dalla nuova viabilità maggiore o eguale a ml 1,50
- realizzare i parcheggi di pertinenza esclusivamente entro il sedime degli edifici
- realizzare un unico accesso carrabile per l'intero complesso

#### **Area R5c**

E' collocata a diretto contatto del percorso d'impianto del N.I. di S.Bernardo al fine di completarne il tessuto edilizio. Il piano prescrive la realizzazione di una concentrazione volumetrica costituita da un nuovo organismo edilizio destinato alla residenza.

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio che dovrà avere superficie lorda abitabile non superiore a mq 80 ed essere conforme ai "Criteri d'intervento per edifici di nuova costruzione - Case a schiera" (CAPO IV, punto 17.1.1).

In particolare si prescrive:

- di asservire all'intervento lotti della stessa U.A.
- distanza dall'edificato esistente non inferiore a ml 10,00
- distanza dalla viabilità esistente maggiore o eguale a ml 1,50
- realizzare i parcheggi di pertinenza esclusivamente entro il sedime degli edifici
- realizzare un unico accesso carrabile.

## **7. ZONA AGRICOLA: SOTTOZONE ZA**

### **Indicazioni generali**

Il regime si applica alle parti di territorio utilizzate o riutilizzabili ai fini agricoli e comprendono prevalentemente tutte le aree terrazzate, siano queste abbandonate e no.

Tutte le zone agricole costituiscono "ambito di conservazione e riqualificazione".

### **Obiettivi**

La norma intende favorire il "mantenimento" ed il "miglioramento" di tutti i fondi agricoli al fine di suscitare la salvaguardia dell'ambiente agricolo del versante.

L'obiettivo della norma é quello di consolidare le attività agricole ove queste siano esistenti e di suscitare un più efficace sfruttamento delle risorse agricole ed una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature esistenti favorendo il presidio del fondo.

### **Attività compatibili**

Attività compatibili, salvo le prescrizioni e le limitazioni particolari delle singole sottozone, sono:

- la sola "residenza agricola", così come definita al CAPO I, punto 2.3.1. delle presenti NTA
- le attività agricole, così come definite al CAPO I, punto 2.3.3. delle presenti NTA
- l'agriturismo secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 33/1996.

### **Regime dei suoli**

E' ammesso il consolidamento e manutenzione delle colture agricole esistenti e, ove consentito dalle norme specifiche di sottozona, la sostituzione della copertura vegetale esistente con altre ferma restando l'osservanza alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico circa l'assetto vegetazionale.

### **Accessibilità**

Non sono ammessi nuovi percorsi carrabili.

L'accessibilità ai fondi agricoli e all'edificato esistente deve essere garantita esclusivamente attraverso l'utilizzo di percorsi esistenti di mezzacosta e fondovalle così come individuati sulle tavole del presente Piano Regolatore Generale. Questi percorsi possono essere sottoposti ad interventi per consentirne un uso carrettabile conformemente all'abaco dei Percorsi di cui al CAPO V, punto 18.1.

Sono consentiti collegamenti lungo la massima pendenza anche con monorak.

### **Indicazioni specifiche: edifici esistenti**

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, nell'ambito delle destinazioni ammesse nella Sottozona.



Possono essere autorizzati interventi di “ampliamento” volumetrici sino ad un massimo del 20% della volumetria esistente esclusivamente per gli edifici già destinati ad uso residenziale connessi con l’attività agricola.

Gli interventi devono essere coerenti con i “criteri d’intervento sul patrimonio edilizio esistente” (CAPO IV – Punto 16)

#### **Indicazioni specifiche: edifici di nuova realizzazione**

Sono consentite nuove edificazioni soltanto in aree classificate ID-MA o IS-MA dal PTCP, se connesse all’effettivo svolgimento dell’attività agricola e nel rispetto dell’indice fondiario, del lotto minimo asservito e del lotto minimo continuo di ciascuna sottozona.

A tali scopi l’intervento é sottoposto all’ottenimento di Concessione Edilizia subordinata alla redazione del "Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale" (P.M.A.A.) ed alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda, a carico del concessionario, l’impegno all’esercizio dell’attività agricola, le modalità e le garanzie per il suo puntuale adempimento anche in conformità a quanto previsto dal P.M.A.A. e l’obbligo a non edificare sui lotti eventualmente asserviti.

Il nuovo edificato dovrà avere caratteristiche tipologiche secondo l’Abaco delle “abitazioni agricole isolate” al CAPO V, punto 17.1.3..

Non sono consentiti nuovi interventi che realizzino una superficie lorda abitabile inferiore a 50 mq.

Per quanto riguarda il lotto minimo asservito questo potrà essere costituito anche da aree non confinanti tra loro. Questi lotti dovranno comunque essere tutti compresi all’interno dell’Unità Ambientale in cui avviene l’intervento (cfr. punto 2.2.9).

Ogni nuovo intervento in ciascuna Sottozona è subordinato al completamento delle urbanizzazioni per la quota inerente l’area su cui si intende intervenire.

#### **Indicazioni specifiche: Manufatti - fienili**

Tutte le costruzioni non residenziali esistenti possono essere sottoposte ad interventi edilizi volti a consentirne un’unificazione formale. E’ ammessa la trasformazione all’uso residenziale dei manufatti che presentino caratteristiche dimensionali tali da garantire i requisiti minimi di abitabilità previsti dal Regolamento Edilizio del Comune. In ogni caso si esclude tassativamente la possibilità di realizzare ampliamenti per consentirne l’uso residenziale. Analogamente non è consentito l’ampliamento dei manufatti che, possedendo tali caratteristiche dimensionali, abbiano effettuato il cambio d’uso.

A tali scopi l’intervento é a tutti gli effetti da considerarsi come “Cambio di destinazione d’uso strutturale” (CAPO I punto 4.13) e pertanto sottoposto alle prescrizioni per gli interventi di quella categoria.

Ogni intervento, sia semplicemente volti ad ottenere l’unificazione formale che al cambio d’uso, dovrà essere conforme alle prescrizioni per le “Costruzioni non abitabili” di cui al CAPO IV, punto 16.3 - rispettivamente alla lettera a e alla lettera b (naturalmente in nessun

caso è ammesso l'ampliamento del 20% previsto per gli edifici già destinati ad uso residenziale connessi con l'attività agricola).

#### **Piccoli locali e attrezzature al servizio del fondo**

E' consentita la costruzione di piccoli edifici destinati al ricovero delle attrezzature a servizio del fondo coltivato, prescindendo dagli indici di edificabilità definiti per la residenza, in conformità all'abaco dei tipi edilizi "piccole costruzioni a servizio del fondo" al CAPO IV, punto 17.1.5, con superficie coperta di ciascuna unità elementare non superiore a mq 15.

Questi edifici non potranno essere nel numero superiore ad uno per ogni proprietà; il lotto dovrà avere estensione minima di mq. 600.

Solo nel caso in cui la superficie servita sia superiore a mq 5.000, è ammessa la costruzione di un ulteriore edificio per ogni 5.000 mq. di superficie.

Annessi agricoli di dimensioni maggiori sono consentiti solo quali accorpamenti di più unità elementari, comunque entro i limiti sopraddetti.

#### **Parcheggi pertinenziali**

Per tutti gli interventi di ristrutturazione totale, ampliamento, sostituzione, nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso, ove consentiti, devono essere reperiti parcheggi pertinenziali tipologicamente conformi alle norme di sottozona, in ragione di 10 mq ogni 100 mc realizzati.

## 7.1 SOTTOZONA ZA1 - VIVAI E PRODUZIONE AGRICOLA

<b>Caratteristiche della zona:</b>	di versante, anche costiero, a diretto contatto con l'edificato di versante e di fondovalle, in cui sono presenti attività economiche floro-vivaistiche anche in serra
<b>Unità ambientale:</b>	Bogliasco e Sessarego
<b>Ambito:</b>	conservazione e riqualificazione
<b>Interventi ammessi:</b>	tutte le categorie di cui al CAPO I, punto 4
<b>Modalità di attuazione:</b>	intervento diretto (nel caso di nuova costruzione con stipula di convenzione)
<b>Attività ammesse:</b>	“attività floro-vivaistiche”, “attività agricole” così come definite al punto 2.3.3. delle presenti NTA. Sono ammesse “colture in serre” ai sensi della Legge Regionale 1 giugno 1976 n°19.  “residenza” così come definita al CAPO I, punto 2.3.1
<b>Parcheggi ammessi:</b>	a raso
<b>RESIDENZA</b>	
<b>Indice di edificabilità:</b>	0,03 mc/mq
<b>Lotto minimo continuo:</b>	tutta la sottozona
<b>Lotto minimo asservito:</b>	mq 10.000
<b>SERRE</b>	
<b>Rapporto di copertura:</b>	0,50 mq/mq
<b>Lotto minimo:</b>	tutta la sottozona

-----

Tutti gli interventi di nuova costruzione devono essere conformi agli “Indirizzi generali sull’attuazione degli interventi - Abachi dei tipi edilizi” (CAPO IV, punto 17.1).

Tutti gli interventi sull’edificato esistente devono essere conformi agli “Indirizzi generali sull’attuazione degli interventi (CAPO IV) – Criteri d’intervento sul patrimonio edilizio esistente”.

## 7.2 SOTTOZONE ZA2: - AGRICOLTURA DI MEDIO VERSANTE

<b>Caratteristiche della zona:</b>	aree a fasce terrazzate, utilizzate o riutilizzabili ai fini agricoli, e caratterizzate da strutture antropiche di particolare interesse in rapporto all'unità ambientale cui appartengono, nelle quali l'alterazione dell'assetto attuale può compromettere la peculiare qualità dei luoghi, ma altrettanto dannoso è o rischia di essere l'abbandono. Configurano la parte del paesaggio agrario più significativa della mezza costa attorno ai nuclei storici dei quali definiscono l'ambito.
<b>Unità ambientale:</b>	Bogliasco, Sessarego e Poggio-S.Bernardo
<b>Ambito:</b>	conservazione e riqualificazione - presidio ambientale
<b>Interventi ammessi:</b>	tutte le categorie di cui al CAPO I, punto 4, la nuova costruzione è ammessa soltanto entro le aree classificate ID-MA oIS-MA dal P.T.C.P. regionale o entro le aree per la concentrazione volumetrica - R5 (NI-CO, NI-MA).
<b>Modalità di attuazione:</b>	intervento diretto (nel caso di nuova costruzione con stipula di convenzione)
<b>Attività ammesse:</b>	“attività agricole” così come definite al CAPO I, punto 2.3.3. con la sola esclusione delle “colture in serre”  “residenza agricola” così come definito al CAPO I, punto 2.3.1.
<b>Parcheggi ammessi:</b>	a raso
<b>RESIDENZA</b>	
<b>Indice di edificabilità:</b>	0,03 mc/mq ( <b>volume massimo per lotto asservito non superiore a 300 mc. )</b>
<b>Lotto minimo continuo:</b>	mq 2.000
<b>Lotto minimo asservito:</b>	<b>mq. 7.000</b>
<b>REGIME DEI SUOLI</b>	in caso di sostituzione della coltura dell'olivo, quest'ultima non potrà essere resa inferiore al 70% della superficie complessiva dei lotti di singola proprietà.

Tutti gli interventi di nuova costruzione devono essere conformi agli “Indirizzi generali sull'attuazione degli interventi - Abachi dei tipi edilizi” (CAPO IV, punto 17.1).

Tutti gli interventi sull'edificato esistente devono essere conformi agli “Indirizzi generali sull'attuazione degli interventi (CAPO IV, punto 16 e seguenti) – Criteri d'intervento sul

patrimonio edilizio esistente”.

### 7.3 SOTTOZONE ZA3 - AGRICOLTURA DI ALTO VERSANTE O CRINALE

**Caratteristiche della zona:** naturale con presenza di sporadici insediamenti antropici in stato di abbandono in cui l'alterazione dell'assetto attuale è causato in massima parte dall'abbandono da parte dell'uomo. Tali zone occupano la parte alta del versante marittimo e sono poste a relativa distanza dagli insediamenti di mezzacosta, non dispongono di un facile accesso e non sono oggetto di coltivazioni pregiate.

**Unità ambientale:** Sessarego e Poggio-S.Bernardo

**Ambito:** conservazione e riqualificazione - presidio ambientale

**Interventi ammessi:** tutte le categorie di cui al CAPO I, punto 4, con la sola esclusione della nuova costruzione che è ammessa soltanto entro le aree classificate ID-MA o IS-MA dal P.T.C.P. regionale.

**Modalità di attuazione:** intervento diretto (nel caso di nuova costruzione con stipula di convenzione atta a definire quali opere di urbanizzazione possono essere eseguite in scomputo degli oneri previsti).

**Attività ammesse:** "attività agricole", "residenza agricola" così come definite al CAPO I, punti 2.3.1. e 2.3.3.

#### RESIDENZA

**Indice di edificabilità:** 0,03 mc/mq (**volume max. per lotto asservito 400 mc**)

**Lotto minimo continuo:** mq 2.000

**Lotto minimo asservito:** mq **12.000**

#### REGIME DEI SUOLI

E' ammesso il consolidamento, il mantenimento delle colture agricole esistenti e la trasformazione delle aree in abbandono in superficie a bosco di latifoglie termofile e mesofile, purché vengano mantenuti i terrazzamenti, per una superficie non superiore al 30% della proprietà.

Tutti gli interventi di nuova costruzione devono essere localizzati in prossimità della viabilità esistente, con formazione di tratti viari secondari di accesso ai lotti non superiori a 50 m.

Tutti gli interventi di nuova costruzione devono essere conformi agli "Indirizzi generali sull'attuazione degli interventi - Abachi dei tipi edilizi" (CAPO IV, punto 17.1).

Tutti gli interventi sull'edificato esistente devono essere conformi agli "Indirizzi generali sull'attuazione degli interventi (CAPO IV) – Criteri d'interv. sul patrimonio edilizio esistente".

## **8. ZONA BOSCHIVA: SOTTOZONE ZB**

### **Disposizioni generali**

Il regime relativo alle zone di riassetto boschivo si applica nelle parti del territorio di elevato valore paesistico in rapporto all'unità ambientale cui appartengono e non interessate, o interessate in forma marginale e sporadica, dalla presenza di insediamenti stabili, nelle quali l'equilibrio idrogeomorfologico e l'assetto vegetazionale risultano in parte compromessi.

### **Obiettivi**

L'obiettivo della norma è di garantire un riequilibrio ambientale volto in primo luogo alla difesa dall'erosione superficiale dei crinali ed alla regolazione del deflusso idrico. Occorre pertanto trasformare le praterie con l'estensione dei boschi di angiosperme termofile e mesofile. Sono previsti interventi di consolidamento e di trasformazione della copertura vegetale, con opere di rimboschimento e/o miglioramento delle qualità delle essenze vegetali, sia attraverso la graduale conversione delle conifere in latifoglie, sia con sistemazioni agro-tecniche volte ad assicurare la stabilità dei versanti.

Il conseguimento di tale obiettivo consente inoltre un miglioramento della produttività delle attività silvicole e non esclude la possibilità di una fruizione ricreativa delle stesse zone.

### **Attività compatibili**

Attività compatibili sono la ricreativa, la sportiva, l'escursionistica, la didattica, l'uso privato per lo sfruttamento del bosco unitamente a quelle di cui al CAPO I, punto 2.3.6. delle presenti NTA.

### **Regime dei suoli**

E' ammesso il mantenimento delle superfici boschive laddove prossime al climax (ad es. le leccete esistenti) con il consolidamento della vegetazione, delle colture agricole e dei boschi esistenti mediante la sostituzione delle piante infestanti o non autoctone con essenze locali, e la trasformazione graduale delle praterie in zone boschive secondo le indicazioni dell'"Assetto vegetazionale" del PTCP. Non sono ammessi disboscamenti con taglio di alberi di grosso fusto (lecci, querce, castagni, conifere, e similari).

### **Accessibilità**

Non è consentita la realizzazione di nuovi percorsi. L'accessibilità deve essere garantita esclusivamente attraverso l'utilizzo di percorsi esistenti, così come indicati nelle tavole di "Disciplina del territorio".

Questi ultimi possono essere sottoposti ad interventi per consentirne un uso "carrettabile", al servizio esclusivo dei patrimoni forestali. Per tutti gli altri è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria senza che siano apportate modifiche all'andamento planimetrico ed

altimetrico ed alle caratteristiche delle dimensioni. Va comunque conservato sempre il trattamento superficiale esistente.

Sono consentiti collegamenti lungo la massima pendenza anche con monorak.

### **Insedibilità**

Non sono previste nuove costruzioni. L'edificato esistente potrà essere sottoposto ad una variazione nella sua destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse nella sottozona.

Tutti gli interventi sull'edificato esistente devono essere conformi agli "Indirizzi generali sull'attuazione degli interventi (CAPO IV) – Criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente".

Sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico sino al 30% della volumetria esistente.

In tali casi l'attuazione dell'intervento è sottoposto alla stipula di una convenzione con il Comune al fine di garantire l'uso della struttura edificata per attività di presidio ambientale ed alla redazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.)



## 8.1 SOTTOZONE ZB1 - PER ATTIVITÀ SILVICOLE E DI CONSOLIDAMENTO BOSCHIVO

<b>Caratteristiche della zona:</b>	porzioni di territorio di primo versante, boschive, dotate di elevato valore paesistico in rapporto all'unità ambientale cui appartengono. Possono essere interessate, in forma marginale e sporadica, dalla presenza di insediamenti stabili, ed essere dotate di un equilibrio idrogeomorfologico ed un assetto vegetazionale in parte compromessi. Svolgono funzioni non solo paesistiche ma anche ecologiche provvedendo in particolare, in relazione alla categoria vegetale ospitata, al mantenimento dell'assetto idrogeologico dei suoli.
<b>Unità ambientale:</b>	Sessarego, Piano della Murta, Poggio-S.Bernardo
<b>Ambito:</b>	conservazione e riqualificazione
<b>Interventi ammessi:</b>	manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ampliamento sino al 30% del volume
<b>Modalità di attuazione:</b>	intervento diretto sul patrimonio edilizio esistente
<b>Attività ammesse:</b>	ricreativa, sportiva, didattica, uso privato per lo sfruttamento del bosco, escursionismo, agriturismo
<b>Indice di edificabilità:</b>	non sono consentite nuove edificazioni
<b>Regime dei suoli</b>	<p>E' ammesso il consolidamento e mantenimento della vegetazione e delle colture agricole esistenti, la sostituzione delle piante infestanti e non autoctone con essenze locali secondo le indicazioni dell'Assetto vegetazionale" del PTCP. Non sono ammessi disboscamenti con taglio di alberi di grosso fusto (lecci, querce, castagni, conifere, e similari).</p> <p>La lecceta ed il bosco misto di latifoglie termofile e mesofile costituiscono i modelli di riferimento per i boschi già esistenti o da trasformare.</p>

## 8.2 SOTTOZONE ZB2 - DI RIASSETTO BOSCHIVO O DI RIMBOSCHIMENTO

<b>Caratteristiche della zona:</b>	di versante e/o di crinale, in prevalenza porzioni di territorio a prateria dotate di elevato valore paesistico in rapporto all'unità ambientale cui appartengono nelle quali l'equilibrio idrogeomorfologico e l'assetto vegetazionale risultano compromessi.
<b>Unità ambientale:</b>	Sessarego, Piano della Murta, Poggio-S.Bernardo
<b>Ambito:</b>	conservazione e riqualificazione
<b>Interventi ammessi:</b>	manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ampliamento sino al 30% del volume
<b>Modalità di attuazione:</b>	intervento diretto sul patrimonio edilizio esistente
<b>Attività ammesse:</b>	ricreativa, sportiva, didattica, uso privato per lo sfruttamento del bosco, escursionismo
<b>Indice di edificabilità:</b>	non sono consentite nuove edificazioni
<b>Regime dei suoli</b>	E' ammesso il consolidamento e mantenimento della vegetazione e delle colture agricole esistenti, la trasformazione della prateria in bosco di angiosperme termofile e mesofile, la sostituzione delle piante infestanti e non autoctone con essenze locali secondo le indicazioni dell'Assetto Vegetazionale del PTCP. Non sono ammessi disboscamenti con taglio di alberi di grosso fusto (lecci, querce, castagni, conifere, e similari).

### 8.3 SOTTOZONE ZB3 - BOSCO URBANO

<b>Caratteristiche della zona:</b>	aree boschive di versante lasciate allo stato naturale che costituiscono filtro vegetale tra il tessuto urbano e l'ambito agricolo. Considerata la vicinanza alle aree residenziali costiere possono costituire spazi utili ad attività all'aria aperta.
<b>Unità ambientale:</b>	Bogliasco
<b>Ambito:</b>	conservazione e riqualificazione
<b>Interventi ammessi:</b>	manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ampliamento sino al 30% del volume
<b>Modalità di attuazione:</b>	intervento diretto sul patrimonio edilizio esistente
<b>Attività ammesse:</b>	ricreativa, sportiva, didattica, uso privato per lo sfruttamento del bosco, residenza (è ammesso il solo mantenimento di quella esistente), escursionismo, attività agrituristiche o turistico-rurali, così come definite al CAPO I, punto 2.3.5. delle presenti NTA, purché realizzate in edifici esistenti.
<b>Indice di edificabilità:</b>	non sono consentite nuove edificazioni
<b>Regime dei suoli</b>	E' ammesso il consolidamento e mantenimento della vegetazione e delle colture agricole esistenti, la sostituzione delle piante infestanti e non autoctone con essenze locali secondo le indicazioni dell'Assetto Vegetazionale" del PTCP. Non sono ammessi disboscamenti con taglio di alberi di grosso fusto (lecci, querce, castagni e similari). E' ammessa la trasformazione della copertura boschiva, mediante rimboschimento e miglioramento delle qualità delle essenze vegetali sia attraverso la graduale conversione delle conifere in latifoglie, sia con interventi volti ad assicurare la stabilità dei versanti.

## **9. ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E TURISTICHE AR**

### **Disposizioni generali**

Il regime si applica alle parti di territorio interessate da insediamenti di carattere alberghiero e turistico (campeggi).

### **Obiettivi**

Obiettivo della norma è il consolidamento e la riqualificazione delle attività esistenti senza escludere uno sviluppo della capacità ricettiva del comune con particolare riferimento alle aree di versante ove tali attività possono assumere anche valenza di presidi ambientali.

### **Attività ammesse**

Attività ammesse sono in generale le “attrezzature ricettive” così come definite al CAPO I, punto 2.3.5 o secondo le più specifiche prescrizioni di sottozona ed in conformità con la L.R. del 04/03/82 n°11.

### **Interventi sugli edifici esistenti**

Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi specificatamente indicati in ciascuna sottozona. Gli interventi devono essere coerenti con i Criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente” (CAPO IV – Punto 16)

## 9.1 SOTTOZONE AR1 - ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE

<b>Caratteristiche della zona:</b>	aree già insediate da attività alberghiere
<b>Unità ambientale:</b>	Bogliasco
<b>Ambito:</b>	conservazione e riqualificazione
<b>Attività ammesse:</b>	“attrezzature ricettive alberghiere”, con esclusione del "villaggio albergo" e degli "alberghi residenziali", come definiti dalla L.R. del 04/03/82 n°11.
<b>Interventi ammessi:</b>	tutte le categorie di cui al CAPO I, punto 4 esclusa la “nuova costruzione”
<b>Modalità di attuazione:</b>	fino alla ristrutturazione totale: intervento diretto - nel caso di ampliamento: concessione edilizia convenzionata.

### **Prescrizioni specifiche:**

- qualunque intervento di ampliamento deve essere condotto per moduli interi (piano, campata, corpo...) secondo le linee di evoluzione del tipo (come specificato al punto 4.9), ogni intervento dovrà essere contenuto nel limite del 30% del volume esistente.
- qualunque intervento, superiore alla manutenzione straordinaria, non può prescindere dall'asservimento di parcheggi pertinenziali (minimo mq 10 per ogni camera comprese le aree di manovra), che possono essere reperiti anche in zone attigue.
- qualunque operazione non può prescindere da interventi di riqualificazione dei manufatti esistenti, con particolare riferimento ai “Criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente” (CAPO IV, punto16)

-----

Tutti gli interventi devono essere conformi ai “Criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente” (CAPO IV), punto 16.

Solo nei casi di comprovata impossibilità di adeguare l'attrezzatura ricettiva esistente alle disposizioni di legge, è consentita tra le “attività ammesse” anche la “residenza”

## 9.2 SOTTOZONE AR2 - AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA

<b>Caratteristiche della zona:</b>	area già insediata da un campeggio
<b>Unità ambientale:</b>	Bogliasco
<b>Ambito:</b>	conservazione e riqualificazione
<b>Attività ammesse:</b>	"campeggi" definiti come "aziende ricettive all'aria aperta" ai sensi dell'art.5 della L.R. del 04/03/82 n°11, "agriturismo"
<b>Interventi ammessi:</b>	tutte le categorie di cui al CAPO I, Punto 4 purché finalizzati ad una riqualificazione dell'attività
<b>Modalità di attuazione:</b>	intervento diretto con stipula di convenzione in caso di ristrutturazione totale, ampliamento o nuova costruzione

### **Prescrizioni specifiche:**

- qualunque operazione non può prescindere da interventi di riqualificazione dei manufatti esistenti con particolare riferimento agli abachi delle "costruzioni a carattere semipermanente" (CAPO IV, punto 17.1.6)
- le strutture devono essere realizzate con un rapporto di copertura massima di 0,04 mq./mq, con l'altezza massima degli edifici che deve essere inferiore a ml 4,00 al colmo;
- gli interventi non possono alterare i sistemi a fasce terrazzate esistenti;
- deve essere garantita una copertura vegetale con essenze di tipo autoctono per almeno il 40% della superficie complessiva;
- deve essere garantita la sosta di tutte le auto e di tutti gli autocaravan della utenza all'interno dell'area;
- le piazzole devono essere sistemate prevalentemente a prato o con pavimentazione discontinua permeabile.

### 9.3 SOTTOZONE AR3 - STABILIMENTI BALNEARI

<b>Caratteristiche della zona:</b>	arenili e scogliere destinate ad accogliere attrezzature balneari.
<b>Unità ambientale:</b>	Bogliasco
<b>Ambito:</b>	conservazione e riqualificazione
<b>Attività ammesse:</b>	“attrezzature balneari” così come definito al punto 2.3.5. delle presenti NTA
<b>Interventi ammessi:</b>	tutte le categorie di cui al CAPO I, punto 4, fino alla ristrutturazione organica compresa (4.1 ÷ 4.5) e la demolizione (4.11), solo se funzionali all’adeguamento delle attività ammesse alle norme vigenti sono altresì consentiti, entro i limiti minimi strettamente necessari, l’ampliamento (4.9) e la nuova costruzione (4.12) nella sola tipologia delle costruzioni a carattere semipermanente (17.1.6).
<b>Modalità di attuazione:</b>	intervento diretto con stipula di convenzione

#### **Prescrizioni specifiche**

- rapporto massimo di copertura: 0,30 mq/mq
- conservazione delle caratteristiche naturali
- essere fruibili nella loro totalità dagli utenti, per finalità balneari, oltreché rendere accessibile a tutti la fascia di battigia
- qualunque operazione non può prescindere da interventi di riqualificazione dei manufatti esistenti con particolare riferimento agli abachi delle "costruzioni a carattere semipermanente" (CAPO IV, punto 17.1.6)
- non avere recinzioni, salvo per le aree di pertinenza delle attrezzature
- tutti gli interventi devono essere conformi ai “Criteri d’intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti - Spiagge e scogliere” (CAPO IV, punto 18.3.3.).

### 10. ZONE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE: SOTTOZONE ZE

#### **Disposizioni generali**

Il regime si applica alle parti di territorio interessate dalla presenza e/o dalla prevista localizzazione di attività economiche.

Tutte le zone economiche costituiscono “ambito di conservazione e riqualificazione”.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni è prescritta la creazione di posti auto esterni in misura di non meno di uno ad addetto salvo diverse indicazioni per le singole sottozone.

### **Obiettivi**

Obiettivo della norma è la conservazione e riqualificazione degli insediamenti economici nel rispetto delle compatibilità ambientali e dell'offerta naturale.

### **Attività ammesse**

Attività ammesse sono esclusivamente le "attività economiche" (CAPO I, punto 2.3.2.) e/o secondo le più specifiche prescrizioni di sottozona. In caso di nuovo insediamento, la realizzazione di spazi residenziali è ammessa solo se di pertinenza all'attività e con superficie lorda abitabile massima non superiore a mq 150. In questo caso dovrà essere stipulata convenzione atta a vincolare gli spazi residenziali con quelli per l'attività specifica.

### **Sistemazione delle aree scoperte**

Sono prescritte opere di sistemazione delle aree per ogni intervento di nuova edificazione e/o che si configuri al di fuori della semplice manutenzione, ordinaria e straordinaria.

In generale si prescrive la piantumazione di siepi e alberi ad alto fusto lungo tutti i confini con particolare riferimento agli affacci stradali ed ai corsi d'acqua, salvo situazioni particolari accertate dalla P.A. nelle quali l'intervento di piantumazione infici sostanzialmente la funzionalità dell'area (in questo caso deve essere comunque individuato un intervento sostitutivo di piantumazione). Le opere di sistemazione non dovranno avere muri di altezza superiore a ml 4,00. Si prescrive che non meno del 70% delle superfici aperte pavimentate e utilizzate per l'attività insediata sia di tipo permeabile. Per quanto riguarda l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche il progetto dovrà essere completo del suo schema planimetrico, del suo dimensionamento comprensivo dell'individuazione del punto di immissione delle stesse nella fognatura comunale o in un rivo e delle modalità con cui si intende effettuare l'allacciamento.

### **Parcheggi pertinenziali**

Contestualmente a tutti gli interventi di ristrutturazione totale, ampliamento, sostituzione, nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso, ove consentiti, devono essere reperiti parcheggi pertinenziali tipologicamente conformi alle norme di sottozona, in ragione minima di 10 mq ogni 100 mc realizzati, e comunque non inferiore al 50% della superficie coperta (100% nel caso di attività commerciali).



## 10.1. SOTTOZONE ZE1 - ATTIVITA' ECONOMICHE ESISTENTI

<b>Caratteristiche della zona:</b>	aree già insediate da attività economiche del tipo "attività artigianali primarie e secondarie di servizio"
<b>Unità ambientale:</b>	Bogliasco
<b>Ambito:</b>	conservazione e riqualificazione
<b>Attività ammesse:</b>	"attività artigianali primarie e secondarie di servizio", "residenza" (CAPO I, punto 2.3.1/2.)
<b>Interventi ammessi:</b>	tutti sino alla ricomposizione edilizia inclusa (4.1 ÷ 4.6)
<b>Modalità di attuazione:</b>	intervento diretto

### Prescrizioni specifiche

- la eventuale volumetria residenziale ricavabile deve essere contenuta nelle volumetrie del manufatto destinato all'attività senza costituire corpo a sé stante
- gli spazi aperti a servizio dell'attività dovranno essere riservati alla manovra ed al parcheggio degli automezzi, dovranno essere dimensionati in modo tale da essere inseriti in modo congruo nel contesto (vedi norma relativa al punto 18.2 delle presenti NTA); potranno essere ammesse aree di stoccaggio all'aperto per materiali e merci solo se collocate in posizione defilata rispetto alle visuali più ricorrenti, ovvero se protette da alberature. La realizzazione di tettoie e pensiline è ammessa solo nei casi in cui non sia oggettivamente possibile ricorrere alle mitigazioni di cui sopra;
- è ammessa la realizzazione di parcheggi sulla copertura qualora la stessa si trovi a livello di una strada esistente;
- dovrà essere prevista un'adeguata schermatura vegetale atta a limitare notevolmente l'impatto visivo ed acustico sull'ambiente circostante.
- nel caso di dismissione delle attività economiche in una intera *singola sottozona, come perimetrata nell'elaborato grafico di piano*, è ammessa la trasformazione e la sostituzione delle strutture esistenti per consentire la destinazione residenziale: a tutti gli effetti gli interventi necessari rientrano nella modalità definita "nuove costruzioni" e sottostanno alla relativa normativa (CAPO I punto 4.12) oltre alla necessità di calcolare l'eventuale incremento del carico insediativo per la dotazione, da ricavarsi obbligatoriamente entro il comparto interessato, dei parcheggi pubblici necessari e per verificare la capienza degli altri standard, entro i limiti stabiliti dal DM 1444 del 2 aprile 1968.

## 10.2. - STRALCIATO

### 10.3. SOTTOZONE ZE3 - ATTIVITÀ COMMERCIALI

<b>Caratteristiche della zona:</b>	area in cui è già presente un'attività economica del tipo "supermercato"
<b>Unità ambientale:</b>	Bogliasco
<b>Ambito:</b>	conservazione e riqualificazione
<b>Attività ammesse:</b>	"attività commerciali di ordine dimensionale maggiore", (cfr. CAPO I, punto 2.3.2)
<b>Interventi ammessi:</b>	tutte le categorie di cui al CAPO I, punto 4 con esclusione della nuova costruzione, sostituzione edilizia e cambio di destinazione d'uso
<b>Modalità di attuazione:</b>	intervento diretto con stipula di convenzione

#### **Prescrizioni specifiche:**

- si consente un ampliamento volumetrico di consistenza non superiore a quella definita dagli spazi coperti con strutture precarie regolarizzate
- la copertura della volumetria realizzata non potrà avere quota superiore a quella dell'attuale piazzale sistemato per la sosta delle auto e dovrà costituire ampliamento del parcheggio di pertinenza per gli utenti dell'attività insediata
- qualunque intervento superiore alla manutenzione straordinaria è subordinato al reperimento di superfici da destinare a parcheggio pertinenziale, anche al di fuori della sottozona, in misura non inferiore al 100% della Superficie di Vendita totale (cfr. L.R. 2 luglio 1999 n. 19 e D. Lgs. 114/98).

## 10.4 SOTTOZONA ZE4 – ATTIVITÀ ECONOMICHE PRODUTTIVE COMMERCIALI

**Caratteristiche della zona :** area in parte già occupata da attività produttive del tipo attività artigianali primarie e secondarie di servizio e, per la rimanente, parte gerbida ed incolta.

**Unità ambientale :** Poggio S.Bernardo.

**Ambito :** conservazione e riqualificazione

**Attività ammesse :** “attività artigianali primarie e secondarie di servizio”;  
“attività commerciali”;  
“attività produttive”,

purché già presenti sul territorio comunale alla data di adozione della presente variante ma collocate in aree nelle quali dette attività non sono consentite dal P.R.G..

**Interventi ammessi :** tutti sino alla nuova costruzione (4.12).

**Modalità attuazione :** intervento diretto con stipula di convenzione.

**Prescrizioni specifiche :**

La nuova volumetria, sino ad un massimo di mc. 1.800, dovrà avere altezza lorda inferiore a mt. 5,50 e dovrà essere ricavata in parte interrata o seminterrata secondo gli schemi progettuali allegati.

La copertura dovrà essere per almeno il 30% ricoperta con terreno vegetale con un'altezza minima di cm. 40. La rimanente parte dovrà essere a falda con copertura in ardesia.

Per le parti fuori terra potranno essere utilizzati, oltre ai sistemi tradizionali, materiali e tecniche costruttive della bioingegneria con l'uso di pareti e coperture in legno.

La volumetria esistente può subire solo interventi sino alla manutenzione straordinaria (art. 4.2). Può essere però demolita e ricostruita accorpandola alla nuova volumetria in aggiunta a quanto sopra previsto.

Non può essere ricavata volumetria residenziale nemmeno a servizio delle attività da insediare o già insediate.

Gli spazi aperti a servizio dell'attività dovranno essere riservati alla manovra ed al parcheggio degli automezzi, dovranno essere dimensionati in modo da essere inseriti in modo congruo nel contesto (vedi norma relativa al punto 18.2 delle presenti NTA); potranno essere ammesse aree di stoccaggio all'aperto per materiali e merci solo se collocate in posizione defilate rispetto alle visuali, e dovranno essere protette da alberature.

Dovrà essere prevista un'adeguata schermatura vegetale, compatibile con quella presente, atta a limitare l'impatto visivo ed acustico sull'ambiente circostante ed in particolare lungo il fronte a ponente verso gli impianti sportivi.

Potranno essere realizzati muri di altezza massima mt. 5,00 rivestiti in pietra facciavista (dello spessore minimo cm. 30) e potranno essere realizzate strade della larghezza massima mt. 7,00 e con pendenza massima 15%. Dovrà essere opportunamente studiato e risolto l'attacco con la viabilità pubblica, prevedendo eventualmente sensi obbligati di immissione nella circolazione stradale.

Una volta approvata la presente variante, nelle more della esecuzione del progetto edilizio, potrà anche essere consentita (per una durata massima di 18 mesi) la collocazione di strutture provvisorie prefabbricate allo scopo di favorire l'immediato trasferimento di attività economiche produttive già presenti sul territorio ma collocate in aree nelle quali dette attività non sono consentite dal P.R.G..

## 11.: ZONA PER SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE. S

### Disposizioni generali

Il regime si applica ai “servizi ed alle attrezzature pubbliche” così come definite al punto 2.3.6 delle presenti NTA: sono da considerarsi a tutti gli effetti servizi pubblici, anche le attività a gestione e/o proprietà privata che rientrano nella precedente definizione, purché le stesse vengano regolamentate di concerto con la Pubblica Amministrazione, con atto di convenzione contenente specifico riferimento alle garanzie di effettiva fruibilità del servizio da parte del pubblico ed in merito agli orari, le tariffe e le modalità di gestione.

La zona per servizi ed attrezzature di interesse comune (S) viene suddivisa in sottozone raccolte in gruppi con particolare riferimento all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Il piano individua differenti sottozone per servizi qui di seguito indicate e puntualmente individuate sulla cartografia. Nel caso in cui queste siano comprese in Aree di Trasformazione Integrata (ATI) o nei Nuclei Insediati (NI) vengono riportate esclusivamente negli elaborati riguardanti la singola specifica ATI o lo specifico NI.

Può essere autorizzata la realizzazione di “parcheggi pertinenziali alla residenza” ai sensi della Legge 24/03/1989 n°122 purché non pregiudichino la realizzazione del servizio.

### Modalità di attuazione

#### Servizi esistenti a gestione pubblica

Nel caso di servizio a carattere completamente pubblico (proprietà dell'area e gestione) sono ammessi tutti gli interventi atti a consentire un regolare svolgimento e l'eventuale sviluppo dell'attività insediata senza alcuna limitazione. Resta comunque inteso l'uniformarsi ai “Criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente” (CAPO IV, punto 16)

#### Servizi esistenti a gestione privata

Nel caso in cui i servizi esistenti siano a gestione privata ed esista comunque una regolamentazione dell'attività concordata con l'amministrazione pubblica sono ammessi interventi edilizi sino alla categoria della “ristrutturazione organica”. Gli interventi dovranno uniformarsi ai “Criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente” (CAPO IV, punto 16).

Sono pure concesse opere di “ampliamento” e di carattere pertinenziale, se di tipo esclusivamente attinente all'attività di servizio svolta, nella misura massima del 30% del volume esistente, che potranno essere attuate con intervento diretto subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione. L'atto di convenzione dovrà regolare i termini di realizzazione degli interventi, la gestione delle attività e costituire un vincolo ventennale al servizio svolto, che nel caso delle strutture socio-assistenziali disciplinate dalla L. R.30/1998 potrà essere decennale, come da art. 33 della medesima legge regionale.

#### Servizi pubblici di nuova previsione

Per tutti gli interventi volti a realizzare le previsioni di piano in materia di nuove attrezzature di servizio, la Civica Amministrazione provvede all'identificazione e quantificazione dei bisogni

da soddisfare e dei mezzi a ciò atti come meglio precisato dall'articolo 14 della Legge 109/1994 (Merloni), quindi alle valutazioni in ordine alla loro fattibilità anche in relazione alle sovraordinate norme paesistiche (PTCP, Piano di bacino, Piano della costa), infine alla predisposizione del Programma Triennale o del suo Aggiornamento Annuale, che sarà adottato ed approvato con le modalità stabilite dalla stessa legge nazionale.

*Nel caso di interventi privati per la realizzazione di nuove attrezzature di servizio, questi sono ammessi anche se non compresi nel vigente Programma triennale, purchè coerenti con le destinazioni di piano e, in particolare con l'interesse pubblico.*

*In questo caso l'attuazione è sottoposta a "intervento diretto" subordinato alla stipula di atto di convenzione. L'atto di convenzione dovrà in particolare regolare i termini di realizzazione degli interventi e le modalità di gestione delle attività.*

*La presentazione di progetti di intervento privato dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Pubblica Amministrazione, la quale dovrà verificare e accertare l'effettivo interesse pubblico delle opere e dovrà stabilire gli indirizzi della realizzazione e della futura gestione.*

*E' comunque salva la facoltà della Pubblica Amministrazione di individuare, in sede di programmazione dei lavori pubblici di cui all'art. 14 della Legge n. 109/1994 e s.m. e i., le attività che devono costituire oggetto di intervento pubblico nonché le attività volte a perseguire finalità e bisogni che possono essere soddisfatti tramite la realizzazione di lavori finanziabili con capitali privati, in quanto suscettibili di gestione economica.*

#### Edificato esistente

In caso di presenza di attività non ammissibili, non si esclude la possibilità della loro permanenza sino all'attuazione del servizio prescritto. Ogni intervento non dovrà pregiudicare l'uso della zona per le finalità previste e pertanto sono ammessi interventi sino alla sola manutenzione straordinaria; non si esclude la possibilità di realizzare "parcheggi pertinenziali alla residenza" ai sensi della Legge 24/03/1989 n°122, interrati, seminterrati e/o in struttura, purchè questi non pregiudichino né limitino la realizzazione del servizio.

### **11.1. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

#### **11.1.1 SOTTOZONE S1 SERVIZI E ATTREZZATURE CULTURALI E DI SPETTACOLO**

Attività ammesse: teatri, auditorium, spazi all'aperto per spettacoli, cinema, centri culturali, biblioteche, emeroteche, musei, spazi per esposizioni permanenti o temporanee, archivi storici, centri studi, sedi di associazioni culturali.

S1a - Biblioteca Civica

S1b - Sala Comunale Piero Bozzo (ATI 6)

### **11.1.2 SOTTOZONE S2 - SERVIZI AMMINISTRATIVI PUBBLICI E ATTREZZATURE SOCIALI**

Attività ammesse: sedi amministrative di enti pubblici, sedi e distaccamenti delle forze dell'ordine, centri sociali, sedi di associazioni e di gruppi di volontariato, centri di assistenza sanitaria, consultori medici, centri polivalenti, mense, ricoveri e centri diurni per anziani.

S2a - Sede Comunale	
S2b - Istituto Moresco	
S2c - Centro Civico Berto Ferrari	(ATI 1)
S2d - Uffici postali	(R3)
S2e - Sede Confraternita N.S. della Neve	(N.I. Sessarego)
S2f - Società Sportiva Operai	(N.I. S.Bernardo)
S2g - Società Mutuo Soccorso Operai e Contadini	(N.I. Poggio Favaro)
S2h - Società Mutuo Soccorso	(N.I. Sessarego)
S2i - Stazione ferroviaria	(ATI 6)
S2l - Casa per anziani	(N.I. S.Bernardo)
S2l1- Casa per anziani	(N.I. S.Bernardo)
S2m - Centro sociale e ricreativo	(ATI 7)
S2n - Società Mutuo Soccorso S. Tarcisio	
S2o - Servizi amministrativi pubblici	(ATI 3)
S2p - Sedi per associazioni	(A.T.I. 4)
S2q - Residenza protetta per anziani	(A.T.I. 4)

### **11.1.3 SOTTOZONE S3 - SERVIZI E ATTREZZATURE DI CARATTERE RELIGIOSO E PER IL CULTO**

Attività ammesse: servizi e attrezzature di carattere religioso e di culto: locali per il culto religioso, attrezzature complementari, quali sagrestie, centri parrocchiali, abitazione del parroco, oratori.

Sono ammessi interventi sugli edifici esistenti, purché rientranti nelle categorie di ordinaria, straordinaria manutenzione e restauro e risanamento conservativo.

Interventi di ampliamento o di ristrutturazione sono ammessi solo su edifici non soggetti a particolare regime di tutela. Tali interventi possono essere attuati tramite intervento diretto.

S3a - Parrocchia della Natività di Maria SS	
S3b - Parr. N.S. della Neve e Ascensione di N.S. Gesù Cristo (Sessarego)	
S3c - Parrocchia di S. Bernardo	(N.I. S.Bernardo)
S3d - Santuario Nostra Signora delle Grazie	
S3e - Oratorio di S. Chiara	

### **11.1.4 SOTTOZONE S4 - SERVIZI CIMITERIALI**

Attività ammesse: servizi cimiteriali: cimitero comunale.

### **11.1.5 SOTTOZONE S5 - SERVIZI TECNOLOGICI**

Attività ammesse limitatamente a quanto specificato: impianti tecnologici, serbatoi acquedotto, cisterne, trattamento dei liquami e/o dei rifiuti, impianti radiotelevisivi e/o di telecomunicazione, locali per attrezzature di servizio pubblico quali autorimesse e/o officine per mezzi meccanici di servizio pubblico.

Il piano prescrive che in tali aree siano effettuati interventi di sistemazione a verde delle aree di contorno e delle aree di accesso al fine di minimizzare l'impatto sulla struttura del paesaggio e comunque che gli interventi siano conformi all'abaco dei "locali e manufatti per servizi tecnologici" di cui al CAPO IV, punto 17.1.7

S5a - percorso meccanizzato	(ATI 4)
S5b - magazzini e rimesse per automezzi	(ATI 5)
S5c - Centrale telefonica	
S5d - Impianto di telecomunicazione	

### **11.2. SERVIZI PER L'ISTRUZIONE**

#### **11.2.1 SOTTOZONE - S6 SERVIZI PER L'ISTRUZIONE DI BASE**

Attività ammesse: servizi per l'istruzione di base, asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e servizi complementari, palestre, aree di gioco, e similari.

S6a - Complesso scolastico del capoluogo (scuola elementare e media)	
S6b - Scuola Materna Piero Saronio	
S6c - Asilo Madonna della Salute	
S6d - Scuola materna S. Maria Bambina	
S6e - Nuovo insediamento scolastico – via Sessarego	
S6f – Servizi per l'istruzione	(ATI 4)
S6g - Nuovo insediamento scolastico	(N.I. Sessarego)
S6h - Spazi attrezzati per attività didattiche	(Pian della Murta)

### **11.3. SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI**

#### **11.3.1 SOTTOZONE - S7 SERVIZI SPORTIVI**

Attività ammesse: limitatamente a quanto specificato: servizi sportivi, attività sportive.

S7a - Piscina coperta	(ATI 5)
S7b - Campi sportivi	(ATI 5)
S7c - Club nautico	(ATI 1)
S7d - Campetto polivalente	(N.I. Sessarego)
S7e – Spazi attrezzati attività sportive e didattiche	(Pian della Murta)

### **11.3.2 SOTTOZONE - S8 SPAZI SCOPERTI DI USO PUBBLICO**

Attività ammesse: limitatamente a quanto specificato: spazi scoperti di uso pubblico, corti, piazze, verde pubblico, giardini, parchi, prati, aree attrezzate per la ricreazione e lo sport., arenili, lungomare costiero.

S8a - Piazza della Chiesa Natività di Maria

S8b - Giardini pubblici

S8c - Piazza Trento e Trieste

S8d - spiagge e scogliere

S8e - spazi ricreativi e didattici (S. Bernardo)

### **11.4. PARCHEGGI PUBBLICI**

#### **11.4.1 SOTTOZONE - S9 PARCHEGGI PUBBLICI**

Attività ammesse: parcheggi: spazi pubblici scoperti o con parti coperte attrezzati per parcheggio autovetture



## **12. NUCLEI INSEDIATI**

### **Disposizioni generali**

Il regime si applica negli insediamenti dislocati sul versante. Questi ultimi hanno carattere prevalentemente storico.

Il piano prevede una generale riqualificazione dell'insediamento, individuando la normativa dell'intervento edilizio ammissibile su ciascun edificio, la dotazione di nuovi servizi e l'adeguamento delle infrastrutture viarie e delle aree di parcheggio.

All'interno della perimetrazione dei singoli nuclei, salvo diversa indicazione, le indicazioni di piano possono essere attuate con intervento diretto (autorizzazione edilizia, concessione edilizia e/o soggetta a convenzione) e conformemente alle prescrizioni degli "Indirizzi generali sull'attuazione degli interventi" CAPO IV.

### **Obiettivi**

L'obiettivo della norma é quello di consentire una completa riqualificazione degli insediamenti con interventi volti ad un miglioramento generale dell'accessibilità, una migliore definizione degli spazi aperti e la conservazione del patrimonio edilizio.

### **Attività compatibili**

Le attività compatibili, salvo specifiche indicazioni puntuali, sono:

- "residenza" (CAPO I, punto 2.3.1);
- "attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi" (CAPO I, punto 2.3.2) limitatamente ai piani terra con ingresso diretto dai percorsi;
- "uffici e studi" (CAPO I, punto 2.3.2);
- "attività artigianali primarie di servizio" (CAPO I, punto 2.3.2);
- "attività agricole" (CAPO I, punto 2.3.3)

### **Accessibilità**

L'accessibilità alle aree terrazzate e all'edificato può essere garantita esclusivamente attraverso l'utilizzo dei percorsi esistenti. Le percorrenze, individuate puntualmente, potranno essere sottoposte ad interventi per consentirne l'uso carrabile. Tutti gli interventi di manutenzione o adeguamento delle percorrenze devono essere conformi ai "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti" (CAPO V, punto 18) .

## Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Il Piano prevede e indica puntualmente gli interventi ammessi così come definiti al CAPO I, punto 4: gli interventi ammessi sono, tra quelli elencati all'ultimo capoverso, quelli compresi tra la manutenzione ordinaria e quanto specificatamente indicato nella cartografia di dettaglio allegata alle presenti NTA.

Si tratta in particolare di:

a) - il recupero, la salvaguardia e la conservazione degli edifici che presentano le caratteristiche più congrue con gli aspetti architettonico-formali dei Nuclei Insediati o che hanno subito delle trasformazioni linguistico-architettoniche tali comunque da non compromettere il risultato finale; a tale normativa - indicata come restauro e risanamento conservativo (con riferimento alla massima categoria ammessa - punto 4.3.) - sono soggetti sia gli edifici in stato di abbandono o che presentano parti in degrado, che gli edifici restaurati in maniera appropriata, oltre agli edifici non residenziali ma per i quali si prevede tale destinazione purché nel rispetto delle caratteristiche formali, ed infine i poli di interesse pubblico;

b) - l'adeguamento degli edifici che presentano tipologie di strutture e di manufatti non pertinenti con gli aspetti architettonico-formali del Nucleo Insediato; a tale normativa - indicata come ristrutturazione edilizia organica (con riferimento alla massima categoria ammessa - punto 4.5.) - sono soggetti gli edifici dotati di superfetazioni lungo i prospetti o dotati di coperture piane, per i quali si prevede l'assimilazione a modelli formalmente più organici con il tessuto edilizio e con il contesto ambientale;

c) - la riprogettazione degli edifici che presentano ampliamenti e sopraelevazioni non pertinenti con gli aspetti architettonico-formali del Nucleo Insediato; a tale normativa - indicata come ricomposizione edilizia (punto 4.6.) - sono soggetti gli edifici dotati di corpi volumetrici che ne compromettono in misura significativa l'assetto complessivo, e pertanto si rende necessaria un'opera di riqualificazione generale e di ridisegno formale, anche con limitati aumenti di volume;

d) - il recupero degli edifici, parzialmente o interamente rovinati, ancora individuabili all'interno del Nucleo Insediato; a tale normativa - indicata come ricostruzione e/o sostituzione edilizia (punto 4.10.)- sono soggetti gli edifici che, per tipologia di materiali e di struttura, risalgono ad una fase di formazione e di completamento del tessuto edilizio, e pertanto è consentito recuperare attraverso una riprogettazione accurata stabilita dall'analisi delle preesistenze e delle eventuali memorie storiche degli ingombri volumetrici. In questo caso le tipologie edilizie cui il nuovo costruito dovrà essere conforme sono le "case a schiera" e/o le "abitazioni agricole isolate" Solo in questo caso la dotazione di posti auto prescritta al punto "Interventi edilizi di nuova realizzazione" (punto 17) potrà essere ottemperata individuando un'area idonea, anche al di fuori del N.I.

Modalità d'intervento: intervento diretto, ove applicabile con convenzione atta a rendere possibile la soluzione dei nodi problematici evidenziati dal piano, con intervento del privato

interessato da conteggiare a scomputo di quote degli oneri di urbanizzazione (vedi CAPO I punto 4).

### **Spazi aperti**

In generale non sono edificabili.

Gli spazi aperti connessi agli edifici non possono essere coperti da costruzioni, nonché da precari, devono mantenere destinazione agricola e/o a giardino privato ed essere sistemati conformemente ai "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti" CAPO IV, punto 18.3.

Per quanto riguarda invece gli spazi aperti non strettamente di pertinenza con l'edificato, questi sono assoggettati al regime ZA2.

### **Costruzioni non abitabili**

Con riferimento alla cartografia di dettaglio di ogni N.I. allegata alle presenti NTA, si precisa che trattasi di tutte le costruzioni cui non viene indicata una specifica categoria d'intervento.

Non sono ammesse nuove costruzioni all'interno del Nucleo Insediato. Sono ammessi interventi volti a qualificare e uniformare tipologicamente tutte le costruzioni non residenziali esistenti. Questi interventi dovranno essere conformi all'abaco "Costruzioni non abitabili" di cui al CAPO IV, punto 16.3. Soltanto nel caso in cui queste costruzioni presentino dimensioni conformi alle vigenti norme igieniche e del Regolamento Edilizio del Comune, sarà possibile destinarle ad uso residenziale. In ogni caso si esclude tassativamente la possibilità di realizzare ampliamenti per consentirne l'uso residenziale. L'intervento subordinato a concessione edilizia convenzionata è a tutti gli effetti da considerarsi come "Cambio di destinazione d'uso strutturale".

Ogni intervento sulle costruzioni non abitabili, sia esso volto alla sola riqualificazione tipologica o alla trasformazione della destinazione d'uso, dovrà essere conforme alle prescrizioni di cui al CAPO IV, punto 16.3 - rispettivamente alla lettera "a" e alla lettera "b".

### **Parcheggi**

Per tutti gli interventi di ristrutturazione totale, ampliamento, sostituzione, nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso, ove consentiti, devono essere reperiti parcheggi pertinenziali tipologicamente conformi alle norme seguenti e specifiche di ciascun nucleo, in ragione di 10 mq ogni 100 mc realizzati, oltre a quelli eventualmente prescritti per le attività commerciali (cfr. punto 2.3.2 delle presenti NTA).

- Sono consentiti parcheggi realizzati in superficie purché accessibili direttamente da percorsi esistenti carrabili, senza rampe di raccordo, e senza che ciò comporti la realizzazione di sistemazioni che varino l'andamento del terreno naturale esistente.

- Sono ammessi parcheggi coperti fuori terra solo all'interno di edifici esistenti.

- Sono consentiti parcheggi interrati in conformità ai "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti" (CAPO IV, punto 18.2)

## 12.1 N.I. 1 - SESSAREGO

Il piano prescrive con riferimento alla planimetria allegata i seguenti interventi:

### **Attrezzature d'interesse comune e spazi pubblici:**

- la realizzazione di un'area di uso pubblico sistemata a giardino, compresa tra i due percorsi esistenti di mezzacosta (S8b);
- la sistemazione a sagrato dell'area antistante la chiesa e la sede della Confraternita, con opere di pavimentazione in pietra naturale e con strutture di arredo urbano congrue con il luogo. In questo caso si esclude la possibilità di destinare parte di dette aree a parcheggio scoperto.

### **Strutture viarie e parcheggi:**

**1** - l'adeguamento del percorso di collegamento tra Sessarego e Campo di Caenzi - Sant'Ilario, in modo da adeguarlo alla tipologia del "Percorso di interesse locale" secondo i "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti" (CAPO IV, punto 18.1);

**2** - l'allargamento del percorso esistente all'interno del nucleo, secondo i "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti" CAPO IV, in modo da adeguarlo alla tipologia del "Percorso di interesse locale". Il percorso si sviluppa dal tratto sopra citato verso il centro del borgo, mediante opere di demolizione e ricostruzione dei muri di confine dei cortili a monte del percorso. Dovranno essere realizzate aree di manovra di superficie non superiore a mq 25,00 di cui una situata all'incrocio tra la strada per la zona definita Campo dei Caenzi e il centro del nucleo storico, un'altra tra il lavatoio e la scalinata esistente dovrà essere ricavata su un terrapieno sostenuto a ovest con un muro e a nord con una scarpata verde, ulteriori spazi di manovra dovranno essere realizzati in corrispondenza dei parcheggi previsti lungo il percorso (cfr. tavola allegata). Per le sole zone interne al centro il percorso dovrà essere pavimentato in pietra naturale. Si prevede l'eventuale realizzazione di impianti di risalita meccanici lungo le linee di massima pendenza, tra i punti corrispondenti del percorso sopracitato;

**S9a** - parcheggio pubblico scoperto lungo la fascia sottostante la piazza capolinea dei mezzi pubblici;

**S9b** - la realizzazione di un parcheggio pubblico scoperto all'estremità del percorso 2;

**S9c** - la realizzazione di un parcheggio pubblico in corrispondenza dell'intersezione superiore tra il percorso 2 e quello di crinale;

### **Strutture di nuova realizzazione:**

**P11** – area destinata ad essere utilizzata a parcheggi privati; sono consentiti interventi del tipo "Ricomposizione edilizia" al fine di consentire la riqualificazione degli spazi di accesso al Nucleo Insediato. Tutti gli interventi sono da predisporre con particolare attenzione al fine di

integrarli organicamente con la sistemazione del percorso di interesse locale previsto (Sessarego-Campo de Caenzi).

L'intervento é subordinato al rilascio di concessione edilizia convenzionata;

**S6g** - la realizzazione di una struttura destinata ad Attrezzature di Interesse Comune con particolare riferimento alle destinazioni d'uso di "Servizi per l'istruzione", progettata in modo da contenere al massimo l'impatto sul quadro ambientale. Un eventuale edificio dovrà avere:

- massimo tre livelli per un'altezza alla gronda non superiore a 9,50 ml
- copertura a falde con colmo parallelo alle curve di livello
- parcheggi auto di pertinenza entro il sedime dell'edificio e/o scoperti

È ammessa la realizzazione di parcheggi privati "pertinenziali alle residenze" ai sensi della Legge 24/03/1989 n°122, interrati, seminterrati e/o in struttura, purchè questi non pregiudichino né limitino la realizzazione del servizio.

**S7d** – realizzazione di un'attrezzatura polivalente per lo sport la cui superficie sistemata, (comprendente anche le aree accessorie ed i parcheggi di pertinenza) non deve essere inferiore a mq 590, i volumi di servizio dovranno essere interrati o seminterrati.

**S8b** - la sistemazione del sagrato e del percorso di mezzacosta che ne costituisce la prosecuzione, integrando anche l'area a monte per ottenere un giardino pubblico e comunque spazi aperti attrezzati ad uso pedonale pubblico, secondo i criteri di cui al CAPO IV, punto 18.3, mentre nel sottosuolo possono essere ricavate autorimesse di pertinenza agli insediamenti.

## **12.2. N.I. 2 - POGGIO FAVARO**

Il piano prescrive con riferimento alla planimetria allegata i seguenti interventi:

### **Attrezzature d'interesse comune e spazi pubblici:**

- la conferma della sede della S.O.M.S. come polo di interesse comune (S2g), con annessi gli spazi esterni adibiti a verde attrezzato, e con la ristrutturazione dell'attuale copertura piana dell'edificio contiguo (adibito a residenza) realizzando una copertura a due falde, purché con il colmo posto al di sotto della linea di gronda dell'edificio della S.O.M.S;

### **Strutture viarie e parcheggi:**

**1** - adeguamento del percorso di mezza costa esistente che collega Poggio e la frazione di Iso a "Percorso di interesse locale" secondo i "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti" (CAPO IV);

**2** - adeguamento del percorso esistente a "Percorso di interesse locale" secondo i "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti" (CAPO IV, punto 18).

**3** - adeguamento del percorso esistente di interesse pubblico a "Percorso di interesse locale" secondo i "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti" (CAPO IV); fermo restando la prescrizione di ripristinare il collegamento al percorso pedonale pubblico esistente;

- realizzazione di alcuni nuovi "parcheggi scoperti" ad uso pubblico secondo i "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti" (CAPO IV, punto 18).

### 12.3. N.I. 3 - S. BERNARDO

Il piano prescrive con riferimento alla planimetria allegata i seguenti interventi:

#### **Attrezzature d'interesse comune e spazi pubblici:**

**S8b** - la sistemazione di una parte della piazza carrabile di San Bernardo a belvedere pubblico esclusivamente pedonale con superficie non inferiore a mq 200;

**S8e** - la sistemazione di un'area di almeno mq 2700 per attività ricreative e didattiche con la realizzazione di spazi scoperti - campetti da gioco ed un sistema di percorsi botanici a scopo didattico - e di una struttura edificata all'interno dell'area sopraccitata, destinata ad accogliere i servizi di supporto delle attività svolte. Tale struttura dovrà avere:

- superficie lorda abitabile non superiore a mq 120
- massimo un livello per un'altezza alla gronda non superiore a 3,5 ml
- copertura a falde con colmo parallelo alle curve di livello
- parcheggi auto di servizio scoperti
- tali opere non devono compromettere l'assetto delle terrazze esistenti e devono salvaguardare le essenze vegetali esistenti più significative
- l'intervento é subordinato al rilascio di concessione edilizia convenzionata;

**S2f, S2l, S2l1, S3c** - la conferma della sede della Società Sportiva San Bernardo, della Casa per anziani, della struttura Parrocchiale come poli di interesse comune;

- l'intervento di nuova costruzione relativo alla S2l1 prevede la realizzazione di una s.l.a. massima di mq. 270 ed è subordinato al rilascio di concessione edilizia convenzionata

#### **Strutture viarie e parcheggi:**

**S9b e S9c** – parcheggi pubblici scoperti e spazio per la manovra dei mezzi pubblici rispettivamente di superficie pari a mq 1379 e mq 173;

- gli spazi aperti di uso pubblico dovranno essere conformi ai "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti" (CAPO IV, punto 18); in oltre si prevede la realizzazione di parcheggi pubblici in struttura interrata, sottostanti la precedente piazza con accesso direttamente da via Favaro secondo i "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti - Parcheggi interrati" (CAPO IV, punto 18.2).

In oltre, al di fuori dei limiti del N.I. perché connesso ad un area per la concentrazione volumetrica, ma in diretto rapporto con esso:

**S9a** – parcheggi pubblici della dimensione non inferiore a mq. 215 da realizzare contestualmente alla nuova struttura annessa alla casa per anziani.

**Disposizioni generali**

Il piano prescrive la conservazione e riqualificazione di tutti i percorsi esistenti siano essi carrabili e/o pedonali.

In generale non sono ammessi nuovi percorsi carrabili in tutto il territorio del Comune se non specificatamente indicato mentre sono ammessi tratti di raccordo a servizio dell'edificato purché di lunghezza non superiore a ml 25. Nel caso detti tratti di raccordo rivestano carattere di interesse pubblico, da valutarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, sarà consentito realizzare tali tramiti anche con lunghezza superiore, sino ad un massimo di ml. 50, previa stipula di apposita convenzione con i soggetti attuatori nella quale venga stabilito il vincolo di uso pubblico sulla viabilità e le modalità di realizzazione dell'intervento – tipologia delle opere, materiali da impiegarsi, modalità di realizzazione della carreggiata e relativa rimodellazione della morfologia del sito interessato dal tracciato.

Vengono individuate alcune nuove percorrenze carrabili e, tra le percorrenze pedonali esistenti, quelle che, per le loro caratteristiche, possono essere considerate principali all'interno dell'organizzazione del versante e quindi dotate di particolare valenza ai fini del presidio ambientale.

**13.1            PERCORSI PEDONALI - ESCURSIONISTICI (PE)**

**Caratteristiche:**                            tutti i percorsi pedonali, di fondovalle, di mezzacosta e di crinale (minori e/o principali), storici

**Modalità di attuazione:**                autorizzazione edilizia

**Prescrizioni specifiche:**                la conservazione e riqualificazione, anche ai fini escursionistici e di presidio ambientale. Tutti gli interventi devono essere conformi ai "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti - percorsi pedonali" (CAPO IV, punto 18.1.1).

**13.2            PERCORSI CARRETTABILI**

**Caratteristiche:**                            percorsi pedonali esistenti che possono essere sottoposti ad interventi di sistemazione al fine di renderli percorribili con piccoli mezzi meccanici per consentire una migliore accessibilità al versante terrazzato

**Modalità di attuazione:**                concessione edilizia convenzionata

**Prescrizioni specifiche:**                Tutti gli interventi devono essere conformi ai "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti - percorsi



carrettabili" (CAPO IV, punto 18.1.2).

### 13.3 PERCORSI CARRABILI

**Caratteristiche:** viabilità esistente suddivisa secondo le seguenti definizioni:

PERCORSO EXTRAURBANO:

- Via Aurelia: "costiero"
- del Monte Fasce: "di crinale"
- autostrada

PERCORSO URBANO:

"DI VERSANTE"

- via Sessarego (dall'Aurelia al nuovo percorso di versante sulla discarica)
- via Marconi (dall'Aurelia al nuovo percorso di versante sulla discarica)
- via Bogliasco-S.Bernardo (da Poggio a S.Bernardo)
- via del Gallo

"COSTIERO"

- via De Marchi e via Mazzini (dalla stazione a Pontetto)
- via Pontiroli

"DI FONDOVALLE"

- via Cavour e via dei Mille

PERCORSO AI NUCLEI INSEDIATI:

- via "Canezza" (dal nuovo percorso di versante sulla discarica, al parcheggio di Sessarego):
- via Bogliasco-S.Bernardo (dal nuovo percorso di versante sulla discarica, a Poggio)
- tratto dal tornante di via Bogliasco-S.Bernardo all'insediamento di "Cassa"

PERCORSO DI INTERESSE LOCALE"

- tutte le altre percorrenze, se non espressamente indicate dal Piano

**Modalità di attuazione:** intervento diretto

**Prescrizioni specifiche:** Tutti gli interventi devono essere conformi ai "Criteri

d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti - percorsi carrabili" (CAPO IV, punto 18.1.3).

#### **13.4 NUOVA VIABILITÀ CARRABILE**

**Caratteristiche:** nuova viabilità a completamento e/o prosecuzione di quella esistente suddivisa in:

##### **PERCORSO URBANO:**

"DI VERSANTE"

- collegamento tra le U.A. di Sessarego (via Sessarego) e di Poggio-S.Bernardo (via Marconi) attraverso le sistemazioni dell'area ex-discardica

"DI FONDOVALLE"

- collegamento alla via Aurelia in prosecuzione di via Cavour

##### **PERCORSO DI INTERESSE LOCALE**

- collegamento tra via Privata Adelina e Via Armanna

- tratto del percorso di collegamento tra Sessarego e la zona Campo dei Caenzi:

- collegamento dell'insediamento sparso di Burchi alla viabilità della ex-discardica:

- collegamento di mezzacosta tra il N.I. di Poggio e la frazione di Iso

- collegamenti a località Pale da via Campodonico

- tratti di percorsi esistenti all'interno dei Nuclei Insediati che possono essere sottoposti ad interventi al fine di renderli percorribili da autovetture

**Modalità di attuazione:** intervento diretto e, nel caso di nuovo "percorso di interesse locale", intervento diretto con stipula di convenzione

**Prescrizioni specifiche:** Tutti gli interventi devono essere conformi ai "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti - percorsi carrabili" (CAPO IV, punto 18.1.3)

## **14.: AREE DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA - A.T.I.**

### **Disposizioni generali**

Il Piano individua un progetto complessivo di riorganizzazione del tratto costiero e del fondovalle con il progetto definito "Schema Direttore Fondovalle-Costa" costituito dal sistema complessivo delle A.T.I. Il progetto si attua attraverso interventi specifici nelle aree nodali e/o polari quali "ambiti di trasformazione" e assumono valenza di carattere strategico sia nel sistema di appartenenza sia nel piano generale: tali aree sono definite "Aree di Trasformazione Integrata (A.T.I.)".

In esse il Piano prevede interventi articolati che devono integrarsi in senso unitario, sia per quanto concerne l'attuazione di interventi pubblici, che saranno a carico dei soggetti attuatori, sia per quanto concerne l'attuazione di interventi privati. Tutti gli interventi dovranno possibilmente svilupparsi in un'unica fase di attuazione. Nel caso ciò non fosse realizzabile, non si esclude la possibilità che gli interventi attuativi possano essere suddivisi. A tali fini, vengono individuati all'interno delle stesse A.T.I. dei Comparti di attuazione che costituiscono l'unità minima d'intervento.

E' consentito proporre interventi anche su singole proprietà di superficie inferiore a quella minima di Comparto: in questo caso l'Amministrazione si riserva di assentire dopo averne verificato la compatibilità con le prescrizioni dell'A.T.I. in cui ricade l'intervento proposto.

### **Obiettivi**

L'obiettivo del progetto di Schema Direttore é quello di strutturare gli assi, costiero e di fondovalle, con interventi sui principali nodi e/o poli. Questi interventi sono volti a consolidare la valenza territoriale di questi assi e a suscitare una loro riqualificazione.

### **Indicazioni di Piano**

Il Piano, per ciascuna delle Aree di Trasformazione Integrata, individua oltre alla consistenza degli interventi (volumetrie, superfici massime realizzabili) anche tipologie e indicazioni specifiche di tipo qualitativo quali:

- limiti tra le unità minime d'intervento costituite dai comparti che possono subire in fase di attuazione moderate variazioni;
- allineamento obbligato: limite obbligato da mantenere in caso di intervento da cui é possibile scostarsi per una misura non superiore a ml 0,50;
- allineamento obbligato e direzione di sviluppo: limite, direzione obbligata e origine della nuova edificazione da cui é possibile scostarsi per una misura non superiore a ml 0,50;
- quota obbligata: quota di sistemazione obbligata in caso di intervento dalla quale é possibile scostarsi per una misura non superiore a +/- ml 0,50.
- visuale aperta: fronte non edificato che permette la visuale su ambiti ritenuti significativi sotto il profilo paesistico;

- fronte chiuso: fronte edificato da percepire come un prospetto compatto e chiuso che non permette alcuna visuale oltre;
- accesso carrabile pubblico: posizione di accesso carrabile, gravato di servitù d'uso pubblica, alla nuova edificazione e/o all'area dell'A.T.I. da cui é possibile scostarsi per una misura non superiore a ml 2,00;
- accesso carrabile privato: posizione di accesso carrabile privato da cui é possibile scostarsi per una misura non superiore a m 2.00;
- accesso pedonale pubblico: posizione e numero minimo degli accessi pedonali gravati di servitù pubblica;
- percorso carrabile: percorso carrabile necessario sia per un corretto utilizzo dell'area di trasformazione integrata , sia per correlare la stessa area alle rimanenti parti del territorio e quindi organizzare nel suo complesso l'uso comune. Tale percorso deve essere gravato di servitù di uso pubblico ed essere conforme agli abachi di cui al CAPO IV delle presenti NTA;
- percorso pedonale: percorso pedonale necessario per un corretto utilizzo dell'A.T.I. e per correlare la stessa area alle rimanenti parti del territorio e quindi organizzare nel suo complesso l'uso comune. Tale percorso deve essere gravato di servitù di uso pubblico ed essere conforme agli abachi di cui al CAPO IV;
- concentrazioni volumetriche: punto in cui si ritiene debbano essere concentrati volumi di nuova realizzazione secondo le tipologie indicate;
- demolizioni: edificato che si ritiene necessario demolire per attuare l'intervento. Nel caso lo stesso non sia demolito sono esclusivamente possibili interventi fino alla manutenzione straordinaria;
- percorso meccanizzato: collegamento meccanizzato tra il fondovalle (ATI n.4) e il versante (ATI n.5) il cui tracciato non é vincolante.

**NOTA BENE:**

- Tutte le precedenti definizioni prescrittive sono raccolte, per ogni A.T.I., in un elaborato grafico che costituisce parte integrante delle norme di attuazione e che viene allegato come elemento di riferimento progettuale prescrittivo.
- In ogni caso gli interventi e le opere siano essi sufficientemente o meno descritti nei dettagli devono essere conformi alle indicazioni degli abachi riferiti al tipo di ciascuna opera.
- Al solo fine di garantire una miglior possibilità di adeguare gli interventi previsti alla realtà esistente sono ammesse tolleranze nelle dimensioni e nelle quantità prescritte non eccedenti il 10%.

**Modalità di attuazione**

Salvo diversa indicazione, tutti gli interventi (con la sola esclusione di quelli di interesse pubblico condotti direttamente dalla Civica Amministrazione) devono essere attuati unitariamente con Concessione Edilizia subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune. Tale convenzione avrà il compito di disciplinare l'attuazione degli interventi al fine di

preservarne la qualità e di consentire la contestuale realizzazione di opere d'interesse pubblico.

Qualora le previsioni complessive delle singole A.T.I. fossero attuate per parti sarà compito dell'Amministrazione concordare con i soggetti attuatori i Comparti specifici da realizzare conformemente alle "Indicazioni di Piano" per ogni singola A.T.I. Questi Comparti (1, 2, 3 etc.) sono da considerare come unità minima d'intervento. L'Amministrazione, come detto nelle "Disposizioni generali" può assentire alla realizzazione di interventi su singole proprietà, dopo aver verificata la compatibilità con le prescrizioni dell'ATI. Resta inteso che i soli interventi inerenti la realizzazione di Servizi e Attrezzature di Interesse Comune possono essere attuati senza la necessità di rispettare le suddivisioni in comparti.

- Si intende per soggetto attuatore qualunque figura giuridica che sia proprietaria di almeno il 51% della superficie dell'intera A.T.I. o del comparto in attuazione.

- L'Amministrazione si riserva la possibilità di costituirsi soggetto attuatore qualora gli interventi contenuti nelle singole A.T.I. siano "interventi di interesse pubblico".

- Nel caso in cui l'Amministrazione e/o i soggetti attuatori, decorsi tre anni dall'adozione del Piano, ritengano le indicazioni previste sulle A.T.I. superate e/o non più idonee si potranno introdurre nuove proposte; in questo caso il progetto di variazione delle previsioni di piano, *da approvarsi mediante le procedure e gli strumenti previsti della vigente legislazione*, dovrà contenere gli elementi di analisi e di valutazione necessari prima alla revisione generale dello Schema Direttore, e successivamente alla singola A.T.I. oggetto del mutato uso.

Per la sola ATI 4, essendovi prevista l'attuazione mediante SUA, limitate variazioni rispetto alle previsioni (cfr. punto 3.6 delle presenti NTA) potranno essere apportate in sede di formazione del SUA, ferma restando la competenza dell'autorità preposta dalla vigente legislazione all'approvazione delle varianti ai PRG.

#### **Norme transitorie**

- In regime transitorio in tutte le A.T.I. gli interventi ammessi, se non rivolti all'attuazione delle indicazioni di Piano, sono esclusivamente quelli sino alla manutenzione straordinaria.

## **14.1. A.T.I. N. 1 “LO SBOCCO A MARE”**

### **Individuazione e caratteristiche dell'area**

L'area si estende dalla diga frangiflutti sino all'incrocio tra via dei Mille e via Mazzini. Comprende pertanto il tratto di costa alla foce del torrente Poggio, la copertura dello stesso, via Vaglio e piazza Partigiani d'Italia. In tutta l'area é evidente la necessità di ricorrere ad un generale riordino delle attività presenti al fine di eliminare le reciproche servitù ed aumentare la disponibilità di spazi a servizio dell'uso del mare.

### **Obiettivi**

Riqualificazione dello sbocco al mare della cittadina e dell'intero organismo territoriale consolidando l'area quale importante nodo urbano, sede di attività ricreative di carattere prevalentemente pubblico.

Consolidamento del tessuto edilizio lungo via dei Mille al fine di ottenere un fronte edificato che definisca il limite della stessa verso ponente.

Riorganizzazione dei percorsi pedonali locali con l'individuazione di un nuovo asse pedonale che colleghi i due tratti opposti di via Mazzini, attraverso piazza Partigiani d'Italia.

### **Indicazioni di piano**

Il Piano prescrive il consolidamento e la riqualificazione dell'area, da perseguire mediante i seguenti interventi suddivisibili secondo quattro unità minime d'intervento:

#### **COMPARTO 1**

**a** - riorganizzazione dell'attuale sistema di approdo con la realizzazione di un canale per l'ormeggio e l'alaggio stagionale dei natanti che penetri lungo il torrente Poggio sino a piazza Partigiani d'Italia. Si prescrive la demolizione dell'ultimo tratto di copertura del torrente sino al ponte ferroviario. L'intervento deve salvaguardare gli spazi per la balneazione in sponda sinistra del torrente Poggio prevedendo una struttura a pennello che costituisca elemento di demarcazione tra lo specchio acqueo per le imbarcazioni e quello per la balneazione; tale pennello potrà prevedere la sistemazione di strutture stagionali a servizio della balneazione.

**b** - sistemazione della sponda destra del torrente a piazzale per alaggio e ricovero barche con la preservazione di un tratto di banchina atto all'attracco dei vaporette pubblici. In questo caso non si escludono contenuti ampliamenti della diga frangiflutti purché supportati da tutte le necessarie verifiche idrauliche.

L'intero progetto deve essere supportato da adeguato studio volto a definire l'assetto idraulico dell'area, prima e dopo l'intervento. Lo studio dovrà dimostrare la sostenibilità delle azioni previste, in rapporto al rischio d'inondazione dovuto alla presenza del torrente e ai rischi connessi con il moto ondoso. Lo stesso dovrà essere completato da una simulazione

su modello al fine di verificare la conservazione attiva del litorale sabbioso.

A corredo dello studio dovrà inoltre essere redatto un diagramma illustrante la successione ottimale degli interventi da realizzare, al fine di ridurre anche i rischi in corso d'opera.

**c** - interventi di ampliamento al fine di effettuare un completo restyling della struttura del Circolo Nautico.

**Obiettivi di interesse pubblico da conseguire con convenzione:**

- definizione di tariffe per l'alaggio, la sosta e l'ormeggio delle imbarcazioni
- servitù d'uso pubblica per la copertura del Circolo Nautico sistemata a spazio aperto per la sosta delle persone
- restyling del Circolo Nautico
- salvaguardia di un adeguato percorso pubblico in prosecuzione a via dei Mille per garantire l'accesso alla diga foranea, all'area di attracco vaporette ed alla scogliera

**COMPARTO 2**

**d** - sistemazione di piazza Partigiani d'Italia, con la realizzazione di opere atte a consentire l'alaggio delle barche e l'accesso pedonale alla zona di banchina lungo le sponde del torrente.

**e** - inserimento di una struttura a carattere semipermanente atta a consentire il ricovero di piccole imbarcazioni, anche su più livelli, nella campata della ferrovia prospiciente la piazza.

**f** - inserimento di una struttura a parcheggio seminterrato, anche su più livelli, in corrispondenza del lato est di piazza Partigiani d'Italia ferma restando la necessità di conservare gli spazi di superficie al prevalente uso pubblico.

**g** - nuovo collegamento pedonale, sul versante est, tra piazza Partigiani d'Italia e via Mazzini collocato in aderenza al ponte della ferrovia.

**Obiettivi di interesse pubblico da conseguire con convenzione:**

- sistemazioni e arredo di piazza Partigiani d'Italia
- percorso pedonale di risalita con via Mazzini

**COMPARTO 3**

**h** - sistemazione dell'area circostante via Vaglio previa eventuale parziale demolizione dei manufatti esistenti (prevalentemente monopiano e destinati a parcheggi privati coperti) e demolizione della sede del ristorante (circa mq 150), con la realizzazione di un nuovo edificio su due livelli, in fregio a via dei Mille, destinato ad ospitare un ristorante e alcuni locali commerciali e ripristino dell'accessibilità pedonale pubblica anche per persone disabili. In questi spazi dovrà essere ripristinato l'attuale percorso pedonale di discesa a piazza Partigiani d'Italia.

- ripristino, con nuove strutture, dei parcheggi coperti esistenti con la realizzazione di un sistema di spazi aperti, dotati di parziale servitù d'uso pubblico, atti a consentire la

conservazione del collegamento pedonale costituito da via Vaglio.

- rilocalizzazione all'interno del comparto della cabina ENEL al fine di meglio inserirla negli spazi disponibili.

- sono ammessi interventi di ampliamento del Centro Civico B. Ferrari entro i limiti di distanza stabiliti dal Codice civile ed entro i limiti di altezza attuali.

#### **Obiettivi di interesse pubblico da conseguire con convenzione:**

- servitù d'uso pubblico per parte degli spazi aperti ottenuti e loro sistemazione completa di arredi e finiture

- percorso pubblico di collegamento tra via Mazzini e la sottostante via dei Mille - piazza Partigiani

- inserimento di impianto meccanizzato (ascensore) al fine di rendere completamente accessibile il Centro Civico

#### **COMPARTO 4**

- sono consentiti interventi di "Ricomposizione edilizia" su tutte le strutture esistenti *in condizioni di degrado*. Questi interventi dovranno comprendere opere di sistemazione ed arredo urbano degli spazi pubblici circostanti compresi nel comparto.

#### **Obiettivi di interesse pubblico da conseguire con convenzione:**

- parcheggi pubblici e arredo urbano

**N.B.** Nella presente A.T.I. tutte le indicazioni e prescrizioni di Piano formulate onde consentire la realizzazione di un canale di approdo sono da intendersi prescrittive nel solo caso in cui uno studio di carattere idraulico più approfondito non individui soluzioni alternative che siano migliorative alla protezione dell'arenile e dalle esondazioni. Si precisa che questa indicazione non vale nel caso di opere a terra. Tutti gli interventi previsti dovranno essere resi conformi alle indicazioni del vigente Piano di Bacino.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

- attività commerciali e pubblici esercizi

- spazi scoperti di uso pubblico

- servizi e attrezzature sociali

- parcheggi privati

- S2c - Centro Civico Berto Ferrari

- S7c - Club Nautico

- S8b - spazi scoperti pubblici

- S8d - spiagge e scogliere

- S9 - parcheggi pubblici all'aperto



## Elementi caratterizzanti l'intervento

- Superficie A.T.I. circa mq 13.039

### COMPARTO 1

- Superficie: circa mq 6.237 (escluso specchio acqueo e torrente)
- l'intervento di riprogettazione della struttura del Club Nautico deve prevedere un aumento volumetrico dello stesso, a quota della banchina, atto a realizzare una terrazza, a servizio del bar, lungo tutto il fronte principale. Il nuovo volume sottostante la terrazza conterrà spazi chiusi di servizio al rimessaggio delle barche. L'aumento di superficie utile alla quota della banchina non potrà essere superiore a mq 150.
- la copertura del Club Nautico dovrà essere conservata e mantenuta piana e calpestabile, in modo da essere fruibile da Via Bettolo in forma di spazio pubblico a belvedere. La sua pavimentazione dovrà essere in materiale lapideo e essere progettata al fine di conservare continuità con quella della passeggiata a mare
- S8d - spazi scoperti di uso pubblico e/o con servitù d'uso pubblica - spiagge e scogliere non inferiori al 40% della superficie del comparto
- Tutti gli spazi destinati all'alaggio e alla sosta delle imbarcazioni, *con esclusione degli scivoli e degli spazi strettamente funzionali alla manutenzione dei natanti che potranno essere finiti anche in conglomerato cementizio, devono essere pavimentati con materiale lapideo, preferibilmente lastre di arenaria;*
- *le zone perimetrali e di interconnessione, i percorsi pedonali e le relative aree di sosta dovranno essere pavimentati nel rispetto delle forme tradizionali (acciottolato, mattonata, lastre, ecc.) e dotati di arredo che privilegi i materiali tradizionali (legno, ferro, ecc.), sono da escludere elementi di arredo in cemento.*

### COMPARTO 2

- Superficie: circa mq 1.630
- parcheggio seminterrato, anche su più livelli
- struttura stagionale per il rimessaggio delle imbarcazioni: massimo tre livelli
- percorso di collegamento pedonale con via Mazzini in fregio alla struttura del ponte della ferrovia di larghezza non inferiore a ml 2,00 con pavimentazione in arenaria alternata a fasce di mattoni e acciottolato lungo i bordi laterali. Nel caso di tratti in rampa a gradini si prescrive l'uso di mattoni posti in opera di costa
- S8b - spazi aperti pubblici e/o con servitù d'uso pubblica - giardini pubblici non inferiori al 20% della superficie del comparto con pavimentazioni in pietra locale

### COMPARTO 3

- Superficie: circa mq 2.810
- nuovo edificio con superficie utile massima pari a mq 410;

- l'impianto meccanizzato a servizio del Centro Civico, deve servire tutti i livelli
- S8b - non meno del 60% delle superfici degli spazi aperti ottenuti dalla risistemazione dell'area retrostante il nuovo edificio dovrà essere sottoposta a servitù d'uso pubblico con la sola esclusione di una superficie pari a mq 100 da localizzarsi in aderenza allo stesso quale spazio di pertinenza del ristorante. Tutti gli spazi aperti dovranno essere pavimentati in pietra locale; il solo percorso pedonale pubblico dovrà essere sistemato come nel comparto 2 e avere larghezza non inferiore a ml 2,00.
- S2c - sono ammessi interventi, anche di contenuto ampliamento, in base alle effettive necessità delle attività svolte nel Centro Civico Berto Ferrari
- S9 - parcheggi pubblici all'aperto (conservazione delle aree carrabili e a parcheggio già esistenti, corrispondenti al tratto di via dei Mille compreso nel comparto).

## COMPARTO 4

- Superficie: circa mq 1.424
- spazi scoperti dotati di servitù d'uso pubblica
- S9 - parcheggi pubblici all'aperto (conservazione delle aree carrabili e a parcheggio già esistenti, corrispondenti al tratto di via dei Mille compreso nel comparto).

### **Tipologie**

Nuovo edificio del comparto 3:

- mantenimento dell'allineamento edificato esistente lungo via dei Mille e realizzazione di coperture a padiglione;
- tipologia edilizia analoga a quella esistente sul fronte opposto a via dei Mille;
- massimo tre livelli costituiti da piano terreno, piano primo e sottotetto abitabile

### **Modalità di attuazione**

In relazione alla presenza del Sito di Importanza Comunitaria in ambiente marino "IT1332575", tutti gli interventi previsti nella ATI, che potrebbero avere influenza sulla conservazione attiva del sito, dovranno essere sottoposti alla Valutazione di Incidenza secondo le disposizioni del DGR n.646 dell'8/6/2001 (pubblicata sul B.U.R.L. n°26 parte II del 27/06/2001).

Gli interventi previsti nell'area possono essere attuati con Concessione Edilizia subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune sia per l'intervento globale sia per l'intervento suddiviso secondo i previsti comparti che costituiscono l'unità minima di attuazione.

Qualunque intervento relativo al comparto 1 dovrà considerare con particolare attenzione i potenziali effetti sul regime idraulico del torrente e sull'assetto del litorale.

La progettazione dovrà conseguentemente considerare:

- la pluviometria del bacino, con raccolta ed elaborazione dei dati pluviometrici relativi a stazioni anche limitrofe e comunque significative e determinazione delle curve di possibilità pluviometrica per adeguati tempi di ritorno;
- il regime delle portate, sempre per adeguati tempi di ritorno;
- dati e valutazioni sul regime del trasporto solido;
- dati e valutazioni relativi al moto ondoso, anche sulla base di stime specifiche, a partire da dati pertinenti relativi al paragio (fetch, regime dei venti);
- dati e valutazioni relative alla correntometria;
- dati e valutazioni relativi al trasporto solido litoraneo ed alla evoluzione del profilo di spiaggia.

Le valutazioni dovranno evidenziare le variazioni indotte dalle opere di progetto sull'assetto attuale, con particolare riferimento agli aspetti di sicurezza idraulica (esondabilità) e di stabilità del litorale.

Per quanto riguarda i comparti **2** e **3**, compresi entro la fascia asservita (ml 30) alle Ferrovie dello Stato ai sensi degli artt.49 e 60 del DPR 11 luglio 1980 n°753, ogni progetto di intervento edilizio dovrà essere sottoposto anche al parere dell'Ente Ferrovie dello Stato.

## **14.2 A.T.I. N. 2 "IL LITORALE"**

### **Individuazione e caratteristiche dell'area**

L'area comprende il tratto di costa destinato alla balneazione delimitato dalla passeggiata a mare costituita da via Colombo, via Mazzini e la punta occupata dai bagni Arcobaleno.

### **Obiettivi**

Obiettivi della norma sono:

- la riqualificazione del fronte a mare della cittadina
- una migliore organizzazione degli spazi destinati alla balneazione
- salvaguardia e conservazione attiva del litorale

### **Indicazioni di piano**

In ciascuna delle due unità minime di intervento previste dal piano, sulla battigia, è vietata la realizzazione di strutture rigide riflettenti il moto ondoso, o comunque opere che possano incrementare l'azione erosiva del mare.

Il piano prevede i seguenti interventi suddivisibili secondo le due unità minime d'intervento:

#### **COMPARTO 1**

**a** - interventi di restauro del tratto di via Colombo all'interno dell'A.T.I. conservandone la tipologia ed i materiali

**b** - l'eliminazione della struttura edificata realizzata su palafitte al centro della spiaggia con la demolizione del muro antisbarco. Quest'ultimo verrà sostituito da una seduta in muratura di altezza non superiore a ml 0,60 a costituire limite verso la spiaggia della passeggiata a mare di via Colombo

**c** - la costruzione di una nuova struttura edificata, in aderenza al fronte di scogliera, localizzata nello spazio sottostante l'attuale sede del Comune. Tale volume dovrà prevedere sia un collegamento pedonale pianeggiante a via Colombo che una risistemazione dell'attuale rampa gradonata a scendere verso la spiaggia

### **Obiettivi di interesse pubblico da conseguire con convenzione:**

- demolizione muro antisbarco e sua sostituzione con una seduta in muratura
- completo restauro del tratto di via Colombo all'interno del comparto
- conservazione e adeguamento ad uso pubblico della scaletta di discesa al mare sottostante l'edificio Comunale

#### **COMPARTO 2**

**d** - la demolizione delle tre campate sistemate a loggiato del terzo livello della struttura dei bagni Arcobaleno e la realizzazione di interventi di restyling dell'intero edificio al fine di meglio inserirlo nel contesto paesistico

#### **Obiettivi di interesse pubblico:**

- riqualificazione, salvaguardia e conservazione attiva del litorale

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

- attrezzature per servizi balneari;  
- S8d - spiagge e scogliere

#### **Elementi caratterizzanti l'intervento**

- Superficie A.T.I. circa mq. 4.852

#### **COMPARTO 1**

- Superficie: circa mq 3.192  
- nuova struttura edificata con superficie coperta suddivisa su due livelli ed una terrazza di copertura:  
    - superficie coperta massima a quota spiaggia mq 120  
    - superficie coperta massima al primo livello mq 130  
- le quote della copertura dell'edificio complessivo non dovranno superare le quote di cui allo schema grafico allegato;  
- materiali di finitura atti a uniformare matericamente e cromaticamente la nuova struttura con la roccia emergente;  
- si prescrive il ripristino del collegamento con la piazzetta, antistante la sede comunale (lato Sud), costituente parte della passeggiata a mare di Via Colombo ed un raccordo pedonale pianeggiante alla stessa via realizzato alla radice del litorale e di larghezza non superiore a ml 2,00;

#### **COMPARTO 2**

- Superficie: circa mq 1.660  
- l'intervento complessivo di restyling della struttura edificata esistente dovrà avvenire, per quanto possibile, secondo i criteri specificati per la nuova costruzione realizzata nel comparto 1

#### **Tipologie**

- considerata la particolare collocazione delle strutture edificate e/o da edificare non si prescrive la conformità ad una specifica tipologia edilizia;  
- tutte le strutture edificate dovranno avere uniformità di fronti ed integrarsi con gli elementi naturali retrostanti quasi a costituire strutture di consolidamento e sostegno di quel tratto di

costa, conseguentemente é da prediligere l'uso di materiali dal colore neutro.

- la copertura del nuovo edificio dovrà essere piana e calpestabile ed essere sistemata con adeguata pavimentazione al fine anche di privilegiare la vista dall'alto;

### **Modalità di attuazione**

In relazione alla presenza del Sito di Importanza Comunitaria in ambiente marino "IT1332575", tutti gli interventi previsti nella ATI, che potrebbero avere influenza sulla conservazione attiva del sito, dovranno essere sottoposti alla Valutazione di Incidenza secondo le disposizioni del DGR n.646 dell'8/6/2001 (pubblicata sul B.U.R.L. n°26 parte II del 27/06/2001).

L'intervento, suddiviso nei due comparti, può essere attuato con:

- *Concessione edilizia subordinata alla stipula di convenzione con il Comune (Comparto 1)*
- *Concessione edilizia (Comparto 2)*

In regime transitorio é vietato qualunque tipo di intervento sulle strutture edificate (bagni Arcobaleno e struttura a palafitte sul litorale) esistenti se non rivolto all'attuazione delle indicazioni di Piano.

Sono consentiti esclusivamente interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **14.3. A.T.I. N. 3 "IL NUOVO CENTRO AMMINISTRATIVO"**

#### **Individuazione e caratteristiche dell'area**

L'area, prevalentemente pianeggiante, é delimitata da via Cavour, via Mazzini e il versante sinistro del torrente Poggio sottostante la via Aurelia.

Al suo interno é presente la struttura della Piscina Comunale, alcuni spazi aperti in parte coltivati e in parte utilizzati a parcheggi, alcune strutture per attività di carattere artigianale, commerciale e residenziale.

#### **Obiettivi**

Obiettivi della norma sono:

- conferire all'area collocata nel punto d'incontro tra gli assi di impianto principali (la costa ed il fondovalle) caratteristiche tali da divenire importante polo della struttura urbana;
- riqualificare un tratto di via Mazzini occupato da strutture ed attività non compatibili con la qualità urbana favorendo la loro ricollocazione in altra zona.

#### **Indicazioni di piano**

Il piano prevede interventi suddivisibili secondo le tre seguenti unità minime d'intervento:

##### **COMPARTO 1**

- a-** la demolizione della struttura esistente utilizzata a Piscina Comunale e la sua sostituzione con un nuovo edificio da destinarsi per attività di tipo S2 - "Servizi e Attrezzature Pubbliche"
- b-** la realizzazione di un percorso pedonale pubblico di collegamento alla via Aurelia e di spazi sistemati a verde pubblico.
- c-** la realizzazione di idonei spazi a parcheggio pubblico

##### **COMPARTO 2**

- d** - demolizione di tutte le strutture semipermanenti e/o a serra presenti nell'area e realizzazione di un'ampia zona destinata a parcheggi, pubblici e privati, in superficie anche parzialmente coperti e/o con una struttura interrata nel tratto di area retrostante il fronte edificato su via Cavour. Gli spazi dovranno essere dotati di accessi pedonali pubblici anche da via Mazzini e di accesso carrabile da via Cavour in corrispondenza del viadotto dell'Aurelia;
- e-** realizzare un miglioramento del raccordo viario tra via Mazzini e via Cavour, un nuovo marciapiedi sul lato a monte di via Mazzini e conservare uno spazio sistemato a verde a diretto contatto con la stessa via e con via Cavour. Gli spazi privati potranno essere conservati all'uso attuale, purché consentano l'accessibilità pedonale pubblica ai parcheggi di via Mazzini e siano organicamente inseriti nella sistemazione complessiva.



### **Obiettivi di interesse pubblico da conseguire con convenzione:**

- realizzazione del marciapiedi sul lato a monte di via Mazzini;
- conservazione dell'accessibilità laterale al comparto 1;
- realizzazione di spazi a parcheggio pubblico.

### COMPARTO 3

- f** - intervento di "ricomposizione edilizia" (CAPO I, punto 4.6) per i manufatti precari, edificati in fregio a via Mazzini, al fine di recuperare al decoro urbano una volumetria non compatibile;
- g** - allontanamento delle attività artigianali secondarie di servizio, esistenti e non compatibili con il tessuto urbano storico, per il recupero ad uso pubblico degli spazi aperti esistenti (piazzetta) da queste occupati e l'utilizzo dello spazio coperto recuperato, per attività commerciale e/o direzionale.

### **Obiettivi di interesse pubblico da conseguire con convenzione:**

- allontanamento delle attività esistenti non compatibili al tessuto urbano;
- sistemazione e arredo della piazzetta pubblica.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

- spazi commerciali e/o direzionali nei soli comparti 1 e 3
- residenza nel solo comparto 3
- parcheggi privati
- S2o - servizi amministrativi pubblici e attrezzature sociali;
- S8b - spazi scoperti di uso pubblico sistemati a verde;
- S9 - parcheggi pubblici in superficie: 60% delle aree;
- spazi privati scoperti sistemati a verde.

### **Elementi caratterizzanti l'intervento**

- Superficie A.T.I.                      circa mq 5.180

### COMPARTO 1

- Superficie: circa mq 3.443
- Nuova edificazione per servizi amministrativi pubblici e attrezzature sociali con volumetria in base alle effettive necessità. Detta volumetria non potrà comunque svilupparsi in altezza oltre il livello raggiunto dagli edifici circostanti presenti lungo l'asse urbano di fondovalle (via Cavour) in sponda sinistra del torrente tombinato.  
L'intero edificio dovrà avere caratteristiche e materiali di finitura che siano conformi alle tipologie locali in particolare si prescrive la copertura a falde e la realizzazione di un porticato pubblico nel tratto lungo via Cavour
- Nuovi marciapiedi: larghezza minima ml 1,50 e pavimentazione in materiale lapideo

- S8b - spazi scoperti di uso pubblico
- S9 - parcheggi pubblici all'aperto non meno di mq 500
- parcheggi, di pertinenza e/o pubblici, interrati nel sedime della nuova costruzione in base alle effettive necessità

## COMPARTO 2

- Superficie: circa mq 1.307;
- spazi a parcheggio fuoriterza di superficie non superiore al 20% della superficie del comparto;
- nuovo tracciato di via Mazzini e marciapiedi lungo il lato a monte di larghezza non inferiore a ml 1,50 e pavimentazione in materiale lapideo;

## COMPARTO 3

- Superficie: circa mq 430
- manufatti sottoposti a ricomposizione edilizia *senza possibilità di incremento della SLA esistente data dalla somma della SLA dell'edificio principale e da quella delle superfetazioni eventualmente esistenti, nonché con le ulteriori limitazioni indicate al punto 4.6 delle presenti norme. Tali manufatti dovranno essere inoltre realizzati con materiali di finitura e caratteristiche formali conformi alle tipologie locali;*
- S8b - spazio aperto sistemato a piazza pubblica di superficie non inferiore a mq 90, con pavimentazione della piazza in materiale lapideo.

### **Tipologie**

- Parcheggi pubblici e privati conformi ai criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti" (CAPO IV, punto 18)
- Nuovo edificato per servizi di interesse comune: non si prescrive riferimento ad una specifica tipologia edilizia;
- Manufatti sottoposti ad interventi di ricomposizione edilizia nel comparto 3: si prescrive la conformità ai "Criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente" (CAPO IV, punto 16) al fine di integrarli con l'edificio contiguo.

### **Modalità di attuazione**

In relazione alla presenza del Sito di Importanza Comunitaria in ambiente marino "IT1332575", tutti gli interventi previsti nella ATI, che potrebbero avere influenza sulla conservazione attiva del sito, dovranno essere sottoposti alla Valutazione di Incidenza secondo le disposizioni del DGR n.646 dell'8/6/2001 (pubblicata sul B.U.R.L. n°26 parte II del 27/06/2001).

Gli interventi possono essere tutti attuati con Concessione Edilizia subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune.

#### **14.4. A.T.I. N.4 "IL NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE E ARTIGIANALE"**

##### **Individuazione e caratteristiche dell'area**

L'area è collocata in prosecuzione di via Cavour e comprende il tratto di fondovalle racchiuso a ponente da via Sessarego, a nord dal fronte della ex discarica di inerti e a levante da via Marconi. Gli spazi sono tutti in stato di prevalente non utilizzo e/o interessati da opere ed attività non integrate tra loro e occasionali.

##### **Obiettivi**

Obiettivo della norma è il consolidamento dell'asse di fondovalle perpendicolare alla costa realizzato attraverso una completa riorganizzazione urbanistica con il recupero degli spazi esistenti e l'utilizzo del piede della ex discarica di inerti come polo urbano e di collegamento con gli insediamenti del versante e dell'ATI 5 "Il centro sportivo e ricreativo".

Si vuole configurare uno spazio aperto prevalentemente sistemato a verde e un asse d'impianto di nuova realizzazione ai piedi del versante, in cui si organizzino anche strutture edificate di tipo urbano. Al contempo si dovranno realizzare le principali opere di interesse pubblico: la viabilità principale in accesso ed uscita dal centro della cittadina da e per la via Aurelia, la scuola materna, la residenza protetta per anziani e i parcheggi pubblici.

##### **Indicazioni di piano**

Il piano prevede la realizzazione di interventi anche parziali purché integrati in un'organizzazione complessiva dell'A.T.I. che viene demandata ad una fase di progettazione successiva mediante S.U.A. anche al fine di meglio valutare la compatibilità idrogeologica delle opere da realizzare. In relazione anche alla presenza del Sito di Importanza Comunitaria in ambiente marino "IT1332575", tutti gli interventi previsti nella ATI, che potrebbero avere influenza sulla conservazione attiva del sito, dovranno essere sottoposti alla Valutazione di Incidenza secondo le disposizioni del DGR n.646 dell'8/6/2001 (pubblicata sul B.U.R.L. n°26 parte II del 27/06/2001).

Gli interventi devono in ogni caso prevedere la realizzazione immediata e svincolata dall'approvazione dello S.U.A. delle principali opere di interesse pubblico non procrastinabili nel tempo (viabilità, parcheggi).

Il piano prevede che l'organizzazione generale sia sviluppata dallo S.U.A. secondo le seguenti indicazioni:

- a) configurazione di un asse di nuovo impianto teso a integrare il tessuto urbano in prosecuzione di via Cavour con quello di nuova realizzazione. Da questo asse potranno dipartirsi percorsi pedonali e meccanizzati pubblici di accesso alle aree a verde a destinazione collettiva e di risalita al cimitero e agli impianti sportivi della A.T.I.5;
- b) in sponda destra del torrente Poggio si dovrà realizzare la viabilità con funzione di

collegamento principale, in accesso ed uscita dal centro della cittadina, da e per la via Aurelia;

*-b Bis) la funzionalità del tratto terminale della Via Sessarego sarà migliorata sia mediante opere di adeguamento della carreggiata sia eventualmente con la eliminazione delle zone parcheggio;*

-c) individuazione di spazi aperti da destinare sia all'integrazione delle strutture per l'istruzione pubblica (S6f - vedi punto "e") che a verde attrezzato (S8b), con l'inserimento di strutture prefabbricate leggere, puntuali ed isolate, atte ad accogliere spazi per Associazioni ricreative e sportive;

-d) realizzazione, nella zona del nuovo raccordo viario, anche con localizzazione seminterrata ed al di sotto delle rampe stradali, di adeguati spazi per le attività economiche artigianali e/o commerciali al fine di liberare le aree più centrali da attività non compatibili, integrati da superfici a parcheggi pubblici (S9) e/o privati di pertinenza, da realizzare sulle coperture delle strutture edificate;

-e) edificazione di insediamento di tipo residenziale integrato da spazi aperti, percorsi pedonali, parcheggi e da strutture di servizio per l'insediamento di una scuola materna dimensionata per un'utenza di 70 bambini (S6f) e di una residenza protetta per anziani (S2q) dimensionata secondo gli standard minimi stabiliti con DCR 4/12/2001 n°65;

-f) realizzazione di un collegamento pedonale o meccanizzato pubblico tra via Marconi e la sottostante via Cavour;

-g) realizzazione di un parcheggio pubblico e strutture per attività artigianali, in sponda sinistra del rio Sessarego, con collegamenti carrabili alla viabilità principale: tali interventi dovranno essere realizzati tenendo conto delle indicazioni del Piano di Bacino per quanto riguarda le caratteristiche di esondabilità dell'area.

#### **Obiettivi di interesse pubblico da conseguire con convenzione:**

- cessione, da parte dei privati, delle aree e/o realizzazione dei servizi ed attrezzature di interesse comune (viabilità, istruzione, percorsi e spazi aperti pedonali, collegamenti meccanizzati e pedonali);
- realizzazione di parcheggi pubblici;

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

- residenza;
- attività commerciali (con esclusione di quelle definite "di dimensioni maggiori" di cui al punto 2.3.2.) e artigianali (tutte sino ad attività artigianali secondarie di servizio comprese - vedi CAPO I, punto 2.3.2);
- S2p - sedi per associazioni;
- S2q - residenza protetta per anziani;
- S5a - servizi tecnologici (percorso meccanizzato);
- S6f - servizi per l'istruzione;

- S8b - spazi scoperti pubblici;
- S9 - aree a parcheggio pubblico.

### **Elementi caratterizzanti l'intervento**

- Superficie A.T.I. circa mq 58.200
- nuovo asse viario dotato di marciapiedi su entrambi i lati di cui uno di larghezza non inferiore a ml 1,50, con pavimentazioni in materiale lapideo;
- S9 - aree a parcheggio pubblico: superficie circa 2.000;
- S8b - spazi scoperti pubblici di almeno mq 600 con pavimentazione in materiale lapideo;
- residenza, attività commerciali e artigianali (queste ultime solo a piano strada): superficie utile complessiva non superiore a mq 6.000 (di cui 3.000 ad uso commerciale artigianale e 3.000 ad uso residenziale), pari ad un indice territoriale uniforme di mq /mq 0,10 applicato a tutte le proprietà partecipanti alla realizzazione dello SUA e trasferibile alle aree effettivamente edificabili;
- S2q – residenza protetta per anziani: superfici in base alle effettive necessità con superficie territoriale (a standard per Interesse Comune) non inferiore a mq 500 (ulteriori rispetto alla volumetria realizzabile derivante dall'indice di fabbricabilità);
- S2p - sedi, realizzate con prefabbricati leggeri, per associazioni: superficie utile complessiva non superiore a mq 300 (ulteriori rispetto alla volumetria realizzabile derivante dall'indice di fabbricabilità);
- S6f - servizi per l'istruzione: scuola materna (struttura dimensionata per 70 bambini) e spazi aperti attrezzati con superficie territoriale complessiva (a standard per Istruzione) non inferiore a mq 5.000 (ulteriori rispetto alla volumetria realizzabile derivante dall'indice di fabbricabilità);
- S5a – percorso meccanizzato.

### **Tipologie**

- i nuovi organismi edilizi dovranno conformarsi ai “Criteri di intervento per edifici di nuova costruzione”, (CAPO IV, punto 17), con specifico riferimento alla tipologia a schiera ;
  - percorsi, parcheggi pubblici e privati e spazi aperti dovranno essere conformi ai criteri d'intervento sui “Percorsi, parcheggi e spazi aperti” (CAPO IV, punto 18);
- I parcheggi scoperti di pertinenza del nuovo edificato non potranno essere più del 10% di quelli totali richiesti, gli altri dovranno essere realizzati in struttura, seminterrati o interrati.

### **Modalità di attuazione**

Gli interventi previsti nell'area sono soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) che, a partire dall'indice territoriale indicato ed assegnato uniformemente (ma trasferibile alle aree effettivamente edificabili), può prevedere la suddivisione dell'area in comparti per realizzare le volumetrie e gli spazi secondo le destinazioni d'uso ammesse e secondo *lo schema di assetto urbanistico esplicativo*. Il progetto dell'A.T.I. dovrà considerare con particolare

attenzione i potenziali effetti sul regime idraulico del torrente e sull'assetto geologico del sito. Tutte le opere previste devono inoltre risultare compatibili con le previsioni del Piano di Bacino n. 14 – rio Poggio e rio Sessarego.

La progettazione dovrà conseguentemente considerare:

- la pluviometria del bacino, con raccolta ed elaborazione dei dati pluviometrici relativi a stazioni anche limitrofe e comunque significative e determinazione delle curve di possibilità pluviometrica per adeguati tempi di ritorno;
- il regime delle portate, sempre per adeguati tempi di ritorno;
- dati e valutazioni sul regime del trasporto solido;

Le valutazioni dovranno evidenziare le variazioni indotte dalle opere di progetto sull'assetto attuale, con particolare riferimento agli aspetti di sicurezza idraulica (esondabilità).

## **14.5. A.T.I. N. 5 "IL CENTRO SPORTIVO E RICREATIVO"**

### **Individuazione e caratteristiche dell'area**

L'area, prevalentemente pianeggiante, corrisponde al sedime ed a parte del versante della ex discarica di inerti ivi compresi gli impianti di alcune Società sportive, che ne dispongono in concessione per una parte. In generale l'area, al di fuori degli impianti sportivi, non è utilizzata e necessita di interventi di risanamento idraulico e di riassetto idrogeologico.

### **Obiettivi**

Obiettivo della norma è il recupero dell'area con destinazione ad attività sportive e ricreative secondo un progetto globale ed unitario. Le previsioni dovranno risultare compatibili con le indicazioni del piano di riassetto idrogeologico della ex discarica di inerti.

### **Indicazioni di piano**

Si sono individuate tre specifiche unità minime d'intervento in considerazione che l'area, di proprietà pubblica, non risulta completamente disponibile in quanto in parte ceduta in uso a società sportive ed in parte inutilizzata.

I comparti 1 e 2 dovranno avere accesso carrabile ed aree di parcheggio indipendenti tra loro. I due accessi carrabili troveranno collocazione lungo via Marconi.

#### **COMPARTO 1**

(Spazio insediato dalle società sportive)

Gli interventi possono essere realizzati anche solo per le parti corrispondenti alle aree in concessione alle singole società sportive, dopo che l'Amministrazione abbia verificata la compatibilità dell'intervento con le prescrizioni dell'ATI. Per ogni intervento si prescrive la stipula di una convenzione con il Comune atta a definire quale parte di opere esclusivamente pubbliche dovrà essere realizzata contestualmente a quelle di stretta pertinenza della società attuatrice e le modalità di possibile uso delle strutture anche da parte del pubblico.

Il piano prevede:

- a** - completamento della struttura edificata esistente al centro del comparto ed oggi parzialmente utilizzata con la realizzazione di un ampliamento volumetrico, fino al 50% del volume esistente senza aumento dell'altezza massima e nuovi impianti sportivi; tale struttura dovrà accogliere tutti gli spazi di servizio delle attività insediate;
- b** - mantenimento degli attuali campi da tennis e consolidamento dell'attività insediata con la possibilità di realizzare un aumento del numero dei campi (fino a +2) ed un ampliamento delle strutture esistenti al fine di dotarle di tutti i servizi necessari (fino a +50%). Due dei campi potranno essere forniti di copertura permanente e di gradinate per lo svolgimento di manifestazioni sportive;

- c** - possibilità di insediare una struttura destinata a piscina, con copertura permanente o mobile, in sostituzione di quella da demolire (vedere A.T.I. n°3). La struttura dovrà essere dotata di piscina principale per la pallanuoto, piccola piscina destinata all'uso dei bambini, palestra, spazi accessori (gradinate etc.) e di servizio necessari all'attività natatoria, e spazio aperto da destinarsi a solarium;
- d** - individuazione di uno spazio aperto destinato ad attività ricreative;
- e** - individuazione di uno spazio per Servizi di interesse comune da destinarsi all'Officina Comunale consentendo la realizzazione di un'ideale struttura edificata e un eventuale allargamento della soprastante strada di collegamento alle frazioni;
- collegamento viario dell'insediamento sparso di Burchi alla viabilità di nuova previsione sul sedime della ex-discarica con un "percorso d'interesse locale" conforme agli abachi dei percorsi di cui al CAPO V delle presenti NTA;
- realizzazione di un percorso meccanizzato di collegamento con la A.T.I. n. 4;
- realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile pubblico che consenta di usufruire dell'intera area anche per quanto riguarda il suo collegamento agli altri due comparti;
- realizzazione di un percorso carrabile di collegamento tra i versanti di Sessarego e Poggio ed un idoneo raccordo dello stesso alla viabilità esistente;
- ampliamento del raggio di curvatura del tornante di via Marconi compatibilmente con la necessità di realizzare due diversi accessi ai comparti 1 e 2;
- aree a parcheggio in superficie di pertinenza alle attività insediate.

## COMPARTO 2

(Area in uso a società sportive)

- f** - conferma dell'insediamento sportivo esistente con possibilità di realizzare un ampliamento volumetrico; sistemazione e riutilizzo della rampa carrabile di accesso al tornante di via Marconi, con realizzazione di parcheggi indipendenti dal Comparto 1;
- g** - definizione di un'area di espansione sportiva destinata alla realizzazione di campi scoperti, delle strutture edificate di servizio alle attività e di spazi aperti per il parcheggio delle auto.

## COMPARTO 3

- h** - preservare il bacino artificiale a monte dell'area su terreno di riporto onde garantire il complesso sistema idrologico di smaltimento delle acque meteoriche dell'intero bacino;
- collegare con un percorso pedonale e ciclabile pubblico il comparto alle altre attività che si svolgono nell'A.T.I.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

- pubblici esercizi (bar-ristoranti)
- S5b – servizi tecnologici, spazi per Officina Comunale
- S7a - nuova piscina



- S7b - campi sportivi
- S8 - spazi scoperti di uso pubblico
- parcheggi pubblici pertinenziali

### **Elementi caratterizzanti l'intervento**

- Superficie A.T.I. circa mq 109.600

#### **COMPARTO 1**

Superficie circa mq 47.800

- ampliamenti di strutture già edificate: inferiori al 50% della volumetria esistente;
- tutte le nuove strutture edificate saranno dimensionate in base alle effettive esigenze delle attività sportive insediate;
- S5b – servizi tecnologici: spazi per Officina Comunale con superficie definita in base alle effettive esigenze provvedendo alla piantumazione lungo il perimetro dell'area di alberature ad alto fusto e a cespuglio al fine di costituire barriera visiva (superficie non inferiore a mq 2.000)
- S7a - nuova piscina, anche coperta, di superficie territoriale non inferiore a mq 3.000;
- la nuova viabilità carrabile di collegamento tra i due versanti dovrà essere dotata di almeno un marciapiedi di larghezza non inferiore a ml 1,50.
- S7b - campi sportivi di superficie non inferiore a mq 35.000 (comprese le aree per parcheggi di pertinenza)
- S8b - spazio destinato ad attività ricreative di superficie non inferiore a mq 1.500

#### **COMPARTO 2**

Superficie circa mq 47.100

- ampliamento della sede della società sportiva massimo mc 500;
- strutture edificate di servizio alle attività sportive: superficie lorda abitabile massima mq 670.

#### **COMPARTO 3**

Superficie circa mq 14.700

- spazi scoperti con servitù d'uso pubblico

### **Tipologie**

- Percorsi, parcheggi e spazi aperti dovranno essere conformi ai criteri d'intervento sui "Percorsi, parcheggi e spazi aperti" (CAPO IV, punto 18);

### **Modalità di attuazione**

La riorganizzazione dell'area é soggetta a Concessione Edilizia Convenzionata.

Tutte le opere previste devono risultare compatibili con le previsioni del Piano di Bacino n. 14

– rio Poggio e rio Sessarego.

Occorrerà comunque, per procedere all'approvazione dei progetti, verificare la compatibilità idrogeologica delle opere previste.

In regime transitorio gli interventi ammessi sulle strutture esistenti sono tutti quelli fino alla manutenzione straordinaria e, nel caso in cui l'Amministrazione lo ritenga opportuno, potrà essere autorizzata la realizzazione di campi sportivi che non comportino opere edilizie permanenti e che non pregiudichino l'assetto previsto dalle presenti NTA.

## **14.6. A.T.I. N. 6 "IL NODO DELLA STAZIONE"**

### **Individuazione e caratteristiche dell'area**

L'area comprende l'edificio della stazione, la sala Comunale P.Bozzo, l'estremità di ponente di via Mazzini e la parte di Villa Tubino direttamente confinante con la strada e la ferrovia. E' caratterizzata dalla presenza dei resti di un edificio in aderenza alla recinzione ferroviaria.

### **Obiettivi**

La riprogettazione del nodo terminale di via Mazzini, necessaria in caso di eliminazione del passaggio a livello, con la creazione di uno spazio di manovra veicolare, e l'insediamento all'interno della struttura della Stazione ferroviaria della sede di uffici d'interesse pubblico per il turismo anche extracomunale

Obiettivo della norma è di riqualificare un'area con particolare valenza di polo urbano con la pedonalizzazione del tratto di strada tra via Vaglio e la ferrovia consentendo la realizzazione di uno spazio idoneo all'inversione dei mezzi di servizio che transiteranno nel tratto terminale di via Mazzini e realizzare tutti i collegamenti pedonali utili a rendere l'estremità di via Mazzini quanto più integrata ed accessibile nel tessuto urbano della cittadina.

### **Indicazioni di piano**

#### **COMPARTO 1**

**a**- la trasformazione del tratto di via Mazzini tra il passaggio a livello e via Vaglio in strada pedonale con accesso carrabile consentito solo ai residenti ed agli operatori commerciali per le operazioni di carico/scarico merci;

- la riprogettazione del nodo terminale di via Mazzini al fine di rendere comunque possibile l'inversione di marcia ai mezzi autorizzati all'accesso con l'inserimento di un nuovo edificio residenziale atto a concludere il tessuto edilizio circostante e a definire uno dei lati della piazza di estremità che si verrà a creare;

- la demolizione dell'edificio parzialmente rovinato, compatibilmente con le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Artistici e Architettonici della Liguria, localizzato nella proprietà di Villa Tubino, atto a realizzare gli spazi necessari all'intervento di cui al punto precedente.

### **Obiettivi di interesse pubblico da conseguire con convenzione:**

- cessione ad uso pubblico della nuova piazza di estremità a via Mazzini con sua completa sistemazione ed arredo urbano

#### **COMPARTO 2**

**b** - la possibilità di ampliamento volumetrico dell'edificio sede della stazione ferroviaria (limitatamente al piano terreno nelle sole aree pertinenziali) al fine di consentirne adeguamento agli usi previsti dalla sua dismissione;

**c** - la realizzazione di un collegamento meccanizzato verticale atto a rendere accessibile la sala Comunale e l'eventuale ampliamento della stessa (limitatamente al piano terreno nelle

sole aree pertinenziali) in funzione delle necessità conseguenti alle attività svolte

### **Destinazioni d'uso ammesse**

- residenza e attività commerciali al dettaglio nel solo comparto 1
- S8b - spazi scoperti di uso pubblico
- S1b - servizi e attrezzature culturali di spettacolo
- S2i - servizi amministrativi pubblici e attrezzature sociali

### **Elementi dimensionali caratterizzanti l'intervento**

- Superficie A.T.I. circa mq 5.930

#### **COMPARTO 1**

- superficie: circa mq 1.240
- "residenza" e "attività commerciali al dettaglio" (al piano terra) superficie lorda abitabile non superiore a mq 450
- nuovo edificio nella tipologia delle case in linea (rif. Abachi punto 17.1.2): massimo quattro livelli con possibilità di aggregazione in aderenza all'edificio adiacente, quota di gronda non superiore a quella dell'edificio adiacente, copertura a falde;
- S8b - spazio scoperto e tratto terminale di via Mazzini sistemato a piazza pedonale e per l'inversione degli autoveicoli di servizio e dei residenti di superficie non inferiore a mq 400 con pavimentazione in materiale lapideo

#### **COMPARTO 2**

- superficie: circa mq 4.690
- ampliamenti volumetrici in base alle effettive necessità delle attività insediate

### **Tipologie**

- Tutti i percorsi e gli spazi aperti dovranno essere conformi ai "Criteri d'intervento sui percorsi" (CAPO IV, punto 18 e punto 16.1)

### **Modalità di attuazione**

Gli interventi possono essere tutti attuati con Concessione Edilizia. Nel solo comparto 1 dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune.

## **14.7. A.T.I. N. 7 "IL CENTRO SOCIALE E RICREATIVO"**

### **Individuazione e caratteristiche dell'area**

L'area si estende nelle immediate vicinanze del viadotto ferroviario, prospetta su via Mazzini, occupa l'area verde esistente tra l'edificato ed è costituita da un giardino privato e uno spazio aperto pubblico accessibile dalla scalinata alla via Aurelia. A valle di via Mazzini include lo spazio aperto, utilizzato per il parcheggio di mezzi meccanici del Comune, compreso tra i due piloni della ferrovia.

### **Obiettivi**

Obiettivo della norma è quello di individuare un'adeguata sede per un centro sociale e, nello stesso tempo, consentire la realizzazione di un parcheggio in struttura che garantisca posti auto per i residenti in adiacenza ad un tessuto edilizio che ne è completamente sprovvisto. Le nuove opere di sistemazione dovranno realizzare la completa integrazione degli spazi aperti pubblici già esistenti con quelli di nuova realizzazione sulla copertura dell'autorimessa.

### **Indicazioni di piano**

- a** - la realizzazione di una struttura di interesse pubblico destinata ad accogliere la sede della Pubblica Assistenza;
- b** - la realizzazione di un parcheggio interrato su più livelli che conservi l'andamento attuale del terreno e che, riproponendo la rampa di accesso esistente in posizione planimetrica arretrata, consenta la realizzazione del tratto di marciapiedi a monte di via Mazzini; spazi aperti di uso pubblico per la sosta e la ricreazione sulla copertura dell'autorimessa;
- c** - spazi aperti per parcheggi pubblici e/o la sosta degli automezzi di servizio al centro sociale;
- d** - mantenimento e ripristino del percorso pedonale tra la via Aurelia e via Mazzini.

### **Interventi di interesse pubblico:**

- servitù d'uso pubblico di tutta la copertura dell'autorimessa completa sistemazione ed arredo urbano
- realizzazione della volumetria del Centro Sociale e Ricreativo
- sistemazione del parcheggio pubblico lato mare di via Mazzini

### **Destinazioni d'uso ammesse**

- S2m - spazi per "servizi amministrativi pubblici e attrezzature sociali": superficie lorda abitabile non inferiore a mq 150
- S8b - spazi aperti di uso pubblico: superficie non inferiore al 70% della A.T.I. comprensivi di spazi, sistemati a verde attrezzato e dotati di servitù d'uso pubblico, corrispondenti al 100% della superficie coperta dell'autorimessa

- S9 - parcheggi pubblici e/o per il Centro Sociale di superficie non inferiore a mq 150
- parcheggi privati seminterrati o interrati

### **Elementi caratterizzanti l'intervento**

- Superficie A.T.I. circa mq 2.693
- altezza nuova struttura pubblica: un livello oltre il piano di copertura del parcheggio
- spazi aperti di uso pubblico: la pavimentazione dovrà essere in pietra locale
- la rampa di accesso dovrà avere larghezza non inferiore all'attuale ed essere pavimentata in corsi di pietra alternati con mattoni e fasce laterali in acciottolato
- parcheggio in struttura su non più di tre livelli

### **Tipologie**

- Tutti i percorsi e gli spazi aperti dovranno essere conformi ai "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti" (CAPO IV, punto 18 e punto 16.1)
- Parcheggi pubblici e privati conformi ai "Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti" (CAPO IV, punto 18 punto 16.1)

### **Modalità di attuazione**

Gli interventi possono essere tutti attuati con Concessione Edilizia subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune.

## **14.8 A.T.I N. 8 "IL NODO DI PONTETTO"**

### **Individuazione dell'area**

L'area, situata a Pontetto, é costituita dall'estremità di levante di via Mazzini e da via alla Scogliera, sino a comprendere il terreno tra la stessa ed il rio Pontetto. Comprende le aree a monte e a mare della ferrovia compreso il sottopassaggio pedonale di attraversamento dei binari.

### **Obiettivi**

La riprogettazione del nodo terminale di via Mazzini, necessaria per l'eventuale chiusura del passaggio a livello, con l'individuazione di un'area per la manovra degli automezzi e per il parcheggio pubblico.

### **Indicazioni di piano**

- a** - l'adeguamento ed il miglioramento a percorso pubblico del sottopassaggio pedonale alla ferrovia esistente al confine con il Comune di Pieve Ligure fino alla via Aurelia;
- b** - la realizzazione dell'allargamento del tratto di marcia alla confluenza tra via Mazzini e via alla Scogliera ottenuto anche attraverso l'annessione di aree con interventi di demolizione delle strutture murarie di definizione delle proprietà;
- c** - l'individuazione di un'area di parcheggio pubblico in superficie sottostante la quale possono pure essere realizzati parcheggi privati anche su più livelli
- d** - la conservazione del percorso pedonale pubblico (via alla scogliera) di accesso al mare;

### **Obiettivi di interesse pubblico da conseguire con convenzione:**

- completa sistemazione e servitù d'uso pubblico di tutta la copertura della nuova struttura per il parcheggio
- conservazione di un percorso pubblico di collegamento e prosecuzione di via alla Scogliera

### **Destinazioni d'uso ammesse**

- S9 - parcheggi pubblici di superficie
- parcheggi privati in struttura

### **Elementi dimensionali caratterizzanti l'intervento**

- Superficie A.T.I. circa mq 2.667
- S9 - Superficie a parcheggi pubblici la massima consentita dall'orografia, anche sulla copertura dell'eventuale struttura per parcheggi privati
- parcheggi privati con copertura avente quota non superiore a quella di via alla scogliera e dotata di servitù d'uso pubblico

### **Tipologie**

- Tutti i percorsi e gli spazi aperti dovranno essere conformi ai “Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti” (CAPO IV, punto 18 e punto 16.1)
- Parcheggi pubblici e privati conformi ai “Criteri d'intervento sui percorsi, parcheggi e spazi aperti” (CAPO IV, punto 18 e punto 16.1)

### **Modalità di attuazione**

L'intervento può essere attuato con Concessione Edilizia subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune.



### **CAPO III : DISCIPLINA DEL TERRITORIO: DISPOSIZIONI PARTICOLARI, VINCOLI**

**15.: VINCOLI SPECIALI, AREE DI RISPETTO, PRESCRIZIONI PARTICOLARI  
INERENTI LE SISTEMAZIONI DEL SUOLO**

**15.1 REGIME SPECIALE DI TUTELA ( RST )**

Il piano individua elementi edificati, individui territoriali, edifici di diversa natura, aree verdi a parco e giardino, aree naturali o coltivate che, per caratteristiche storiche, artistiche, ambientali vengono sottoposti a un regime speciale di tutela (RST).

Parte di questi elementi é costituita da edifici vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, pertanto ogni intervento edilizio dovrà ottenere anche l'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici della Liguria. Nel caso di edificio non vincolato si prescrive comunque un approccio progettuale che sia analogo a quello adottato per i beni vincolati.

Gli individui architettonici e gli edifici (rurali, abitativi, ville, palazzi, chiese, cappelle, mulini, portali, strutture di recinzione, pavimentazioni di piazze e percorsi, ponti, mura, sistemi terrazzati, e altri elementi speciali) sottoposti a tale regime non possono essere demoliti, ma sono soggetti a tutte le categorie d'intervento sino al restauro conservativo.

Aree verdi, giardini, parchi, aree naturali e coltivate soggette a speciale vincolo di tutela dovranno essere conservate, senza interventi di disboscamento e di depauperamento del patrimonio vegetale esistente e senza interventi di nuova costruzione o di demolizione di eventuali elementi architettonici presenti, salvo il rispetto delle normative di restauro conservativo.

L'Amministrazione Comunale può ordinare ai proprietari interventi di salvaguardia dei manufatti e delle aree sottoposti a tale regime di tutela.

La destinazione d'uso degli edifici e delle aree soggetti a tutela deve essere rispettosa della natura dell'edificio e delle indicazioni di Zona Urbanistica indicata dal Piano. Gli edifici con facciate dipinte dovranno essere individuati e disciplinati da uno specifico "Piano del Colore".

Il piano individua i seguenti elementi che sono soggetti al Regime Speciale di Tutela, in base alle prescrizioni del presente articolo:

- RST 1 Oratorio di S. Chiara
- RST2 Chiesa della Natività di Maria SS.
- RST3 Santuario Nostra Signora delle Grazie
- RST4 Chiesa N.S. della Neve e Ascensione di N.S. Gesù Cristo (Sessarego)
- RST5 Chiesa di S. Bernardo
- RST6 Villa Tubino
- RST7 Ponte "romano"
- RST8 Ponte sul torrente per Sessarego in loc. Buggi (Pontin)
- RST 9 Ex-Ospedale (Ospedale di S. Bartolomeo)

RST 10	Ciuenda
RST 11	Serra “delle piante grasse”
RST 12	Castello
RST 13	Torre di S. Bernardo

AREE DI PREGIO AMBIENTALE: aree in cui è vietata ogni nuova edificazione, salvo la realizzazione di “Piccole costruzioni annesse al fondo” (CAPO IV, punto 17.1.5). E' comunque ammesso il trasferimento di indice all'interno di zona agricola e di unità ambientale al fine del computo del lotto asservito.

## **15.2 AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**

Le aree prossime al corso d'acqua classificato pubblico, fuori dalla perimetrazione dei centri abitati e entro la distanza del limite di inedificabilità fissata dalla legislazione vigente, devono essere tutelate al fine di proteggere e consolidare la flora spontanea fluviale.

Non è ammessa la pavimentazione del suolo; è obbligatoria, salvo preesistenze di colture agricole, l'incentivazione delle essenze autoctone fluviali.

E' ammessa la formazione di percorsi pubblici esclusivamente pedonali, anche all'interno del greto, purché con fondo non pavimentato o asfaltato; nelle aree di rispetto è ammessa la formazione di percorsi pubblici anche pavimentati.

Nelle aree di rispetto, salvo preesistenze edificatorie o versanti coltivati, devono essere attuati interventi di ripopolamento della flora spondale fluviale.

## **15.3 DISTANZE**

La presente norma fissa le distanze minime cui devono assoggettarsi tutte le nuove edificazioni e gli interventi sull'edificato esistente qualora ne venga mutata la volumetria, salvo prescrizioni particolari, nelle singole Sottozone, Aree di Trasformazione Integrata, secondo le categorie d'intervento e secondo i Criteri generali sull'attuazione degli interventi.

Per quanto non esplicitamente prescritto nella seguente norma, valgono tutte le disposizioni relative a elettrodotti, cavidotti e similari, riportati nelle specifiche normative di legge, nonché le norme relative al regolamento edilizio comunale e alle norme di igiene pubblica.

**DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA PUBBLICI:**

- valgono le prescrizioni di cui all'art.26 della L.R. 28/01/1993 n°9 “Organizzazione regionale della difesa del suolo in applicazione alla L. 18 maggio 1989 n° 183” e quelle del DGR n.2615/98 e sue integrazioni e modifiche, relativamente alle aree a rischio di inondazione.

**DISTANZA DAI CIMITERI:**

- 50 ml.; entro il raggio di 50 ml. (misurato in proiezione orizzontale) sono ammesse le sole strutture di attività preesistenti, le attività agricole, floro-vivaistiche, le attività di commercio al dettaglio di articoli per il culto dei defunti.

#### DISTANZA DA PERCORSI CARRABILI:

(misurate dal ciglio esterno del marciapiede o, se inesistente, della carreggiata):

- strade definite dal piano come "percorso urbano" e "percorso ai nuclei insediati" (strade di tipo D di cui all'art.3 del DI n.1404 del 01-04-1968) esterne ai centri abitati: 2,00 ml.
- percorsi definiti dal piano come "percorsi di interesse locale": ml 1,50 se non diversamente specificato
- altra viabilità: come da Nuovo Codice della Strada D.L. 30 aprile 1992 n°285

#### DISTANZA DA PERCORSI CARRETTABILI:

- ml 1,50 se non diversamente specificato

#### DISTANZE DALLE STRADE INTERNE AI CENTRI ABITATI

- distanze minime fissate dalle categorie di intervento ammesse

#### DISTANZA DALLA LINEA FERROVIARIA:

- secondo il DPR 11/07/80 n.7535.(misurate dal limite della massicciata ferroviaria)

#### DISTANZA DAI CONFINI:

- secondo le prescrizioni del Codice Civile (ml 3,00) salvo diversa specificazione

### **15.4 VINCOLI PER LINEE ELETTRICHE AEREE**

La progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree sono regolate dalla legge 28/06/1986 n°339 e dal successivo regolamento di Esecuzione D.M. 21/03/1988 n°449 e successive modificazioni (D.M. 16/01/1991 e D.P.C.M. 23/04/1992).

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti le colture arboree ad alto fusto sono precluse e le innovazioni, costruzioni ed impianti non devono ostacolare o limitare il regolare esercizio dell'elettrodotto e devono altresì rispettare le distanze minime prescritte negli artt. 2.1.06 e 2.1.08 delle norme approvate con il predetto Decreto Ministeriale del 21/03/1988 e successive modificazioni.

### **15.5 DEROGHE**

Per i soli edifici ed impianti pubblici ed in casi eccezionali per quelli di interesse pubblico il Sindaco può concedere deroghe alle presenti Norme di Attuazione relativamente ai seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici
- distanza minima tra i fabbricati
- distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali

Al fine di cui sopra il Sindaco deve richiedere il nullaosta al competente organo regionale, secondo le procedure di cui all'art.3 della Legge 21/12/1955 n°1357 e dell'art.41 quater della L.U. n°1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **CAPO IV : INDIRIZZI GENERALI SULLA ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

## 16. I CRITERI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### Indicazioni generali

In relazione alla varietà di tessuti e di tipologie edilizie esistenti nei centri abitati e nel versante, il piano persegue l'obiettivo di promuovere la Qualità urbana e "paesistica" attraverso l'introduzione di specifici criteri, atti ad individuare caratteri tecno-morfologici con valenza positiva e a conformare le azioni progettuali al mantenimento degli stessi, o alla trasformazione di quelli non conformi.

Il Piano, anche a tali fini, individua entro il perimetro edificato di Bogliasco le Sottozone urbanizzate secondo le tipologie dei tessuti edilizi.

All'interno di ciascuna Sottozona sono presenti edifici con tipologie, prevalentemente residenziali, consone alle caratteristiche del tessuto corrispondente, pur riscontrandosi una discreta eterogeneità di linguaggio architettonico.

Alcuni edifici si collocano invece in deciso contrasto rispetto ai caratteri prevalenti, in taluni casi arricchendo il contenuto qualitativo del contesto (ove è presente un'intenzionalità progettuale rigorosa e coerente) ma in altri costituendo una trasgressione formale (frutto di stilemi e di elementi tecnologici estrinseci al contesto o collegati a scelte compositive non congrue con l'organismo edilizio) che sminuisce il valore paesistico dell'intero comparto.

Analogamente, ma a diversa scala, accade che taluni elementi tecno-morfologici, spesso introdotti in tempi differenti, alterino i caratteri di un singolo edificio, o di un tessuto, come pure di una sistemazione o di un quadro ambientale.

Nel caso in cui siano presenti edifici con caratteristiche tipologiche sostanzialmente differenti (magazzini, edifici artigianali etc) i criteri d'intervento devono essere tali da consentire la riqualificazione del manufatto nel rispetto della sua specifica tipologia.

### Obiettivi

Scopo dei presenti criteri di intervento è di suggerire la lettura critica e l'individuazione dei caratteri preminenti e dei caratteri contrastanti di ogni organismo edilizio, evidenziandone il livello di congruità architettonica e progettuale intrinseco, onde consentire, in caso d'intervento, la conservazione di quelli che hanno una valenza qualitativamente positiva e prescrivere la rimozione o la trasformazione degli altri.

A tal fine si stabilisce che sono "elementi tecno-morfologici caratterizzanti" tutti gli elementi costruttivi di un edificio che per la loro geometria, e/o per la scelta dei materiali, e/o per il reticolo strutturale, e/o per i particolari di linguaggio architettonico o le soluzioni di finitura, concorrono in modo determinante a definire la forma.

## **16.1 L'ANALISI DEI CARATTERI FORMALI - STUDIO TECNO-MORFOLOGICO (STM)**

Per ogni intervento di attuazione sull'edificato esistente devono essere individuati e riconosciuti gli "elementi tecno-morfologici caratterizzanti" nella loro stratificazione cronologica.

Tali elementi vanno classificati e confrontati tra loro per decodificare il linguaggio architettonico, la coerenza interna e l'inserimento nel contesto. Si dovrà pervenire in tal modo ad una chiara e definita indicazione degli elementi a valenza positiva e di quelli che invece costituiscono dissonanza nel linguaggio architettonico dell'organismo.

In generale si prescrive il mantenimento degli elementi dotati di valenza positiva mentre gli elementi che, nel tempo, hanno reso incoerente o illeggibile l'impianto costitutivo, vanno restituiti alla coerenza originaria o storica: ciò vale, alle varie scale, per i particolari, per le parti o corpi di fabbrica o per gli interi edifici rispetto al tessuto edilizio.

Occorre tuttavia prestare particolare attenzione alle singolarità che si possono riscontrare, in quanto giustificabili, se non in termini di coerenza, in qualità di specializzazione della fruizione, legata all'evoluzione delle tipologie, delle tecniche costruttive, dei modi e delle necessità dell'abitare.

Quando tali "anomalie" riflettono la soluzione originale ed intenzionale a problematiche specifiche, devono essere considerate come "varianti significative" della tipologia e devono essere tutelate in quanto tali.

A queste prescrizioni devono uniformarsi tutti gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio esistente sull'intero territorio del Comune.

In ogni caso spetta all'Ufficio Tecnico ed alla Commissione Edilizia comunali il compito di vagliare ed eventualmente suggerire proposte di intervento che comportino modifiche degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti, in applicazione ed in coerenza con i criteri suindicati.

Ciascun organismo architettonico viene analizzato secondo una lettura iconica bidimensionale, volta all'individuazione dei caratteri formali che ne determinano l'aspetto estetico finale.

L'analisi delle caratteristiche dell'organismo architettonico, analisi confluyente in un unico quadro sintetico, deve guidare il processo progettuale di intervento, delimitando il campo discrezionale delle scelte compositive, con l'obiettivo di salvaguardare l'organismo da opzioni non coerenti, o non compatibili con esso.

Tale analisi, definibile come operazione critica di selezione degli elementi architettonici, spetta al tecnico incaricato della redazione del progetto.

Le presenti note definiscono uno schema utile e necessario alla descrizione dell'edificio oggetto di intervento; tale schema dovrà costituire lo Studio tecno-morfologico STM. La documentazione da allegare al progetto sarà composta pertanto dal rilievo (grafico e/o fotografico) dei caratteri formali presenti nell'edificio e dalla relazione tecnica, oltre che

dalla consueta documentazione grafica descrittiva dello stato attuale e delle previsioni progettuali.

Il rilievo e la relazione tecnica inerenti il singolo organismo edilizio dovranno altresì evidenziare il sistema statico, ovvero il reticolo strutturale derivante dall'impiego dei materiali e delle tecnologie, il sistema distributivo, ovvero lo schema di organizzazione interna dell'impianto architettonico, ed infine il sistema compositivo, ovvero l'articolazione dei volumi, il ritmo delle bucatore, gli assi di simmetria e/o di specularità, gli elementi di finitura ed i manufatti tecnologici.

Lo Studio tecno-morfologico STM si dovrà articolare pertanto secondo i seguenti quattro punti individuando per ciascuno la specifica tipologia e indicando la loro più o meno evidente congruità con il linguaggio complessivo dell'organismo edilizio analizzato:

- 1 LA FASCIA BASAMENTALE  
porzione di fronte che generalmente definisce l'attacco a terra di un edificio e/o il suo basamento
- 2 IL CORPO DELL'EDIFICIO  
parte in elevazione di un edificio esclusa la cornice di gronda
- 3 LA COPERTURA  
elemento conclusivo di un edificio compresa la cornice di gronda
- 4 GLI SPAZI APERTI  
le aree circostanti l'edificio non edificate

## **16.2 PRESCRIZIONI CIRCA I CARATTERI FORMALI**

Vengono di seguito riportati gli elementi di cui il piano prescrive la specifica tipologia di materiale e/o di trattamento e che debbono essere attuati in ogni intervento volto alla manutenzione, rinnovo e/o risistemazione di un organismo edilizio esistente. Nel caso in cui l'analisi, condotta secondo lo Studio tecno-morfologico, individui caratteri anche in deciso contrasto con la tipologia esistente ma che siano congrui con l'organismo edilizio sottoposto allo studio, è ammesso derogare alle seguenti prescrizioni.

### **LA FASCIA BASAMENTALE**

In generale, qualunque sia la tipologia dell'organismo edilizio, si prescrive:

#### Zoccolature:

- non sono ammesse zoccolature in pietra ad "opus incertum"
- non è ammessa strollatura di cemento se non in Zona Agricola
- conservazione delle decorazioni a bugnato o similari
- conservazione delle architravi, degli stipiti e dei rivestimenti lapidei

(Per i tipi edilizi della casa a schiera e del villino sono prescritte in lastre di ardesia o di pietra grigia naturale, con dimensioni in altezza minime di ml 0,60)

(Per i tipi edilizi a blocco e in linea si prescrive la conservazione della delimitazione della



fascia basamentale, di solito di altezza pari al piano terreno, con eventuali modifiche dei materiali e delle caratteristiche dimensionali)

## IL CORPO DELL'EDIFICIO

In generale, qualunque sia la tipologia dell'organismo edilizio, si prescrive:

### Intonaci:

- conservazione degli intonaci in calce naturale;
- intonaci per strutture murarie portanti da realizzare in malta di calce, calce idraulica, calce naturale con pigmentazioni naturali nell'impasto;
- su strutture in c.a. e pareti di tamponamenti in laterizio è ammessa la camicia di cemento e l'uso di intonaco in cemento

### Tinteggiature e decorazioni:

- restauro delle decorazioni pittoriche su intonaco; nel caso di impossibilità tecnica al recupero degli intonaci, sull'intonaco nuovo devono essere realizzate decorazioni analoghe alle preesistenti
- sono ammesse tinte a base di silicati, di resine silossaniche o di terre naturali; non ammesse tinte al quarzo e rivestimenti plastici in generale, se non per strutture in c.a. e pareti di tamponamento in laterizio;
- la scelta delle tinte deve privilegiare toni delle terre e deve rifarsi alla colorazione preesistente o, in assenza, al Piano del Colore Comunale.

### Bucature:

- consentita la riapertura di bucaure già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario, successivamente tamponate, devono essere riaperte, nel caso di presenza di elementi decorativi particolari come architravi, archi, decorazioni od altro);
- è ammessa la realizzazione di nuove bucaure solo se in asse con bucaure preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.

### Porticati e logge:

- è ammessa la realizzazione purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt 1,20. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.

(Per il tipo edilizio della casa a schiera non sono ammessi)

### Serramenti:

- telai lignei e/o in alternativa telai in ferro o alluminio sempre di colore bianco;
- persiane o scuri in legno e/o alluminio di colore da concordare con l'ufficio tecnico comunale, non ammesse tapparelle, se non laddove esistenti, in questo caso dovranno privilegiare colori chiari neutri

### Porte esterne:

- in legno, ferro o alluminio, colorite in verde scuro e/o in alternativa in tonalità con gli infissi esistenti

- é ammessa la realizzazione di pensiline sovrapporta purché esclusivamente in corrispondenza del portone principale con sporgenza non superiore a ml 0,80 realizzate mediante struttura di sostegno in ferro a disegno semplice

#### Balconi o elementi architettonici a sbalzo:

- sono consentiti balconi purché con sbalzo non superiore a ml 1,20 e ringhiere in ferro a disegno semplice e tradizionale con prevalenza di elementi verticali, con esclusione di pannelli grigliati, con coloritura verde scuro a grigio ferro

(Per il tipo edilizio della casa a schiera non sono ammessi)

#### Scale esterne:

- non consentite se sostitutive di scale interne

#### Fasce marcapiano e/o marcadavanzale:

- mantenimento, qualora in laterizio, in pietra o decorate su intonaco

#### Varie:

- salvo specifiche norme contrarie, le canalizzazioni e gli impianti di rete dovranno essere installati sottotraccia
- le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture

## LA COPERTURA

In generale, qualunque sia la tipologia dell'organismo edilizio, si prescrive:

#### Coperture piane:

- é ammessa la conservazione di coperture piane in colore grigio purché praticabili o rese tali, in questo caso sono ammessi pergolati frangisole coperti con materiali naturali o tessuti; si prescrivono lattonerie in rame o colorite in verde scuro e comignoli alla genovese.

#### Coperture a falde:

- All'interno dei Nuclei Insediati si prescrive l'uso di copertura a falde con manto di abbadini in ardesia
- Non é ammessa l'interruzione della falda per la realizzazione di terrazzi, eccetto il caso in cui, per consentire l'abitabilità del sottotetto, si realizzino porte-finestre di superficie strettamente necessaria all'areazione ed illuminazione dei locali e comunque in asse con le bucatore dei fronti sottostanti: in questo caso é consentito interrompere la falda per una larghezza complessiva corrispondente alla larghezza del varco finestra aumentata di cm 20 per ogni lato. In ogni caso non potranno avere larghezza superiore a ml 1,20

Tipo edilizio della casa a schiera e abitazione agricola

- sono ammesse le sole tipologie di copertura a falde con manto di abbadini in ardesia e/o laterizio sono esclusi tutti gli altri materiali
- non sono ammesse scossaline a chiudere i lati in pendenza delle falde

Coperture in lastre di fibrocemento e amianto

- da sostituire con manti di fibrocemento ardesiato o di ardesia, senza uso di guaine

liquide o similari a copertura del manto; lo smaltimento delle lastre dovrà avvenire secondo quanto indicato dalla L. n.257 del 27.03.92, dal D.L. n.277 del 15.08.91 e dal D.M. del 06.09.94, e successive modifiche ed integrazioni.

Coperture in cotto:

- ammesse scossaline in rame poste a raccordo fra la lastra di gronda ed il canale di gronda
- non sono ammesse scossaline a chiudere i lati in pendenza delle falde

In caso di rifacimento parziale del manto, per una superficie di copertura inferiore al 50%, è ammesso il mantenimento del materiale esistente, con esclusione delle coperture in materiale plastico, metallico o in fibrocemento.

Cornici di gronda:

tipo edilizio della casa a schiera:

- sguscia alla genovese o sporto della lastra;
- non ammessa la sporgenza della soletta in cls. armato se non già esistente.

Cornicioni:

tipo edilizio a blocco e in linea:

- conservazione e restauro dei manufatti esistenti e sagomati; se ammalorati, sostituzione con sagoma simile alla preesistente o con sguscia alla genovese

Comignoli:

- conservazione dei preesistenti in muratura o in pietra, ovvero ricostruzione in conformità agli originali. Si prescrivono comignoli alla genovese per le coperture in ardesia, comignoli in cotto per le coperture in cotto

Muretti d'attico o para-schegge:

- devono essere conservati

Abbaini:

- devono essere conservati
- è ammessa la nuova realizzazione purché di larghezza non superiore a ml 1,50, colmo parallelo alla gronda posto a quota non superiore a ml 0,50 rispetto al colmo del tetto; l'abbaino dovrà essere distaccato di non meno di ml 1,50 dal colmo della copertura e distante almeno ml 2,50 dall'abbaino più prossimo; di norma dovrà conservare l'allineamento delle bucatore sottostanti del fronte corrispondente
- sono ammessi i lucernari raso falda

Lattonerie:

- gronde e pluviali in rame.

Elementi tecnologici

- i pannelli solari dovranno essere applicati in aderenza alla falda o integrati alla stessa
- le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture

GLI SPAZI APERTI

Sistemazioni del suolo

- sono ammessi interventi di miglioria e/o risistemazione degli spazi aperti di pertinenza

che non comportino la realizzazione di opere di contenimento (scavi e/o riporti) con altezze superiori a ml 1,00 calcolate rispetto al piano orizzontale ottenuto.

- dovranno essere mantenuti e ripristinati tutti i muri a secco esistenti, quelli di nuova costruzione in c.a. dovranno essere rivestiti con materiale lapideo sistemato a corsi continui orizzontali

#### Pavimentazioni

- gli spazi pavimentati possono essere realizzati con materiali lapidei locali e/o con pavimentazione in mattoni di costa e/o con acciottolato. Sono escluse tutte le altre tipologie di pavimentazione.

#### Manufatti tecnologici

- nel caso di inserimento di cisterne, serbatoi, bombole, cabine contatori o altri manufatti assimilabili, si dovrà provvedere alla loro collocazione al fine di ridurre l'impatto visivo e comunque si dovrà provvedere alla piantumazione lungo il loro perimetro di una siepe, sempreverde, di dimensioni idonee ad occultarne la vista.

#### Recinzioni

- sono ammesse recinzioni realizzate con muretti finiti in intonaco o con rivestimento lapideo a corsi orizzontali di altezza non superiore a ml 1,00 con sovrastante cancellata realizzata a disegno verticale e/o da siepi vegetali;
- ove siano presenti muri perimetrali o portali lungo percorsi pedonali (croce) si dovranno realizzare interventi di restauro conservativo volti a mantenere e/o integrare lo stato di fatto.

#### Percorsi e aree a parcheggio

- sono ammesse pavimentazioni permeabili, si escludono in ogni caso le pavimentazioni in asfalto, in cemento o in elementi di calcestruzzo vibrocompresso.

Si prescrive inoltre:

Il progetto di conservazione o di nuova sistemazione del verde - laddove specificatamente richiesto - deve comprendere il rilievo dello stato di fatto, con l'indicazione delle essenze presenti e del loro stato di salute e manutenzione, con schede relative ai particolari d'arredo, delle pavimentazioni e dei materiali, tutte con indicazioni sullo stato di conservazione e documentazione fotografica a colori; la parte propositiva deve specificare, punto per punto, le fasi dell'intervento e chiarire le modalità di restauro o di consolidamento. In caso di sostituzione o inserimento di particolari difforni deve essere realizzata una simulazione grafica del nuovo assetto.

Si prescrive in generale il mantenimento di tutte le essenze vegetali di pregio o di alto fusto esistenti e, in caso di inserimento di nuove, l'utilizzo di essenze vegetali autoctone. Sono ammesse deroghe nel caso in cui si vogliano utilizzare piante già presenti negli spazi verdi limitrofi. Per la zona ZE valgono le prescrizioni dettate dalla singola sottozona.

### 16.3 COSTRUZIONI NON ABITABILI

a - Esistenti ma di dimensione non abitabile

Sono ammessi interventi che comportino:

- sostituzione integrale delle strutture esistenti senza aumento del volume;
- muratura perimetrale intonacata con finitura in arenino e tinteggiature ai silicati oppure muratura in pietra vista a corsi orizzontali (escluso "opus incertum"), sono ammesse porzioni di tamponamento in assi di legno;
- pavimentazioni interne in terra battuta o battuto di cemento;
- finestre con superficie illuminante massima pari a 0,25 mq. per ogni 5,00 mq di superficie con altezza della piana davanzale non inferiore a m.1,40, esclusa la porta di accesso;
- copertura a falde (doppia o semplice) realizzate in tegole marsigliesi e/o ardesia;
- non è ammessa la copertura realizzata con soletta in cemento armato.

b - Esistenti ma di dimensione tale da poter essere rese abitabili

Sono ammessi, nel solo caso di superficie lorda abitabile non inferiore a mq 50, interventi che comportino:

- sostituzione integrale delle strutture esistenti senza aumento di volume;
- le nuove strutture potranno essere realizzate in struttura di acciaio o in calcestruzzo con tamponamenti perimetrali in struttura muraria con spessore non superiore a ml. 0,30;
- muratura intonacata con finitura in arenino e tinteggiature ai silicati oppure muratura in pietra vista a corsi orizzontali (escluso "opus incertum"), sono ammesse porzioni di tamponamento in assi di legno;
- la copertura dovrà essere realizzata ad una o due falde con pendenza non inferiore al 15% rivestimento in tegole di cotto alla marsigliese e/o ardesia;
- è consentita la realizzazione di superfici finestrate sulle pareti verticali di tamponamento purchè queste non superino ciascuna la superficie di mq 1,50.

## 17. CRITERI D'INTERVENTO PER EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

### Disposizioni generali

Le indicazioni si intendono vincolanti, se non diversamente specificato, per tutti gli interventi edilizi, privati e pubblici, volti alla realizzazione di nuove costruzioni sull'intero territorio del Comune. Queste indicazioni vengono organizzate specificatamente secondo le tipologie edilizie riscontrate nella suddivisione in Sottozone del territorio del Comune.

Pertanto ogni nuovo intervento dovrà riferirsi all'abaco indicato precisamente dalla Sottozona in cui si opera o all'abaco della tipologia edilizia che più si avvicina a quella dell'intervento di cui si chiede il benessere alla realizzazione.

Ogni scheda riporta vincoli per ogni intervento di ampliamento o di nuova costruzione:

- **AGGREGAZIONE:** definisce il numero di unità dello stesso tipo che possono essere accostate l'una all'altra secondo le specifiche regole di aggregazione.

- **ALLINEAMENTO:** definisce l'orientamento obbligato dei fronti dell'edificio, in relazione ai percorsi pubblici e privati, alla morfologia naturale, alle preesistenze.

- **NUMERO DI PIANI:** stabilisce le quantità massime ed eventualmente minime di livelli secondo i quali deve articolarsi l'organismo edilizio.

- **SVILUPPO DEI FRONTI:** definisce i valori massimi e minimi per le dimensioni planimetriche dell'edificio, per i criteri di misurazione si fa riferimento alle definizioni contenute al CAPO I punto 2 delle NTA.

- **ALTEZZA:** definisce i valori massimi per le dimensioni altimetriche dell'edificio, per i criteri di misurazione si fa riferimento alle definizioni contenute al CAPO I punto 2 delle NTA.

- **DISTANZE:** definisce i valori minimi per i distacchi dai confini del lotto, dalle strade, dall'edificato esistente.

Per gli interventi sull'esistente si assumono ammesse le corrispondenti caratteristiche allo stato di fatto: Nei nuclei Insediati di versante sono da assumersi i dati e le prescrizioni contenute nelle schede di rilevamento degli individui edilizi.

### 17.1 ABACHI DEI TIPI EDILIZI

#### 17.1.1 CASE A SCHIERA

**Aggregazione:** minimo 2 unità che deve sempre avvenire per condivisione del muro di chiusura laterale con l'elemento attiguo. Si intende una unità di schiera il volume necessario a contenere una unità abitativa su due livelli oltre agli spazi accessori nel piano seminterrato.

Fronte modulo: ml 4,00-7,00

Profondità modulo: non superiore a ml 11,00

**Allineamento:** fronte principale parallelo all'asse stradale o all'asse di impianto; arretramento o avanzamento massimo rispetto alle unità contigue (solo nel caso di presenza

di area di pertinenza anteriore) ml. 2,00.

**Distanza dai percorsi:** dovrà essere garantita una fascia di rispetto della dimensione di ml 1,50. Tale limite costituisce allineamento obbligato per ogni nuova costruzione.

Nel caso di più aggregazioni di elementi di schiera:

- il fronte finestrato di ciascun elemento potrà avere arretramento fino ad un massimo di ml 2,00 rispetto all'allineamento obbligato previsto dal piano;

- ogni elemento o aggregazione di due schiere dovrà essere differenziato in altezza con lo sfalsamento della quota di gronda.

**Numero di piani:** massimo 2 piani abitabili, con esclusione del piano seminterrato, da adibire a autorimessa e/o cantina.

**Altre prescrizioni:**

- spazio esterno: sistemazione a giardino e/o orto per almeno il 50% dell'area scoperta;

- posti auto: nel sedime dell'edificio o interrati in ragione minima di mq.10 ogni mc.100 di volume (comprese rampe e spazi di manovra), e comunque non inferiori ad uno per ogni unità immobiliare, localizzati e realizzati secondo l'abaco di cui al punto 16, con riferimento alle norme di Sottozona, asserviti con vincolo permanente di destinazione d'uso a mezzo di atto notarile da trasciversi a cura del titolare

- porticati e logge: esclusivamente realizzati all'interno del volume definito;

- consentiti eventuali arretramenti posteriori tra diversi elementi di schiera onde ottenere un diverso taglio degli alloggi;

- muri di sostegno esterni: dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra con altezza non superiore a ml 3,00.

- recinzioni delle aree di pertinenza: murarie, od in alternativa costituite da cancellate o grigliati metallici di colore verde scuro, o da siepi, con altezza non superiore a ml 2,20;

- copertura: a due falde con angolo di inclinazione compreso tra 20° e 35° rispetto al piano orizzontale (o comunque uguale a quella delle unità contigue), con linea di colmo parallela al fronte principale e manto in abbadini di ardesia. In caso di rifacimento parziale per una superficie inferiore al 50% di quella totale della copertura è ammesso il mantenimento del materiale esistente, con esclusione di materiali plastici, lamiera ondulata e fibrocemento;

- lattonerie: in rame;

- comignoli: in muratura con cappello in ardesia;

- intonaci esterni: a base di malte a base di calce naturale, o premiscelate;

- tinteggiature: ai silicati o alle terre, con esclusione dei rivestimenti di tipo plastico, definite secondo la colorazione simile a quella degli edifici limitrofi dello stesso tipo e uniformate al Piano del Colore approvato dall'Amministrazione Comunale; possono essere realizzate decorazioni analoghe a quelle presenti su edifici limitrofi, purché non in contrasto con il Piano del Colore suddetto;

- finestre: telai lignei; in alternativa ammessi telai in ferro o alluminio purché di colore bianco.

- sistemi oscuranti esterni: persiane o scuri; non ammesse tapparelle;

- porte esterne: in legno o in ferro, colorite in verde scuro.

murature di sostegno: murature esterne in pietrame; in alternativa consentiti limitati interventi con murature in c.a.

Scale: ricavate internamente al volume.

### 17.1.2 CASE IN LINEA

**Aggregazione:** anche una sola unità. Si intende unità di linea il volume necessario a contenere il vano scala comune e le relative unità abitative. Nel caso di aggregazione di più unità di linea (non superiore a tre) questa deve avvenire per condivisione del muro laterale con l'elemento attiguo ed il volume della scala deve costituire elemento di demarcazione/suddivisione della continuità del fronte.

**Allineamento:** fronte principale parallelo all'asse stradale; in alternativa è ammesso il mantenimento dell'allineamento predominante tra gli edifici preesistenti.

**Distanza dai percorsi:** non inferiore a ml 2,00.

**Numero di piani:** massimo 5 piani abitabili, con esclusione dei piani seminterrati da adibire ad autorimessa, cantina e/o spazi commerciali.

#### **Altre prescrizioni:**

- scale di distribuzione interne all'edificio;
  - numero di alloggi serviti da un unico corpo scala non superiore a 3;
  - posti auto: nel sedime dell'edificio o interrati in ragione minima di mq.10 ogni mc.100 di volume (comprese rampe e spazi di manovra), e comunque non inferiori ad uno per ogni unità immobiliare, localizzati e realizzati secondo l'abaco di cui al punto 16, con riferimento alle norme di Sottozona, asserviti con vincolo permanente di destinazione d'uso a mezzo di atto notarile da trasciversi a cura del titolare
  - gli accessi alle autorimesse dovranno essere collocati sul retro o sui lati dell'edificio (lato corto) e dovranno avere il minimo numero di accessi comuni o per singole autorimesse, compatibilmente con le condizioni locali del terreno; in generale si prescrive un solo accesso esterno e tutte le autorimesse devono affacciarsi su spazi comuni di manovra interni all'edificio; è ammessa l'estensione delle autorimesse interrate oltre il perimetro dell'edificio; nel caso di terreno in pendenza all'interno del terrapieno ( lato a monte ).
  - porticati e logge: esclusivamente realizzati all'interno del volume;
  - sono ammessi arretramenti posteriori per ottenere un diverso taglio degli alloggi
- il frazionamento dei volumi in altezza e lo scorrimento degli allineamenti inferiori per ottenere porticati;
- coperture a falde e/o con parti a terrazzo purché queste non siano superiori al 30% della superficie coperta;
  - muri di sostegno esterni dovranno essere in pietra e di altezza non superiore a ml 3,00

### 17.1.3 ABITAZIONI AGRICOLE ISOLATE

Ove sono ammesse le stesse devono sorgere lungo percorsi esistenti al fine di ridurre le



opere di urbanizzazione necessarie all'accessibilità.

**Aggregazione:** sino a due unità, purché con ingressi indipendenti da strada, differenziazione dei fronti, sfalsamento delle coperture.

**Allineamento:** fronte principale rivolto verso il percorso di impianto, oppure parallelo alla curva di livello.

**Distanze dai percorsi:**

non oltre i limiti individuati al CAPO III, punto 15.3

**Numero di piani:** max 2

**Altezza massima:** m.8,50.

**Numero di alloggi:** max 2.

**Altre prescrizioni:**

- in caso di terreno in pendenza, l'edificio dovrà aderire al dislivello con un piano a monte e due piani a valle;

- non ammessi balconi aggettanti;

- non ammessi porticati esterni con superficie superiore a mq.5,00;

- copertura: con angolo di inclinazione compreso tra 20° e 35° rispetto al piano orizzontale (e comunque uguale a quella delle unità contigue), con linea di colmo parallela al fronte principale e manto in abbadini di ardesia o in laterizio;

- lattonerie: in rame;

- comignoli: in muratura con cappello in ardesia o in cotto (nel caso di manti di copertura dello stesso materiale).

- intonaci esterni: malte a base di calce naturale, o premiscelate con colorazione alle terre naturali; ammesso un diverso trattamento per la zona basamentale dell'edificio, dove si possono utilizzare elementi lapidei, intonaci rustici o bugnati.

- tinteggiature: ai silicati, o alle terre, con esclusione dei rivestimenti di tipo plastico; definite secondo la colorazione simile a quella degli edifici limitrofi dello stesso tipo e uniformate alle indicazioni di uno specifico Piano del Colore; possono essere realizzate decorazioni analoghe a quelle presenti su edifici limitrofi, purché non in contrasto con il Piano del Colore;

- finestre: telai lignei; in alternativa ammessi telai in ferro o alluminio purché di colore bianco.

- sistemi oscuranti esterni: persiane o scuri; non ammesse tapparelle;

- porte esterne: in legno o in ferro, colorite in verde scuro.

murature di sostegno esterne: in pietrame; in alternativa consentiti limitati interventi con murature in c.a., con altezza non superiore a m.2,00;

- scale: ricavate internamente al volume.

murature: possono essere portanti o chiudenti

- Sono ammesse aggregazioni sino a due unità, purché con ingressi indipendenti da strada, differenziazione dei fronti, sfalsamento delle coperture.

- E' ammessa l'estensione dei garage oltre il perimetro dell'edificio; nel caso di terreno in pendenza all'interno del terrapieno (lato a monte).

Nel caso la pendenza del terreno determini una differenza tra la quota a monte e quella a

valle maggiore di m.3,50 non sono obbligatorie autorimesse interrato.

Il progetto di sistemazione del verde deve fare riferimento alla Normativa prevista per le Zone Agricole.

#### **17.1.4 SERRE**

- altezza massima al colmo della copertura: ml 6,00
- distanza minima da fabbricati: ml 10,00
- distanza minima da strade pubbliche veicolari: ml 5,00
- possono essere realizzate solo con strutture metalliche limitando l'uso del cemento armato solo ai cordoli di fondazione. All'interno si esclude l'uso di pavimentazioni di cemento
- se realizzate su terreno sistemato a fasce non devono alterare la configurazione esistente, possono essere addossate al muro a monte ma devono preservare un percorso di larghezza non inferiore a ml 0,60 dal ciglio della stessa sul lato a valle
- qualora siano indispensabili opere di sistemazione del terreno, queste dovranno essere funzionali solo all'accessibilità, con riporti e muri di sostegno inferiori a ml.3,00
- tutti gli interventi devono essere progettati con particolare riferimento all'inserimento ambientale ed alla cura nella regimazione delle acque meteoriche.

#### **17.1.5 PICCOLE COSTRUZIONI A SERVIZIO DEL FONDO**

Altezza massima: non superiore a ml 2,50;

Dimensioni massime ml.5,00 x 3,00

Finestre con superficie illuminante massima pari a 0,25 mq. per ogni 5,00 mq di superficie con altezza della piana davanzale non inferiore a m.1,40, esclusa la porta di accesso.

Copertura a falda inclinata.

Superficie coperta massima: mq.15,00.

L'edificio non può superare la profondità di una fascia terrazzata. In territorio terrazzato, la costruzione deve essere in aderenza alla fascia, per il lato di maggiore lunghezza.

#### **17.1.6 COSTRUZIONI A CARATTERE SEMIPERMANENTE**

Le costruzioni a carattere semi-permanente o provvisorio (cabine telefoniche, chioschi per la vendita di giornali o fiori, bar, servizi igienici, attrezzature balneari, etc.) devono essere previste e realizzate in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzate dal Sindaco sulla base di un progetto che specifichi attraverso opportuni dettagli, i materiali ed i colori da impiegare. Deve essere inoltre dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nel contesto.

Tali costruzioni devono essere realizzate in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere che possano ostacolare i percorsi pedonali pubblici riducendo il passaggio a meno di ml 0,90, nuocere al decoro dell'ambiente, alterare

elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Quando non nuocciano al libero transito e non impediscano la visuale il Sindaco può autorizzare l'apposizione a tali costruzioni di tende aggettanti, con l'osservanza delle condizioni generali e di quelle che riterrà opportune caso per caso.

Queste strutture, se non appartenenti a tipologie standardizzate accettate, dovranno in particolare soddisfare i seguenti requisiti:

Coperture:

- esclusivamente a falde con pendenza inferiore al 30%;
- piano della copertura rivestito in rame;
- sono ammessi cornicioni anche in aggetto solo se la proiezione in pianta di quest'ultimo non supera la dimensione massima di ml 0,50;

Tamponamenti laterali:

- in struttura metallica e/o di alluminio di colore verde vagone;
- dovranno mascherare alla vista il sistema di chiusura a serranda;
- non sono ammesse campiture realizzate con vetri riflettenti e/o semiriflettenti anche parziali.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando i chioschi e simili non sono mantenuti puliti e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche se ne renda necessaria la rimozione.

#### **17.1.7 LOCALI E MANUFATTI PER SERVIZI TECNOLOGICI**

Sono consentiti in tutte le Zone e Sottozone. Nuove realizzazioni sono consentite purché collocate a distanza non inferiore a ml 200 dai centri abitati. Tutti i locali per servizi tecnologici (Sip, Enel etc.) devono essere previsti e realizzati all'interno di edifici esistenti o "interrati" nei distacchi tra fabbricati esistenti. Si prescrive:

- rivestimento in corsi di pietra orizzontali per tutte le parti a vista di dette strutture;
- serramenti esterni di colore verde scuro.

Nel caso in cui sia necessario procedere ad adeguamenti tecnologici determinati da disposizioni normative e/o di sicurezza su impianti di cui sia dimostrato l'uso e/o l'interesse pubblico, e detti adeguamenti comportino la realizzazione di volumi tecnici e sia dimostrato che per motivi tecnici e/o orografici questi non possano essere interrati, si potrà prescindere da tale requisito, previo parere favorevole dell'Amministrazione comunale, con predisposizione di appositi elaborati integrativi del progetto atti ad individuare la migliore localizzazione del manufatto non interrato al fine di assicurarne la minor visibilità dai punti di maggiore esposizione visiva e del più corretto inserimento del manufatto nel contesto paesaggistico.

N.B. Nel caso di strutture, dimensioni comunque non superiori a mc 9, la cui tipologia sia esclusivamente di serie é consentita la deroga ove non sia possibile attenersi alle

prescrizioni del presente punto.

## 18.: CRITERI D'INTERVENTO SUI PERCORSI, PARCHEGGI E SPAZI APERTI

### Disposizioni generali

Le indicazioni del presente punto si intendono vincolanti per tutti gli interventi di iniziativa privata e per gli interventi pubblici che riguardino la sistemazioni e/o la realizzazione di percorsi, parcheggi e aree scoperte di uso pubblico o accessibili al pubblico.

### 18.1 PERCORSI

#### 18.1.1 PERCORSI PEDONALI, PERCORSI ESCURSIONISTICI - PE

##### PERCORSI PEDONALI

Prescrizioni tipologiche:

- conservazione del tracciato
- restauro e ripristino dei manufatti esistenti, delle pavimentazioni (in pietra e/o altro materiale originario) e delle strutture connotanti il percorso in genere
- pavimentazioni del tipo permeabile;
- il percorso dovrà essere facilmente individuabile e tutelato nei punti di incrocio con altri percorsi, senza esserne snaturato;
- l'intervento dovrà essere finalizzato al miglioramento della fruibilità pubblica
- sono ammesse piazzole per attrezzature a fini escursionistici o derivanti dalle attività pubbliche consentite nella sottozona attraversata

##### Percorsi esistenti interni alla perimetrazione dei Nuclei Insediati:

Prescrizioni tipologiche:

- conservazione del tracciato
- restauro e ripristino dei manufatti esistenti, delle pavimentazioni (in pietra e/o altro materiale originario) e delle strutture connotanti il percorso in genere
- l'intervento dovrà essere finalizzato al miglioramento della fruibilità pubblica
- in caso di nuova pavimentazione, senza la possibilità di conoscere la tipologia preesistente, si prevede l'uso di **materiali tradizionali, preferibilmente pietra naturale** o accoltellato di mattoni per la fascia centrale del percorso e di lastre pietra per le due fasce laterali

##### Percorsi di nuovo impianto:

Prescrizioni tipologiche:

- larghezza massima ml 1,00
- pavimentazioni del tipo permeabile in pietra e/o terra battuta;

#### 18.1.2 PERCORSI AGRICOLI CARRETTABILI

Prescrizioni tipologiche:

- avere tracciato coincidente con percorsi esistenti

- garantire la continuità delle percorrenze pedonali esistenti
- non interessare con opere di sostegno e/o di sistemazione una fascia superiore a ml 0,50 dal ciglio del percorso
- avere muri di sostegno non superiori a ml 2,00 con superficie rivestita in pietra
- avere larghezza al ciglio non superiore a ml 1,50
- ove necessario l'espianto di alberature esistenti prevedere la loro ripiantumazione lungo lo sviluppo del tracciato
- avere alle intersezioni con percorsi di viabilità carrabile colonnotti fissi a distanza di ml.1,20, onde impedire l'accesso ai mezzi di trasporto di maggiori dimensioni;
- **avere pavimentazioni in mattoni e fasce laterali in lastre di pietra e/o battuto di cemento rigato o laterizio o pietra naturale con possibilità di utilizzo di asfalto per le sole strade comunali;**
- nei tratti con pendenza superiore al 20% sono consentite pavimentazioni anche non permeabili (con esclusione dell'asfalto)
- essere dotati di un sistema complessivo di smaltimento delle acque meteoriche tale da garantire un loro corretto deflusso
- avere una piazzola di sosta di superficie non superiore a mq 8 per ogni 200 ml di sviluppo
- essere gravati di servitù d'uso pubblica

### **18.1.3      PERCORSI CARRABILI**

Le prescrizioni tipologiche qui di seguito riportate sono da attribuirsi a tutti i percorsi carrabili. Tali prescrizioni sono differenziate tra loro a seconda dell'Unità Ambientale in cui si sviluppa il percorso ed alla sua valenza territoriale.

#### **PERCORSO EXTRAURBANO**

- prescinde dall'Unità Ambientale in cui si sviluppa
- può essere soggetto a tutti gli interventi necessari a renderlo idoneo al transito di qualunque genere di veicolo nel rispetto delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali
- nei tratti di attraversamento del centro urbano deve essere dotato, ove possibile, di almeno un marciapiedi di larghezza non inferiore a ml 0,90

#### **PERCORSO URBANO**

- prescinde dall'Unità Ambientale in cui si sviluppa
- deve avere caratteristiche dimensionali idonee al transito dei veicoli evitando, nel rispetto di leggi e regolamenti nazionali e regionali, i sovradimensionamenti onde salvaguardare gli aspetti peculiari del paesaggio. In ogni caso non potrà avere dimensioni inferiori alla viabilità esistente cui é raccordato
- può essere soggetto ad interventi di miglioramento del tracciato, rettifiche ed allargamenti
- non deve impedire l'accesso alle percorrenze esistenti, pedonali e/o carrabili
- non interessare con opere di sostegno e/o di sistemazione una fascia superiore a ml 1,00

dal ciglio della strada;

- avere almeno un marciapiedi di dimensioni non inferiori a ml 0,90 e, ove possibile, marciapiedi su entrambi i lati;
- avere muri di sostegno non superiori a ml 3,50 con superficie rivestita in pietra a vista
- avere, ove necessario, parapetti non del tipo a guard-rail ma in muratura rivestita in pietra e/o a ringhiera a disegno semplice

#### PERCORSO AI NUCLEI INSEDIATI

- può essere soggetto ad interventi di miglioramento del tracciato, rettifiche ed allargamenti
- deve avere caratteristiche dimensionali idonee al transito dei veicoli evitando, nel rispetto di leggi e regolamenti nazionali e regionali, i sovradimensionamenti al fine di salvaguardare gli aspetti peculiari del paesaggio
- non impedire l'accesso alle percorrenze pedonali di appoderamento del versante;
- non essere realizzato con tratti in viadotto;
- non interessare con opere di sostegno e/o di sistemazione una fascia superiore a ml 2,00 dal ciglio della strada;
- avere, ove possibile, un marciapiede lungo tutto il suo sviluppo con larghezza non inferiore a ml 0.90;
- avere muri di sostegno non superiori a ml 3,50 con superficie rivestita in pietra vista

#### PERCORSO DI INTERESSE LOCALE

- non impedire l'accesso alle percorrenze pedonali di appoderamento del versante
- non interessare con opere di sostegno e/o di sistemazione una fascia superiore a ml 1,00 dal ciglio della strada
- avere pavimentazioni in mattoni e fasce laterali in lastre di pietra e/o battuto di cemento rigato con l'esclusione dell'asfalto;
- essere dotati di un sistema complessivo di smaltimento delle acque meteoriche tale da garantire un loro corretto deflusso
- avere, ove necessario, parapetti non del tipo a guard-rail ma in muratura rivestita in pietra e/o a ringhiera a disegno semplice

Devono essere inoltre garantiti i seguenti requisiti:

##### *Unità Ambientale di Bogliasco:*

- avere, ove possibile, tracciato coincidente con percorrenze esistenti
- avere muri di sostegno non superiori a ml 3,00.
- avere larghezza al ciglio non superiore a ml 2,50 solo se in zona ZA o ZB e *carreggiata distante almeno m. 1,50 dai fabbricati esistenti;*
- avere, se in zona ZA o ZB, piazzole d'interscambio di superficie non superiore a mq 15,00, disposte ove necessario ad una distanza tale da garantire la visibilità completa del tratto di percorso;
- appartenere al Demanio Pubblico o essere gravato di servitù d'uso pubblico (il transito

carrabile sul previsto collegamento tra via privata Adelina e via Armanna dovrà essere riservata ai soli residenti)

*Unità Ambientali di Sessarego, Poggio e S. Bernardo:*

- avere tracciato coincidente con percorrenze esistenti
- avere muri di sostegno per tutto lo sviluppo del percorso non superiori a ml 2,00 -- nei tratti di raccordo alla viabilità carrabile esistente per tratti di lunghezza non superiore a ml 50 é consentita un'altezza massima dei muri pari a ml 3,00
- avere muri di sostegno rivestiti in pietra a vista
- avere larghezza al ciglio non superiore a ml 2,50 e *carreggiata distante almeno m. 1,50 dai fabbricati esistenti*
- avere piazzole d'interscambio di superficie non superiore a mq 15,00, disposte ove necessario ad una distanza tale da garantire la visibilità completa del tratto di percorso
- prevedere l'espianto, ove necessario, e la ripiantumazione lungo lo sviluppo del tracciato di tutte le essenze arboree esistenti
- appartenere al Demanio Pubblico o essere gravate di servitù d'uso pubblico per il transito pedonale
- nel caso che il percorso esistente si sviluppi lungo la massima pendenza (di crinale) e questa sia superiore al 20% deve essere previsto un passo (larghezza minima ml 0,60) sistemato a gradoni per i pedoni

*Nuclei Insediati*

- non impedire l'accesso alle percorrenze esistenti, pedonali e/o carrabili;
- avere tracciato coincidente con le percorrenze pedonali esistenti o, se di nuova previsione, seguire esclusivamente l'andamento prescritto dal piano (vedere tavole dei nuclei insediati);
- non interessare con opere di sostegno e/o di sistemazione una fascia superiore a ml 1,00 dal ciglio della strada;
- avere muri di sostegno non superiori a ml 2,00 rivestiti in pietra a vista;
- avere larghezza al ciglio non superiore a ml 2,50 e *carreggiata distante almeno m. 1,50 dai fabbricati esistenti;*
- prevedere l'espianto e la ripiantumazione lungo lo sviluppo del tracciato di tutte le essenze arboree esistenti;
- per le sole zone interne al centro avere pavimentazioni in lastre di pietra a spacco con l'eccezione della pavimentazione prevista sui percorsi di crinale che deve essere in accoltellato di mattoni e ciottoli
- nel caso che il percorso si sviluppi lungo la massima pendenza (di crinale) e questa sia superiore al 20% deve essere previsto un passo (larghezza minima ml 0,60) sistemato a gradoni per i pedoni

## **18.2 PARCHEGGI**

Ove consentiti devono essere conformi alle tipologie indicate qui di seguito riportate.



Per tali tipologie si individua una serie di requisiti più generali ed una più specifica, a seconda dell'Unità Ambientale o del Nucleo Insediato in cui avviene l'intervento. Tali prescrizioni sono da considerarsi vincolanti salvo maggiori e più puntuali indicazioni formulate al CAPO II. Sino al numero massimo di 3 posti auto possono essere attuati con intervento diretto, per quantità superiori la concessione edilizia è sottoposta a stipula di convenzione con il Comune.

### **18.2.1 PARCHEGGI SCOPERTI**

Ove consentiti i parcheggi scoperti devono garantire i seguenti requisiti:

- essere realizzati in spazi sufficienti alla sosta e manovra delle auto;
- avere eventuali murature di sostegno con altezza non superiore a quella consentita dall'abaco relativo al percorso dal quale è servito il parcheggio;
- se realizzati in aree terrazzate o acclivi devono rispettare la struttura delle fasce, disponendo i muri di sostegno necessari parallelamente alle curve di livello contenendo al minimo i tratti in perpendicolare;
- avere murature di sostegno rivestite in pietra a spacco (escluso opus incertum);
- essere dotati di alberatura diffusa (sono escluse le essenze arbustive) a soddisfare il seguente rapporto: n° di piante  $\geq 1$  pianta / 75 mq.;
- se privati, avere pavimentazione in pietra o in autobloccanti aperti, e comunque realizzata in modo da garantire il drenaggio naturale.

*Unità Ambientale Bogliasco:*

- avere accesso con arretramento dal ciglio della strada pubblica non inf. a ml 1,50;
- non interrompere la continuità del marciapiede se esistente e/o essere dotati di marciapiede lungo i fronti su strada ( $\geq$ ml 0,90);

*Unità Ambientali di Sessarego, Pian della Murta e Poggio - S.Bernardo:*

- avere raccordo, al ciglio della viabilità esistente, di lunghezza non superiore a ml 15,00 e larghezza non superiore a ml 2,50;

*Nuclei Insediati:*

- avere accesso diretto dal percorso pubblico;
- essere realizzati sui terrazzamenti esistenti senza l'impiego di nuove opere murarie di contenimento.

### **18.2.2 PARCHEGGI SEMINTERRATI**

Devono garantire i seguenti requisiti:

- copertura sistemata a verde (spessore terreno vegetale non inferiore a ml 0,30);
- ripiantumazione delle essenze arboree esistenti sull'area d'intervento circostante;
- servitù d'uso pubblica sulla copertura se superiori a 10 posti auto;
- un solo accesso dall'esterno se con più posti auto;
- se in zone terrazzate, varco di accesso sul muro di sostegno a valle della fascia interessata;
- tratti di raccordo alla viabilità di lunghezza complessiva non superiore a ml 15 con eventuali

- murature di sostegno con altezza non superiore a quella consentita dall'abaco relativo al percorso dal quale é servito il parcheggio;
- mantenimento della continuità del marciapiede se esistente e/o essere dotati di marciapiede lungo i fronti su strada ( $\geq$ ml 0,90).

*Unità Ambientale di Bogliasco:*

sono ammessi

*Unità Ambientali di Sessarego, Poggio S.Bernardo e Piano della Murta:*

non sono ammessi

### **18.2.3 PARCHEGGI INTERRATI**

Devono garantire i seguenti requisiti:

- collocazione del volume interamente al di sotto delle quote del terreno naturale o dello stesso già sistemato artificialmente;
- non alterazione del profilo del terreno esistente con la sola esclusione degli arretramenti prescritti per i fronti su strada;
- copertura sistemata a verde;
- previsione di ripiantumazione delle essenze arboree esistenti sull'area d'intervento;
- riporto in copertura di uno strato di terra vegetale dello spessore non inferiore a ml 0,30 e superficie non inferiore al 70% della superficie in pianta dell'autorimessa;
- servitù d'uso pubblica sulla copertura se superiori a 10 posti auto;
- un solo accesso dall'esterno;
- se in zone terrazzate, varco di accesso sul muro di sostegno a valle della fascia interessata;
- tratti di raccordo alla viabilità di lunghezza complessiva non superiore a ml 15 con eventuali murature di sostegno con altezza non superiore a quella consentita dall'abaco relativo al percorso dal quale é servito il parcheggio;
- mantenimento della continuità del marciapiede se esistente e/o essere dotati di marciapiede lungo i fronti su strada ( $\geq$ ml 0,90).

*Unità Ambientale di Bogliasco,:*

- accesso con arretramento dal ciglio della strada non inferiore a ml 1,50.

*Unità Ambientali di Sessarego, Piano della Murta, Poggio S.Bernardo*

- accesso con arretramento dal ciglio della strada non inferiore a ml 5,00.

*Nuclei Insediati:*

- conservazione del profilo del terreno esistente;
- sono da considerarsi nulle le prescrizioni circa gli arretramenti.

### **18.2.4 PARCHEGGI COPERTI FUORI TERRA**

Si intende per parcheggi coperti tutti i posti auto ricavati all'interno di una struttura edificata esistente e/o di nuova costruzione. Se organizzati su più livelli sono da intendersi come "parcheggi realizzati in struttura" e sono compresi nel presente abaco.

Devono garantire i seguenti requisiti:

- realizzazione esclusivamente all'interno del volume dell'edificio del quale costituiscono pertinenza al piano terra o seminterrato;
- tratti di raccordo alla viabilità di lunghezza complessiva non superiore a ml 15 con eventuali murature di sostegno con altezza non superiore a quella consentita dall'abaco relativo al percorso dal quale é servito il parcheggio;
- serrande di chiusura e/o griglie di aerazione sui fronti colorite in tinta verde vagone.

*Unità Ambientale Bogliasco:*

nel caso di nuova struttura:

- con arretramento dal ciglio della strada non inferiore a ml 1,50 salvo specifiche norme di altri Enti
- accesso con arretramento dal ciglio della strada pubblica non inferiore a ml 1,50
- non interruzione della continuità del marciapiede se esistente e/o essere dotati di marciapiede lungo i fronti su strada ( $\geq$ ml 0,90).

*Unità Ambientali di Sessarego, Pian della Murta e Poggio - S.Bernardo:*

- sono ammessi solo negli edifici esistenti e nei casi ove lo preveda la specifica indicazione

### **18.3 SPAZI APERTI**

Gli spazi aperti, di uso pubblico o privato, possono essere destinati a spiaggia, scogliera, piazza, giardino, verde attrezzato per attività di gioco o sportive, a prato con piantumazioni, o a prato non piantumato.

#### **18.3.1 SPIAGGE E SCOGLIERE**

La fascia costiera in generale, destinata a diversi tipi di fruizione a seconda delle stagioni, deve garantire i seguenti requisiti:

- in periodo di bassa stagione (chiusura degli stabilimenti balneari) deve essere consentito l'accesso all'intera zona, senza limitazioni di concessione demaniale;
- gli interventi strutturali non possono alterare l'assetto morfologico, l'aspetto paesaggistico ed il regime idraulico della zona;
- sono ammesse piccole strutture a carattere semi-permanente (chioschi bar, servizi igienici, docce, locali di ricezione e di sosta) e/o a carattere periodico (cabine, spogliatoi), purché siano garantiti gli spazi necessari all'accesso della battigia;
- non sono ammesse strutture per il ricovero delle imbarcazioni.

#### **18.3.2 PIAZZE**

Salvo diversa e più puntuale prescrizione devono garantire i seguenti requisiti:

- devono essere strutturate per una pedonalizzazione degli spazi, che sia garantita da un sistema di accessi, tali da permettere la penetrazione veicolare destinata al solo servizio;
- deve essere garantita la facile accessibilità ai pedoni e/o ai disabili;

- devono essere pavimentate e non asfaltate, con un sistema di regimentazione delle acque idoneo allo smaltimento;
- avere sistemazioni a verde e strutture di arredo fisse (si escludono fioriere mobili);
- avere piantumazioni di alto fusto (n°1 pianta per ogni 100 mq di superficie).
- sono ammessi piccoli strutture a carattere semipermanente per le funzioni di chioschi, deposito attrezzi, edicole, ecc. (l'area coperta da tali manufatti non può superare il 10% dell'area con un massimo di mc 100);

### **18.3.3 VERDE PRIVATO E/O GIARDINO PUBBLICO**

Salvo diversa e più puntuale prescrizione devono garantire i seguenti requisiti:

- la compresenza di aree libere, a prato o piantumate, con aree pavimentate eventualmente strutturate con attrezzature specifiche per il gioco e/o il tempo libero;
- le aree libere con superficie superiore a mq 100 devono al 70% dell'area complessiva essere sistemate a verde;
- le aree libere con superficie inferiore o eguale a mq 100 possono essere completamente pavimentate, in questo caso la pavimentazione dovrà essere del tipo permeabile;
- sono ammessi piccoli strutture a carattere semipermanente per le funzioni di chioschi, deposito attrezzi, edicole, ecc. (l'area coperta da tali manufatti non può superare il 10% dell'area con un massimo di mc 100);
- non devono essere accessibili alle auto;
- se realizzate al disopra di strutture edificate, le aree a prato e/o piantumate devono avere supporto di terreno vegetale di spessore non inferiore a ml 0,50;
- non sono consentite pavimentazioni in asfalto.

### **18.4 ARREDO URBANO, CARTELLI SEGNALETICI, INSEGNE ETC.**

In generale sono sempre ammessi ma dovranno essere collocati in modo da non impedire eventuali viste o scorci panoramici o alterare i caratteri formali di edifici e manufatti.

Si fa comunque riferimento alle più specifiche prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio. In loro assenza si demanda all'autorizzazione della competente Commissione Edilizia.

## **CAPO V : NORME TRANSITORIE E FINALI**

## **19.: DISPOSIZIONI PARTICOLARI, NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **19.1 ATTIVITÀ ARTIGIANALI ESISTENTI AL MOMENTO DI ADOZIONE DEL PIANO**

Le attività economiche definite come "attività artigianali secondarie di servizio" esistenti al momento di adozione del piano e ricadenti all'interno della perimetrazione dei Nuclei Insediati N.I. indicati dal piano, ivi compresa l'Unità Ambientale di Bogliasco, non possono essere soggette a ristrutturazioni o ampliamenti, salvo diversa specifica prescrizione.

### **19.2 RAPPORTI TRA N.T.A. DI PIANO E P.P. GIÀ ADOTTATI**

Tutte le prescrizioni delle presenti N.T.A. sono prevalenti nei confronti delle prescrizioni ed indicazioni dei Piani Particolareggiati adottati antecedentemente al presente Piano, pertanto si intendono decadute alla data di approvazione del PRG le indicazioni degli SUA che siano in effettivo contrasto con esso.

### **19.3 CONCESSIONI EDILIZIE GIÀ RILASCIATE**

L'entrata in vigore del presente Piano comporta la decadenza delle autorizzazioni e/o concessioni edilizie che siano difformi dalle prescrizioni dello stesso. Nel solo caso in cui i lavori siano già stati iniziati, gli stessi potranno essere portati a termine entro tre anni dal loro inizio e non oltre i termini stabiliti dal titolo abilitativo. Quest'ultimo potrà essere prorogato una sola volta per documentati eccezionali motivi.

### **19.4 ATTO DI IMPEGNO PARTICOLARE**

E' ammessa la sopraelevazione di un piano dell'immobile sito in via Aurelia 107-8 già n°55a) in base all'Atto del 24/01/1962 tra il Comune di Bogliasco e la Proprietà. L'altezza massima del piano non potrà essere superiore ml 3,00 e non dovrà avere sovrastrutture o parapetti, altezza misurata sulla linea di gronda. L'intervento è subordinato al rilascio di Concessione Edilizia.

### **19.5 FUNZIONARIO RESPONSABILE PER LE FUNZIONI AMMINISTRATIVE IN MATERIA DI BELLEZZE NATURALI (autorizzazioni ex L.1497/39)**

L'Amministrazione di Bogliasco, da atto della presenza di un responsabile tecnico ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 21 agosto 1991 n. 20 come modificato dalla legge regionale 29/1998 ai fini del conseguimento dell'effetto di subdelega ivi previsto.